

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N.R.G. E.I. 97/2023
data udienza: 26/03/2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Guido Pelliccia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione al Piano Terra +
cantina + corte esterna

Esperto alla stima: Ing. Marco Ceccarelli
Via Taffaria n. 2/a – 54100 Massa (MS)
Codice fiscale: CCCMRC65R30F023D
Email: ing.marcoceccarelli@alice.it
Pec: marco.ceccarelli@ingpec.eu

Beni in **Fivizzano (MS)**
via Roma n. 4

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione al Piano Terra + cantina + corte esterna

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: Abitazione con cantina e corte esterna	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	6
2. DESCRIZIONE	6
3. STATO DI POSSESSO	6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
7. PRATICHE EDILIZIE	8
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15

Beni in Fivizzano (MS)
via Roma n. 4

Lotto: 001 - Abitazione al Piano Terra + cantina + corte esterna

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

Nota: Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella relazione notarile non è indicato che il debitore [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED]. A seguito del decesso, gli eredi (coniuge + 4 figli) hanno rinunciato all'eredità del decuius, come da verbale del 11/09/2020 (procedimento iscritto al n. 1419/2020 RVG del Tribunale di Massa Rep. 131/2020), citato nell'atto di pignoramento. Per l'eredità giacente è stato nominato dal Tribunale di Massa, Curatore l'Avv. [REDACTED] con provvedimento datato 11/04/2023. Nell'elenco delle formalità riportato nella relazione notarile, non risulta riportata l'ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 21/06/2016 Reg. Part. 739 Reg. Gen. 5512. Per i dettagli di tale formalità vedi il punto 4.2.1 elenco formalità nella presente perizia. Per tale Iscrizione si allega la relativa nota (vedi Allegato n. 17)

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione con cantina e corte esterna.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Roma n. 4 a Fivizzano

Note: l'abitazione oggetto di pignoramento è composta da piano terra e cantina al piano interrato, oltre corte esterna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Alla data di redazione della presente perizia, al catasto fabbricati l'immobile risulta così intestato:

- [REDACTED]: proprietà (in regime di comunione dei beni)
- [REDACTED]: proprietà (in regime di comunione dei beni)

Foglio **68**, particella **173**, subalterno **8**, indirizzo via Roma n. 4, piano Terra + scantinato, comune Fivizzano, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 379,60

Confini: Il fabbricato di cui al Foglio **68**, particella **173**, subalterno **8** confina nel lato nord con il subalterno 7 dello stesso mappale 173 e per una piccola porzione con via Santissima, nel lato est in parte con il mappale 811 ed il mappale 810 del foglio 68, mentre nel lato sud ed ovest confina con il mappale 814 del foglio 68

Note:

Si evidenzia che l'intestazione catastale del fabbricato non risulta aggiornata, in quanto il sig. [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED]. Gli eredi individuati nel coniuge + 4 figli, hanno rinunciato all'eredità, (vedi verbale di pignoramento). Per l'eredità Giacente risulta nominato un Curatore (l'Avv. [REDACTED]) con provvedimento del 11/04/2023 del Tribunale di Massa.

Eredi di [REDACTED]:

- [REDACTED] (coniuge)

- [REDACTED] (figlio)
- [REDACTED] (figlia)
- [REDACTED] (figlia)
- [REDACTED] (figlia)

Porzione di corte esterna identificata al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED], sezione censuaria Fivizzano, foglio **68**, particella **811**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 11 Mq, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,02

Note:

Si segnala che l'immobile di cui al mappale 811 del foglio 68 del Comune di Fivizzano, al Catasto Terreni risulta ancora intestato al sig. [REDACTED], presumibilmente per mancata presentazione delle dovute volture. Il sig. [REDACTED] era il precedente proprietario che con atto di compravendita, trascritto in data 22/07/1997 al Reg. Part. 4277 (vedi Allegato 21), ha venduto tale immobile ai sig. [REDACTED] e [REDACTED]. Si sottolinea inoltre che il sig. [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED]. Gli eredi individuati nel coniuge + 4 figli, hanno rinunciato all'eredità. Per l'eredità Giacente risulta nominato dal Tribunale di Massa un Curatore (l'Avv. [REDACTED]) con provvedimento del 11/04/2023 del Tribunale di Massa.

Eredi di [REDACTED]:

- [REDACTED] (coniuge)
- [REDACTED] (figlio)
- [REDACTED] (figlia)
- [REDACTED] (figlia)
- [REDACTED] (figlia)

Confini: Il terreno di cui al Foglio **68**, particella **811**, confina nel lato nord, est e sud con il mappale 810 del foglio 68, mentre nel lato ovest con il mappale 173 del foglio 68

Porzione di corte esterna identificata al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED], sezione censuaria Fivizzano, foglio **68**, particella **814**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 260 Mq, reddito dominicale: € 0,94, reddito agrario: € 0,47

Note:

Si segnala che l'immobile di cui al mappale 814 del foglio 68 del Comune di Fivizzano, al Catasto Terreni risulta ancora intestato al sig. [REDACTED], presumibilmente per mancata presentazione delle dovute volture. Il sig. [REDACTED] era il precedente proprietario che con atto di compravendita, trascritto in data 22/07/1997 al Reg. Part. 4277 (vedi Allegato 21), ha venduto tale immobile ai sig. [REDACTED] e [REDACTED]. Si sottolinea inoltre che il sig. [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED]. Gli eredi individuati nel coniuge + 4 figli, hanno rinunciato all'eredità. Per l'eredità Giacente risulta nominato dal Tribunale di Massa un Curatore (l'Avv. [REDACTED]) con provvedimento del 11/04/2023 del Tribunale di Massa.

Eredi di [REDACTED]:

- [REDACTED] (coniuge)
- [REDACTED] (figlio)
- [REDACTED] (figlia)
- [REDACTED] (figlia)
- [REDACTED] (figlia)

Confini: Il terreno di cui al Foglio **68**, particella **814**, confina nel lato nord con il mappale 173 sub. 8 del Foglio 68 e per una piccola parte con via Santissima, ad est confina con il mappale 173 sub. 8 foglio 68, in parte con il mappale 810 ed il mappale 813 del foglio 68, a sud confina con i mappali 813 e 596 del foglio 68, mentre ad ovest con il mappale 172 del foglio 68.

Quota e tipologia del diritto dell'Abitazione al Piano Terra + cantina + corte esterna

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Stato Civile: deceduto - Ulteriori informazioni sul debitore: Il Sig. [REDACTED] risulta deceduto in data [REDACTED]. In vita aveva contratto matrimonio con [REDACTED], in data [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Si: il coniuge (si segnala nuovamente che il sig. [REDACTED] è deceduto)

Quota e tipologia del diritto dell'Abitazione al Piano Terra + cantina + corte esterna

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: vedova - Ulteriori informazioni sul debitore: La signora [REDACTED] risulta vedova dal [REDACTED]. Aveva contratto matrimonio con il coniuge in regime di comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno al momento, in quanto la quota del coniuge defunto risulta giacente a seguito di rinuncia all'eredità da parte degli eredi.

Note: Al Catasto fabbricati, l'immobile risulta ancora intestato per la quota di 1/2 al sig. [REDACTED], deceduto in data [REDACTED]. Gli eredi di tale quota hanno rinunciato all'eredità con procedimento iscritto al n. 1419/2020 RVG del Tribunale di Massa, Rep. 131/2020).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Confrontando lo stato rilevato in loco dal Perito, con l'ultima planimetria catastale presente presso il catasto Fabbricati della Provincia di Massa Carrara, datata 08/10/1999, si riscontra quanto segue.

- In corrispondenza del lato nord, nella planimetria catastale del piano terra sono rappresentate n. 3 finestre, mentre in loco due risultano tamponate. Più precisamente risultano tamponate le finestre in corrispondenza del lato nord della cucina e della camera. In corrispondenza della cucina, durante i rilievi del perito, la finestra risultava presente nel lato ovest, mentre invece nella planimetria catastale l'apertura non risulta presente in tale lato.

- In corrispondenza del disimpegno, in loco si riscontrano delle mazzette murarie, non riportate nella planimetria catastale.

- Il vano scale, durante il rilievo del perito risultava delimitato dal disimpegno mediante una tramezzatura lignea dotata di n. 2 porte, tramezzatura e porte non rappresentate nella planimetria catastale.

- In corrispondenza del bagno, in loco è stata riscontrata una parziale differenza nello spessore della muratura di divisione tra bagno e soggiorno. Tale riduzione di spessore non risulta nella planimetria catastale.

- Durante il rilievo del perito, in corrispondenza della parete interna di divisione tra le due camere, è stata riscontrata la presenza di una nicchia (per quasi tutto lo spessore del paramento murario), mentre nella planimetria catastale tale nicchia non risulta presente.

- Per quanto riguarda la corte esterna del fabbricato (costituita oltre che dalla superficie scoperta del mappale 173 sub. 8, anche dai mappali 811 e 814 del foglio 68), il Perito ha rilevato in loco che il muretto di recinzione, che non risulta posizionato secondo i confini catastali, presenti nell'estratto di mappa.

-Al piano scantinato, il perito ha rilevato la presenza di un locale caldaia in muratura di mattoni

pieni, non rappresentato nella planimetria catastale.

In loco il perito ha riscontrato la presenza di una scala, che parte dal piano terra e arriva fino sotto al solaio del piano primo, non presente nelle planimetrie catastali.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale + rilievo e riconfinazione per tracciamento della corretta posizione del muro di recinzione.

Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale: € 600,00

Riconfinazione per riscontro corretta posizione del confine catastale: € 1200,00

Oneri Totali: € 1.800,00

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

Si

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta situato secondo quanto riportato in visura catastale, in via Roma n. 4 nel Comune di Fivizzano. In realtà l'accesso all'immobile avviene da strada pubblica denominata via Case Unrra, che termina nel parcheggio antistante l'immobile oggetto di pignoramento, che dista circa 130 metri dalla principale via Roma. Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di pignoramento, è presente nel lato est un campo sportivo, mentre nel lato ovest risulta attualmente in costruzione una scuola, antistante il parcheggio sopra detto. La zona di ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento, ricade nel centro edificato di Fivizzano dove risultano presenti abitazioni, scuole e negozi.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola, farmacia e negozi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Aulla - Pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: Appennino Tosco-Emiliano, borghi della Lunigiana, Grotte di Equi.

Attrazioni storiche: Centro storico di Fivizzano, Castello dell'Aquila, Museo della Stampa.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus 350 m, Stazione Ferroviaria di Aulla 17 Km, Casello Autostradale di Aulla 19 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: Si segnala che al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato occupato da [REDACTED], figlia degli esecutati ([REDACTED] e [REDACTED]). Si evidenzia nuovamente che al momento del decesso del sig. [REDACTED], gli eredi (tra cui [REDACTED]) hanno rinunciato all'eredità del decuius. Non è risultato presente un contratto di comodato gratuito tra la sig.ra [REDACTED] e la figlia [REDACTED] o altro titolo (locazione ecc...).

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 contro [REDACTED], [REDACTED]; a favore di Banca Toscana S.p.a.; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00 ; A rogito di Chianca Genaro in data 15/11/2006 ai nn. 35024/19391, iscritto in data 22/11/2006 ai nn. 14757/2813

- **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** attiva contro [REDACTED]; a favore di Equitalia Centro S.p.a.; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 102.459,04; Importo capitale: € 51.229,52 ; A rogito di Pubblico Ufficiale Equitalia Centro SPA in data 14/04/2016 ai nn. 467/6616 iscritta in data 15/04/2016 ai nn. 3334/420

- **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** attiva contro [REDACTED]; a favore di Equitalia Centro S.p.a. Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 153.320,06; Importo capitale: € 76.660,03; A rogito di Pubblico Ufficiale Equitalia Centro SPA in data 20/06/2016 ai nn. 514/6616 iscritta in data 21/06/2016 ai nn. 5512/739

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** attiva contro [REDACTED]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 113.390,26; Importo capitale: € 56.695,13; A rogito di Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 11/07/2023 ai nn. 1317/6623 iscritta in data 11/07/2023 ai nn. 6818/688

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Massa in data 19/08/2023 ai nn. 1901 trascritto a in data 15/09/2023 ai nn. 8921/7165;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nella relazione notarile non viene citata l'iscrizione del 21/06/2016 Rp 739 Rg 5512 della quale si allega nota (Allegato 17)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non fa parte di un Condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile non fa parte di un condominio.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna. L'immobile non fa parte di un condominio

Millesimi di proprietà: Nessuna. L'immobile non fa parte di un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

- Allo stato attuale l'accesso all'immobile avviene tramite il portone d'ingresso principale in corrispondenza del quale sono presenti due gradini, pertanto nello stato di fatto in cui si trova l'immobile, non è adatto all'accesso da parte di disabili. Sia l'accesso che gli spazi interni possono comunque essere adattati per l'utilizzo da disabili, con piccole opere edilizie.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno. L'immobile non fa parte di un condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non noto se presente

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Nessuna. L'immobile non fa parte di un condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Consoli Lucio, in data 04/07/1997, ai nn. 905; trascritto in data 22/07/1997, ai nn. 5724/4277.

Note: Si evidenzia che il sig. [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED]. Gli eredi individuati nel coniuge + 4 figli, hanno rinunciato all'eredità. Per l'eredità Giacente risulta nominato un Curatore con provvedimento del 11/04/2023 del Tribunale di Massa.

Eredi di [REDACTED]:

- [REDACTED] (coniuge) - [REDACTED] (figlio) - [REDACTED] (figlia) - [REDACTED] (figlia) - [REDACTED] (figlia)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5786/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione scala di accesso ad abitazione

Oggetto: Costruzione scala

Presentazione in data 20/09/1997 al n. di prot. 12144

Rilascio in data 12/02/1998 al n. di prot. 12144

NOTE: Dalle ricerche effettuate presso il settore Urbanistica del Comune di Fivizzano risulta presente la

Concessione Edilizia n. 5786 del 1998 con la quale si prevedeva la realizzazione di una scala esterna per l'accesso indipendente al piano primo, contestualmente alla chiusura del foro scala nel solaio del piano primo mediante realizzazione di solaio oltre alla demolizione della scala interna piano terra-piano primo. Dal sopralluogo del perito è risultata realizzata la scala esterna e la chiusura del foro scala, ma non la demolizione delle rampe interne costituenti la scala tra piano terra e piano primo. La Concessione di cui sopra risulta corredata da Dichiarazione di Inizio lavori e della dichiarazione di conformità. Non è stata riscontrata la presenza della fine lavori (vedi Allegato 7)

Dall'accesso agli Atti presso il Settore Sismica della Regione Toscana (Ex Genio Civile) è risultata presentata la pratica strutturale n. 289 del 21/07/1998 con la quale viene realizzata la scala esterna ed eseguita la chiusura del foro scala interno in corrispondenza del solaio al piano primo. Per tale pratica, a firma del Geom. ██████████, risulta presentata la Relazione a struttura ultimata. Il Perito sottolinea nuovamente, che i lavori previsti prevedevano anche la demolizione delle rampe della scala interna, che metteva in comunicazione il piano terra con il piano primo. Demolizione che non è stata effettuata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Confrontando lo stato rilevato in loco dal Perito con quanto rappresentato nei grafici di progetto dell'ultima pratica edilizia presentata (CE 5786 del 1998) si riscontrano le seguenti irregolarità:

- Presenza in loco della scala che metteva in collegamento il piano terra con il piano primo, nonostante sia stata realizzata la chiusura del foro scala nel solaio (Tra le opere previste nella Concessione Edilizia 5786 del 98 veniva indicata anche la demolizione di tale scala).
- Presenza in loco di due mazzette murarie in corrispondenza del disimpegno, non riportate nei grafici della Concessione
- Realizzazione di una tramezzatura lignea interna a chiusura del vano scala, dotata di porte, non riportata nei grafici della Concessione
- Differenza dello spessore di una porzione di muratura interna al bagno tra quanto rilevato in loco e quanto riportato nei grafici della concessione
- Presenza in loco di alcune nicchie nelle murature (una nella parete di divisione delle due camere ed una nella parete perimetrale nel lato nord della cucina) non riportate nei grafici della Concessione
- Presenza in loco, nel lato nord della corte esterna, di un box in lamiera, per il quale non è stata riscontrata autorizzazione e non risulta rappresentato nei grafici della Concessione.
- Si riscontra differenza delle altezze dei locali del piano interrato, tra quanto rilevato in loco dal Perito (H 285 sotto trave lignea e h 305 sotto tavolato) e quanto riportato nei grafici della Concessione (250 cm).

Regolarizzabili mediante: Demolizione della scala interna tra piano terra e piano primo, rimozione del box in lamiera, presentazione di pratica edilizia in sanatoria per adeguamento dei grafici architettonici presenti presso il settore Urbanistica del Comune di Fivizzano.

Descrizione delle opere da sanare: Vedi sopra

Per la demolizione della scala interna e rimozione del box (vedi computo Allegato 13)

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria: **€ 2.700,00**

Oneri Totali: **€ 2.700,00**

Note: Sono esclusi eventuali oneri e/o sanzioni derivanti dalla presentazione della pratica edilizia in sanatoria, per l'adeguamento delle difformità interne, in quanto la quantificazione di tale importo, è a carico dell'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Fivizzano, una volta presentata la pratica di sanatoria.

Note sulla conformità edilizia: Si evidenzia che la costruzione del fabbricato risale a data antecedente il 1941, come rilevato dalla planimetria catastale d'impianto datata 12/12/1939. Si segnala che oltre alla pratica edilizia n. 5786/1998, dalle ricerche effettuate presso il settore Urbanistica del Comune di Fivizzano, è emersa la presenza di un'ulteriore pratica Edilizia individuata nella Concessione 5984 del 1999 presentata a nome di ██████████ per la ristrutturazione interna ed esterna dell'immobile. La Concessione non è mai stata ritirata ed è stata archiviata dal Comune e le opere previ-

ste in tale pratica non sono mai state realizzate.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	C.C. n. 37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 46/2002
Zona omogenea:	IR-2A Tessuti parzialmente saturi (ampliamento con indice 0,4) Art. 28 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA
Rapporto di copertura:	vedi NTA
Altezza massima ammessa:	vedi NTA
Volume massimo ammesso:	vedi NTA

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedi conformità Edilizia punto 7.1

Note generali sulla conformità: L'immobile non risulta interessato da vincoli.

Il mappale 173 rientra per una piccolissima porzione in area sottoposta a vincolo idrogeologico, ma tale porzione soggetta a vincolo interessa unitamente una piccola porzione della corte ricadente all'interno del sub. 7 di altra proprietà, non oggetto di pignoramento

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione con cantina e corte esterna**

L'oggetto del presente procedimento è costituito dal piano terra, dal piano scantinato e dalla corte esterna di una costruzione isolata (Fg. 68 Mp. 173 Sub. 8), che risulta complessivamente a due piani fuori terra. La corte esterna, oltre all'area scoperta del sub. 8 del mappale 173 è costituita anche dal mappale 811 e mappale 814. Il piano primo del fabbricato risulta di altra proprietà, non oggetto del presente procedimento e vi si accede con scala esterna indipendente, posta nel lato nord.

In origine il piano terra ed il piano primo del fabbricato risultavano collegati mediante una scala interna. Nel tempo i due piani del fabbricato sono stati resi indipendenti, mediante la costruzione di una scala esterna di accesso al piano primo e mediante la chiusura del foro scala interno nel solaio del piano primo. Il corpo scala interno che collegava il piano terra al piano primo, non è però mai stato demolito e risulta tutt'ora presente seppure senza sbarco, cioè arriva fin sotto il solaio del piano primo. Il piano terra risulta costituito da un ingresso con disimpegno, da n. 2 camere da letto, da un soggiorno, una cucina ed un bagno. Al piano interrato risultano presenti due vani adibiti a cantina oltre al vano scale.

N.B. L'immobile oggetto di pignoramento, non risulta completamente recintato nel lato est. Si segnala, confrontando la posizione della recinzione perimetrale all'immobile riscontrata in loco dal Perito, con i confini catastali riportati nell'estratto di mappa catastale, che la delimitazione della corte esterna del fabbricato (costituita oltre che dalla superficie scoperta del mappale 173 sub. 8, anche dai mappali 811 e 814 del foglio

68), non risulta posizionata secondo i confini catastali, riportati nell'estratto di mappa catastale. Per accedere all'immobile oggetto di pignoramento è presente un'apertura nel muretto di recinzione posto nel lato sud della corte (vedi Allegato 14 foto 17), apertura che durante il sopralluogo del perito risultava chiusa, da rete metallica con soprastante rete ombra. Durante il sopralluogo del perito l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, è avvenuto da uno stradello posto nel lato est dell'immobile, che attraversa il mappale 813-812 di altra proprietà, ma con vincolo di destinazione ad area comune di accesso, come riportato nell'atto di compravendita trascritto il 18/04/2007 ai n. 3046/4706, vedi relativa nota nell'Allegato 22. Si segnala nuovamente, che la posizione dell'attuale recinzione dell'immobile oggetto di pignoramento, non rispetta i confini catastali riscontrabili nell'estratto di mappa, pertanto necessiterà eseguire una riconfinazione catastale, per definire la corretta posizione della recinzione e conseguentemente anche dell'accesso al fabbricato oggetto del procedimento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: deceduto - Ulteriori informazioni sul debitore: Il Sig. [REDACTED] [REDACTED] risulta deceduto in data [REDACTED]. In vita aveva contratto matrimonio con [REDACTED] in data [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: vedova - Ulteriori informazioni sul debitore: La signora [REDACTED] risulta vedova dal [REDACTED]. Aveva contratto matrimonio in data [REDACTED] con il coniuge in regime di comunione dei beni.

Superficie complessiva commerciale mq **196,02**

E' posto al piano: Terra + scantinato

L'edificio è stato costruito nel: non noto, ma ante 1941

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998-99

L'unità immobiliare è identificata in catasto con il numero 4 di via Roma a Fivizzano; ha un'altezza utile interna di circa m. 332 cm al piano terra e 285 cm al piano interrato

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui due fuori terra ed uno interrato (il piano primo non risulta oggetto di pignoramento)

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale risulta in mediocre stato di manutenzione, e necessita di interventi di ristrutturazione (per tali opere si rimanda al computo metrico estimativo di massima, redatto dal Perito, vedi Allegato 13). L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione sia interna che esterna. Si segnala che tra gli interventi esterni necessita il ripristino degli intonaci di facciata e delle gronde di copertura. Si segnala che i costi per tali interventi esterni, dovranno essere ripartiti con la proprietà del piano primo, in quanto interessanti parti comuni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **legno** per il solaio piano terra

condizioni: **scarse**

Note: Il solaio del piano terra risulta costituito da elementi lignei (travicelli e tavole) con soprastante pavimentazione. A parere del Perito tale solaio necessita di interventi di manutenzione/consolidamento/ristrutturazione.

Non è stato possibile visionare e pertanto valutare la tipologia costruttiva del solaio interpiano del piano primo.

Strutture verticali

materiale: **muratura di pietrame**
condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **anta a battente**materiale: **legno**protezione: **persiane**materiale protezione: **alluminio**condizioni: **da ristrutturare**

Note: Gli infissi risultano in legno con vetro singolo e necessitano di pesanti interventi di ristrutturazione o di essere sostituiti. Sono presenti inoltre persiane in alluminio in sufficiente stato di manutenzione.

Infissi interni

tipologia: **a battente**materiale: **Legno**condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto**coibentazione: **non noto se presente**condizioni: **non rilevabile**

Note: Non è risultato possibile al Perito valutare le condizioni della copertura dell'edificio, in quanto l'accesso al sottotetto avviene esclusivamente dal piano primo di altre proprietà. Per quanto visibile, le gronde perimetrali all'edificio necessitano sicuramente di interventi di ristrutturazione. Intervento riguardante parti comuni, le cui spese dovranno essere ripartite con la proprietà del piano primo.

Pareti esterne

materiale: **muratura di pietrame**coibentazione: **inesistente**rivestimento: **intonaco rifinito al civile**condizioni: **da ristrutturare**

Note: Gli intonaci esterni delle tamponature perimetrali necessitano di essere ristrutturati in molte zone. Intervento, le cui spese, ricadendo sulle facciate (parti comuni) dovranno essere ripartite con la proprietà del piano primo.

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica**condizioni: **da ristrutturare**

Note: La pavimentazione interna costituita in parte da pavimenti di graniglia e cemento ed in parte da piastrelle di ceramica, risulta danneggiata in più punti e usurata. Necessita pertanto di interventi di ristrutturazione.

Plafoni

materiale: **intonaco**condizioni: **sufficienti**

Note: I soffitti risultano intonacati ed a prima vista non necessitano di particolari opere di ristrutturazione se non l'imbiancatura

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente**materiale: **Legno**accessori: **senza maniglione antipanico**condizioni: **da ristrutturare**

Note: Il portone d'ingresso in legno con doppia anta a battente necessita di essere ristrutturato.

Scale

rivestimento: **marmo**condizioni: **sufficienti**

Note: Si evidenzia che risulta ancora presente la scala interna che un tempo metteva in comunicazione il piano terra con il piano primo, nono-

stante sia stato chiuso il foro del solaio.

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**tensione: **220V**condizioni: **scarse**conformità: **non noto se presente**

Note: L'impianto elettrico risulta evidentemente di vecchia realizzazione con riparazioni locali eseguite grossolanamente. Non è noto se sia presente la certificazione d'impianto. Si segnala che allo stato attuale, il piano terra ed il piano primo (di altra proprietà), hanno ciascuno il proprio contatore. Entrambi i contatori risultano però ubicati internamente alla proprietà del piano terra.

Fognatura

tipologia: **non rilevabile**rete di smaltimento: **non rilevabile**recapito: non noto se **collettore o rete comunale**ispezionabilità : **non rilevato**condizioni: **non note**conformità: **non noto se presente**

Note: In corrispondenza della corte posta nel lato ovest del fabbricato risulta presente una vecchia fossa per acque nere, non più utilizzata.

Gas

tipologia: **Non noto**

Note: L'immobile risulta sprovvisto di utenza gas.

Idrico

tipologia: **sottotraccia**alimentazione: **diretta da rete comunale**rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**condizioni: **sufficienti**

Note: L'immobile è dotato di impianto idrico con tubazioni in ferro (parzialmente a vista). L'acqua calda è fornita da boiler elettrico.

Termico

tipologia: **autonomo**alimentazione: **legna**

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato dotato di impianto termico con radiatori e caldaia a gasolio posta al piano scantinato. Tale impianto è risultato dismesso e non funzionante. L'immobile viene riscaldato mediante camino a legna, presente in corrispondenza del soggiorno e mediante stufa a pellet presente in corrispondenza dell'ingresso.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non nota
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non risulta presente la dichiarazione di conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori con caldaia a gasolio
Stato impianto	non funzionante
Potenza nominale	Non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non noto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nell'immobile è presente un impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia a gasolio non più funzionante. Allo stato attuale l'immobile viene riscaldato tramite camino a legna posto nel soggiorno e tramite stufa a pellet presente nell'ingresso.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione del valore dell'immobile e più precisamente per la quantificazione della superficie della corte esterna, visto che la posizione delle recinzioni riscontrata in loco, non corrisponde a quanto si riscontra nell'estratto di mappa, il perito procede a quantificare la superficie dell'area esterna considerando i reali confini catastali ed avvalendosi delle superfici estrapolate dai dati catastali di tali particelle (visure).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra	sup reale lorda	140,63	1,00	140,63
Piano interrato (cantine)	sup reale lorda	70,11	0,50	35,06
Corte esterna	sup reale lorda	140,63	0,10	14,06
Corte esterna	sup reale lorda	313,37	0,02	6,27
		664,74		196,02

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Fivizzano (MS)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione Civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 960

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In relazione alle caratteristiche del bene (caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato), consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara, verificata la domanda immobiliare relativamente alla zona dove risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento, il Perito ha ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella zona, alla data della presente relazione, dopo aver eseguito le necessarie indagini tra operatori del settore, le comparazioni con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenendo conto del particolare stato del bene e dell'attuale condizione di mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;

Ufficio tecnico di Comune di Fivizzano - Settore Urbanistica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Tabelle OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Codice Zona: B1 Comune di Fivizzano

Valore di mercato minimo: €/mq 640,00

Valore di mercato massimo: €/mq 960,00;

Altre fonti di informazione: Consultazione di annunci di vendite online e di immobili simili nella zona.

Per la valutazione dell'immobile, il perito estimatore ha considerato un valore di mercato pari a

880,00 €/mq

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione con cantina e corte esterna. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 172.497,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra	140,63	€ 880,00	€ 123.754,40
Piano interrato (cantine)	35,06	€ 880,00	€ 30.852,80
Corte esterna	14,06	€ 880,00	€ 12.372,80
Corte esterna	6,27	€ 880,00	€ 5.517,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 172.497,60
Valore corpo			€ 172.497,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 172.497,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 172.497,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con cantina e corte esterna	Abitazione di tipo civile [A2]	196,02	€ 172.497,60	€ 172.497,60

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%) € 25.874,64

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

Spese per interventi di ripristino (vedi Computo metrico estimativo preliminare Allegato 13) € 57.102,30

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

Certificato energetico non noto se presente

Pendenze condominiali:

Nessuna (non risulta in condominio)

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 85.020,66

Valore arrotondato € 85.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Operazione soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

N.B. Il debitore [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED]. A seguito del decesso, gli eredi (coniuge + 4 figli) hanno rinunciato all'eredità del decuius. Per l'eredità giacente è stato nominato dal Tribunale di Massa, Curatore l'Avv. [REDACTED] con provvedimento datato 11/04/2023.

Si evidenzia che tutte le lavorazioni considerate necessarie per il ripristino dell'immobile, si riferiscono allo stato dei luoghi riscontrato dal perito estimatore durante il sopralluogo effettuato in data 06/08/2024. Il computo metrico estimativo è da considerarsi un computo puramente preliminare e non definitivo, redatto per indicare l'attuale situazione dell'immobile oggetto di pignoramento ed i costi approssimativi dei ripristini.

Allegati

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale
- Allegato 2: Visura catastale storica (Fg. 68 Part. 173 Sub. 8)
- Allegato 3: Visura catastale storica (Fg. 68 Part. 811)
- Allegato 4: Visura catastale storica (Fg. 68 Part. 814)
- Allegato 5: Planimetria catastale Fg. 68 Mp. 173 Sub. 8
- Allegato 6: Elaborato planimetrico catastale
- Allegato 7: Concessione Edilizia n° 5786-1998
- Allegato 8: Inquadramento Urbanistico e Vincoli
- Allegato 9: Certificato Anagrafico di Stato Civile di [REDACTED]
- Allegato 10: Certificato di morte di [REDACTED]
- Allegato 11: Certificato di matrimonio
- Allegato 12: Tabelle OMI 1-2024
- Allegato 13: Computo Metrico Estimativo di Massima
- Allegato 14: Documentazione Fotografica
- Allegato 15: Rilievo del Perito
- Allegato 16: Ispezione Ipotecaria Fg. 63 Mp. 173 Sub. 8 del 20/11/2024
- Allegato 17: Nota Iscrizione n. 739 del 21/06/2016
- Allegato 18: Ispezione Ipotecaria Fg. 63 Mp. 811 del 22/11/2024
- Allegato 19: Ispezione Ipotecaria Fg. 63 Mp. 814 del 22/11/2024
- Allegato 20: Pratica Strutturale n. 289 del 21/07/1998
- Allegato 21: Nota trascrizione atto di compravendita RP 4277 del 22/07/97
- Allegato 22: Nota trascrizione atto di compravendita RP 3046 del 18/04/2007
(compravendita piano primo, non oggetto di pignoramento)

Data generazione:

25-02-2025

L'Esperto alla stima

Marco Ceccarelli