

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: <OMISSIS>

contro: <omissis>

N.R.G. E.I. **132/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Marco Molendi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico - Terreno agricolo
con locale ad uso deposito

Esperto alla stima: Lucia Drandi
Codice fiscale: DRNLCU73M52G6280
Email: luciadrandi@virgilio.it
Pec: lucia.drandi@ingpec.eu

Beni in **Fosdinovo (MS)**
Via Celso

INDICE

Lotto unico: Terreno agricolo con locale ad uso deposito

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: Terreno agricolo.....	3
Corpo: Manufatto ad uso deposito	3
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO.....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	5
7. PRATICHE EDILIZIE.....	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	10

Beni in **Fosdinovo (MS)**

Località/Frazione

Via Celso

Lotto unico: Terreno agricolo con locale ad uso deposito

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Terreno agricolo.****Terreno agricolo sito in Via Celso****Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: <omissis> nato a <OMISSIS>(<OMISSIS>) il <omissis>, , foglio **36**, particella **365**, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 1298 mq, reddito dominicale: € 4,36, reddito agrario: € 3,69

Derivante da: Atto del 20/12/2005 Pubblico ufficiale PUCCI LUIGI Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 134898 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14.1/2006 Reparto PI di MASSACARRARA in atti dal 05/01/2006

Confini: Il terreno confina: - a NORD con la P.Illa 366 - a OVEST con la P.Illa 817 - a SUD con le P.Ille 362 e 363 - a EST con la P.Illa 377

Quota e tipologia del diritto**1/1 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Residenza: <omissis> - Stato Civile: <omissis>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Non è stato possibile verificare la posizione dei confini a causa della folta vegetazione.

Note generali: Si evidenzia che la DIA Prot. 2126 del 06/04/2004 indica che la recinzione è stata costruita all'interno dei confini di proprietà, in particolare sul lato EST è arretrata di circa 3,6 m per consentire il passaggio sullo stradello interpoderale.

Identificativo corpo: Manufatto ad uso deposito.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Celso****Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <omissis> nato a <OMISSIS>(<OMISSIS>) il <omissis>, foglio **36**, particella **668**, indirizzo Via Celso, categoria C/2, classe 2, consistenza 36 mq, superficie 45 mq, rendita € 72,51

Derivante da: Atto del 20/12/2005 Pubblico ufficiale PUCCI LUIGI Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 134898 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14.1/2006 Reparto PI di MASSACARRARA in atti dal 05/01/2006

Confini: Il fabbricato si trova all'interno della P.Illa 365

Quota e tipologia del diritto

1/1 di <omissis> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Stato Civile: <omissis>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Non è stato possibile effettuare un rilievo del manufatto in quanto completamente invaso dalla vegetazione.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto si trova in una zona a destinazione agricola, con la presenza di pochi edifici a carattere residenziale, al confine tra la Toscana e la Liguria

Caratteristiche zona: extraurbana

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Banca; Poste (Normale), Scuola primaria e secondaria (Sufficiente), Scuole superiori (Assenti)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Sarzana, Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi apuane.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina di Fosdinovo.

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Sarzana 6,8 km, Stazione di Capriglia - Albiano 12,0 km, Fermata Autobus 2,6 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno agricolo

Terreno agricolo sito in Fosdinovo (MS), Via Celso

Libero

Identificativo corpo: Manufatto ad uso deposito

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fosdinovo (MS), Via Celso

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di <OMISSIS> contro <omissis>; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 260000 ; A rogito di Notaio Pucci Luigi in data 20/12/2005 ai nn. 134899/25985; Registrato a Sarzana in data 30/12/2005 ai nn. 3560/IT; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 02/01/2006 ai nn. 25/8

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo e manufatto ad uso deposito

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di <omissis>. contro <omissis>; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA in data 06/12/2023 ai nn. 2675 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 02/01/2024 ai nn. 1/1;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo e manufatto ad uso deposito

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non è presente condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: <omissis> nato a <OMISSIS>(<OMISSIS>) il <omissis>- C.F.: <OMISSIS>dal 20/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pucci Luigi, in data 20/12/2005, ai nn. 134898/25984; trascritto a Massa Carrara, in data 02/01/2006, ai nn. 24/14.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo e manufatto ad uso deposito

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: <omissis>

proprietario/i ante ventennio al 19/02/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a , in data 21/07/1994, ai nn. 9/368; trascritto a Massa Carrara, in data 15/05/1995, ai nn. 3763/2681.

Titolare/Proprietario: <omissis> **proprietario/i dal 19/02/2004 al 20/12/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pucci Luigi, in data 26/01/2004, ai nn. 130738/24600; trascritto a Massa Carrara, in data 19/02/2004, ai nn. 1876/1326.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo e manufatto ad uso deposito

7. PRATICHE EDILIZIE:

Terreno agricolo sito in Via Celso

Numero pratica: 2126

Intestazione: <omissis>

Tipo pratica: DIA ai sensi della L 241/90 per le opere di cui agli artt. 2 e seguenti della L.R.T. n. 52 del 14.10.1990

Per lavori: Realizzazione recinzione

Presentazione in data 06/04/2004 al n. di prot. 2126

Rilascio in data 08/04/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo

7.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Note sulla conformità edilizia: E' stato possibile verificare la presenza della recinzione solo su parte del perimetro, in quanto il lotto è completamente coperto da vegetazione incolta.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità edilizia: L'immobile è stato realizzato prima del 1919 (Anno del primo atto di compravendita del bene) e dato lo stato dei luoghi non è stato possibile valutare se sia stato oggetto di interventi edilizi

Dati precedenti relativi ai corpi: Manufatto ad uso deposito

7.2 Conformità urbanistica:

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Operativo Comunale
----------------------------------	--------------------------

In forza della delibera:	n° 2 del 01/02/2019
Zona omogenea:	<p>Territorio Rurale "Sistema collinare costiero"</p> <p>Norme Generali e Prescrizioni di Zona: In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti all'art. 12 del P.S. ed in applicazione del Titolo IV Capo III della L.R. 65/2014 (artt. da 64 ad 84), nonché dello specifico Regolamento regionale di attuazione, il Piano Operativo disciplina le aree rurali del territorio comunale mediante disposizioni atte a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale (che costituiscono patrimonio collettivo), la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura, il lavoro degli agricoltori, la qualità della vita degli abitanti di Fosdinovo. La disciplina di cui al Capo IV del Titolo "tutela e qualificazione del patrimonio territoriale" delle NTA del P.O.C., relativa ai beni ed alle aree di interesse paesaggistico ed alla Invarianti Strutturali, costituisce parte integrante della disciplina del territorio rurale, in quanto rivolta a tutelarne i valori ambientali, naturalistici, paesaggistici, storici, culturali e sociali.</p>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno agricolo**

Terreno accessibile da stradello interpodereale carrabile, parzialmente recintato, prevalentemente pianeggiante. Attualmente il terreno è coperto da folta vegetazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di <omissis>- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Residenza: <OMISSIS> - Stato Civile: <omissis>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.298**

il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente Non rilevabile dato la presenza di folta vegetazione

Sistemazioni agrarie Non rilevabile dato la presenza di folta vegetazione

Sistemi irrigui presenti Non rilevabile dato la presenza di folta vegetazione

Colture erbacee Non rilevabile dato la presenza di folta vegetazione

Colture arboree Non rilevabile dato la presenza di folta vegetazione

Selvicolture Non rilevabile dato la presenza di folta vegetazione

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è coperto da folta vegetazione.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: Non sono presenti utenze e impianti a servizio del lotto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattandosi di terreno agricolo è stato fatto riferimento alla superficie catastale del lotto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale lorda	1.298,00	1,00	1.298,00
		1.298,00		1.298,00

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Manufatto ad uso deposito**

Immobile ad uso deposito/fienile realizzato in pietrame della dimensione di 6 m x 4,5 m circa a due piani fuori terra comunicanti tramite scale interna. Il piano terra è costituito da un unico locale di altezza pari a 2,3 m circa, mentre il piano primo, costituito sempre da un unico locale, ha copertura a capanna con altezza minima pari a 1,7 m e altezza massima pari a 2,3 m.

Si evidenzia che non essendo stato possibile avvicinarsi al manufatto, la descrizione è stata effettuata tramite la documentazione catastale reperita.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di <omissis>- Piena proprietà

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: Terra, Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1900 (Data indicativa - Il manufatto è citato in un atto di compravendita del 1919)

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra 2,3 m, Piano primo da 1,7 m a 2,3 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Data la folta vegetazione non è stato possibile accedere all'immobile. L'immobile appare in stato di conservazione pessimo, ma non è stato possibile apprezzare lo stato di conservazione della copertura e dei solai.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: Non è stato possibile accedere al fabbricato per la presenza di folta vegetazione. Non sono presenti utenze che giustificano la presenza di impianti. Dalla documentazione catastale risulta presente un camino, ma allo stato dei luoghi non è stato possibile rilevarne l'effettiva presenza.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato eseguito sulla base della planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Desposito - Piano terra	sup lorda di pavimento	27,50	1,00	27,50
Fienile - Piano primo	sup lorda di pavimento	27,50	1,00	27,50
		55,00		55,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per i terreni è stato preso come indice di riferimento il VAM 2021 (Ultimo disponibile per la località) e annunci immobiliari di terreni con caratteristiche simili.

Il fabbricato, considerando la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e la posizione, è stato valutato tenendo conto della sua funzione pertinenziale al terreno.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Fosdinovo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: VAM, Siti di pubblicità immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): VAM 2021 - Destinazione ULIVETO - Valore 55.233,00 €/ha.

8.3 Valutazione corpi:**Terreno agricolo.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.788,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	1.298,00	€ 6,00	€ 7.788,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.788,00
Valore corpo	€ 7.788,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.788,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.788,00

Manufatto ad uso deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito - Piano terra	27,50	€ 100,00	€ 2.750,00
Fienile - Piano primo	27,50	€ 100,00	€ 2.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.500,00
Valore corpo	€ 5.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno agricolo	Terreno agricolo	1.298,00	€ 7.788,00	€ 7.788,00
Manufatto ad uso deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	55,00	€ 5.500,00	€ 5.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.993,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- Terreno agricolo**

Certificato energetico presente: NO

- Manufatto ad uso deposito

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- Terreno agricolo**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

- Manufatto ad uso deposito

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.294,80
--	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA esente

Massa , 02-09-2024

L'Esperto alla stima

Ing. Lucia Drandi