

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: #####

contro:

#####

#####

N.R.G. E.I. **78/2023**
data udienza: 17-04-2024

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

Custode Giudiziario: **Emiliano Abi Hayla Dominici**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Claudia Grandjacquet
Codice fiscale: GRNCLD65E65A7940
Studio in: Via Lungofrigido di Ponente 65 - 54100 Massa
Telefono: 347 4947131
Email: claudia.grandjacquet.arch@gmail.com
Pec: claudia.grandjacquet.arch@pec.it

Beni in **Fivizzano (MS)**
Località/Frazione **frazione di GASSANO**
Pian di La' n. 6

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	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	5
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	9

Beni in **Fivizzano (MS)**
Località/Frazione **frazione di GASSANO**
Pian di La' n. 6

Lotto: 001

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: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: frazione di GASSANO, Pian di La' n. 6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **123**, particella **13** subalterno **1**, particella **14**, subalterno **2**, indirizzo PIAN DI LA', piano S2 - S1 - T, comune FIVIZZANO (MS), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 119 mq, rendita € 160,10

Derivante da:

Costituzione del 30-06-1995 (n. A00455/1995)

Variatione Toponomastica del 23-09-2002 pratica n. 120924 (n. 51350.1/2002)

Variatione del 03-05-2007 pratica MS0052270 rettifica SUB IST 49398/07 (n. 1880.1/2007). Annotazione di immobile: si rettifica che il mappale 14 sub 1 ancora acceso al nct mentre con t m 60462/95 è stato portato al nceu il mappale 14 sub. 2

Variatione toponomastica del 10-04-2015 pratica MS0024413 derivante da aggiornamento ANSC (n. 7960.1/2015)

Superficie di impianto pubblicata il 09-11-2015, dati relativi alla planimetria presentata il 30-06-1995

Confini: strada comunale, altra proprietà.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ##### - Piena proprietà

Cod. Fiscale:##### - Residenza:##### - Stato Civile:##### - Regime Patrimoniale:#####

Eventuali comproprietari: #####

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ##### - Piena proprietà

Cod. Fiscale:##### - Residenza:##### Stato Civile:##### - Regime Patrimoniale:#####

Eventuali comproprietari: #####

Note sulla conformità catastale: La planimetria è conforme

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

Pignorato l'intero bene

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in una piccola località montana costituita da 4/5 case a cui si perviene attraverso una stretta via carrabile di difficile percorribilità, passante per il ponte Romano di Gassano sul torrente Aulella. Nelle immediate vicinanze è presente un allevamento di cavalli e cani, con servizio di vendita e addestramento, e una industria Cartiera.

Caratteristiche zona: Montana normale

Area urbanistica: residenziale/agricola/montana a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, ad eccezione della fornitura di gas e rete fognaria comunale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, montane, industriali (Cartiera), centro equestre

Importanti centri limitrofi: Fivizzano, Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana, Via Francigena.

Principali collegamenti pubblici: Nessuno

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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** attiva 09/10/2018 a favore di ##### contro #####;
Derivante da: garanzia mutuo fondiario; Importo ipoteca: € #####; Importo capitale: € ##### ; A rogito di Notaio Poggiolini Paola in data ##### ai nn. #####;
Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari Massa Carrara in data ##### ai nn. #####

4.2.2 Pignoramenti:

- **A favore della massa dei creditori** contro #####;
Derivante da: Decreto ingiuntivo ; A rogito di Ufficiale Giudiziale presso il Tribunale di
Massa in data ##### ai nn. #####
iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari Massa Carrara in data
ai nn. #####;

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: Nessuna
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: nessuna

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: ##### 1/2 e ##### 1/2 dal 09/10/2008 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio #####, in data 09/10/2008, ai nn. #####; trascritto a Massa Carrara, in data 13/10/2008, ai nn. #####.

Note: Contro: ##### 1/2 e ##### 1/2

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: ##### 1/2 e ##### 1/2 dal 07/02/1984 al 09/10/2008.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio #####, in data 07/02/1984, ai nn. #####; registrato ad Aulla il 23-02-1984 al n. ##### vol. #####; trascritto a Massa Carrara, in data 03/03/1984, ai nn. #####.

Note: Contro: ##### e #####

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 15

Intestazione: Manutenzione straordinaria, di cui all'art. 79, comma 2, lettera b, L.R. 01/05

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Richiesta di autorizzazione allo scarico per acque reflue domestiche in zone non servite da

pubblica fognatura in Gassano località Pian di Là

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/03/2013

NOTE: Dichiarazione di Asseveramento per la segnalazione certificata di INIZIO ATTIVITA' Art. 84 L.R. 1/05 e successive modificazioni e integrazioni, presentata dal Geom. ##### in data 25-02-2013

RELAZIONE di progetto: L'intervento consiste nella realizzazione di un nuovo pozzo drenante che verrà realizzato tramite la messa in opera di tubo di cemento con forature del diametro di cm 100 e di altezza cm 250, sistemazione intorno al tubo per una larghezza di cm 70 di ciottoli con pezzatura degradante verso la terra, realizzazione di soletta in cls con rete elettrosaldata e di pozzetto d'ispezione. Il collegamento tra la fossa Imhoff esistente e il pozzo drenante verrà eseguito con la messa in opera di tubo in PVC del diametro di cm 120

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Fivizzano non risultano presenti pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto, sia a nome degli attuali proprietari che dei precedenti, ad eccezione della SCIA sopra menzionata

Note sulla conformità edilizia: Edificio realizzato ante 01-09-1967

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Si
Zona omogenea:	Ambito del Livello "B" di tutela con minime possibilità di trasformazione
Strumento urbanistico Adottato:	SI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Foglio 123 Mappale 13 e 14 AMBITO DEL LIVELLO "B" DI TUTELA CON MINIME POSSIBILITA' DI TRASFOMAZIONE (art. 18 N.T.A.del R.U.) 100.0% Corrisponde alle aree della collina coltivata, dove assetto agrario ed insediamento umano hanno prodotto un paesaggio ed un ambiente di particolare valore, che deve essere conservato nel suo assetto attuale consentendo la continuità dell'esercizio delle attività agricole minime strutture di servizio delle stesse in aggiunta al sistema insediativo rurale esistente. Gli interventi ammessi sono disciplinati e normati dagli art. 16 e 18 del Regolamento Urbanistico NOTA 1 : Per le aree boscate ai sensi della legge forestale toscana 39/2000 si ricorda che le stesse sono sottoposte a vincolo paesaggistico (ai sensi dell'art. 142 comma 1 let. g del D.lgs 42/2003) e a vincolo idrogeologico (ai sensi della L.R.T.

	39/2000)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

L'immobile fa parte di un casale in pietra, costituito da più unità immobiliari, costruito sul declino della collina. E' formato di n. 2 piani fuori terra al piano stradale e n. 4 piani nella parte a valle.

Il piano terra è suddiviso in zona giorno con angolo cottura e n. 2 camere da letto. Da una scala interna si accede al piano 1° seminterrato, con finestre che si affacciano sul retro dell'edificio. Costituito da un unico ambiente, un bagno completo ed un ripostiglio nel sottoscala.

Al 2° piano seminterrato una cantina con accesso dal retro dell'edificio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: ##### - Regime Patrimoniale: #####

Eventuali comproprietari: #####

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: ##### - Regime Patrimoniale: #####

Eventuali comproprietari: #####

Superficie complessiva di circa mq **146,00** lordi (mq 74 piano terra, mq 36 piano 1° seminterrato, mq 36 cantina)

E' posto al piano: T, -1, -2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non risultano ristrutturazione a nome degli esecutati né dei precedenti proprietari

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 piano terra e piano 1° seminterrato, 2,50 piano 2° seminterrato

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2 seminterrati

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile al piano terra e 1° seminterrato si presenta in modeste condizioni di conservazione, dovute all'età ma senza necessità di interventi manutentivi immediati fatto salvo l'usura del tempo. La cantina deve essere risanata.

NOTE: La proprietà al piano primo (diverso proprietario) versa in pessime condizioni, in totale abbandono e con evidenti cedimenti del solaio di extradosso sottostante la copertura. Al momento non si riscontrano infiltrazioni o cedimenti nell'immobile oggetto di pignoramento.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Scale tipologia: **interna** materiale: **cotto** ubicazione: **interna** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **mattonelle di graniglia** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: Piano terra

Pavim. Interna materiale: **gres porcellanato** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Piano 1° seminterrato

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **da ristrutturare**
Riferito limitatamente a: piano 2° seminterrato

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto realizzato prima dell'acquisto da parte degli esecutati. Non è stato fatto nessun intervento di ristrutturazione. risulta funzionante

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	La zona non è fornita di una rete di distribuzione del gas. L'abitazione è riscaldata da un'unica stufa a legna posizionata nella zona giorno al piano terra

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare viene computata nella misura:
del 50% se comunicanti con i locali principali
del 25% se non comunicanti con i locali principali
(istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra - abitazione	sup reale lorda	74,00	1,00	74,00
Piano 1° Seminterrato - abitazione	sup reale lorda	36,00	1,00	36,00
Piano 2° Seminterrato Cantina	sup reale lorda	36,00	0,25	9,00
		146,00		119,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2023

Zona: Fivizzano/extraurbana/Zona montana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 450,00

Valore di mercato max (€/mq): 670,00

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

Stima sintetica comparativa semplificata

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Fivizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie online per tipologie simili ma in migliori condizioni e dotate di spazi verdi Euro/mq 580,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra - abitazione	74,00	€ 480,00	€ 35.520,00
Piano 1° Seminterrato - abitazione	36,00	€ 480,00	€ 17.280,00
Piano 2° Seminterrato - Cantina	9,00	€ 480,00	€ 4.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.120,00
immediatezza della vendita detrazione del 15.00%			€ -8.568,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.120,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda equivalente</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	119,00	€ 57.120,00	€ 57.120,00

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%) € 8.568,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Pignorato l'intero bene

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non costituisce condominio

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 48.552,00

Data generazione:
30-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Claudia Grandjacquet

ALLEGATI

- Perizia versione privacy
- Documentazione fotografica e planimetria
- Succinta descrizione del bene
- Check list dei controlli effettuati: ispezioni ipotecarie
- Dati catastali rtf
- ALLEGATI 1: Documentazione Edilizia
- ALLEGATI 2: Certificato di residenza
- ALLEGATI 3: estratto di mappa, planimetria catastale, visure catastali