
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **29/2024**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Roberto Pagliuca**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Davide Tovani
Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N
Studio in: Piazza 2 Giugno 14 - 54033 Carrara
Telefono: 0585911664
Email: dtovaniarch@gmail.com
Pec: davide.tovani@archiworldpec.it



Beni in Zeri (MS)
Località/Frazione Montefavà
Localita Montefavà SNC

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 3

 Corpo: A 3

 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) 4

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 8



Beni in Zeri (MS)
Località/Frazione **Montefavà**
Località Montefavà SNC

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

E' stata depositata la certificazione notarile sostitutiva.

Non è stato depositato il certificato di stato civile degli esecutato.

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: Montefavà, Località Montefavà SNC

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio **50**, particella **454**, subalterno **6**, indirizzo LOCALITA' MONTEFAVA` n. SNC, piano T-1, comune Zeri, categoria A/4 , classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale: 60 m² Totale: escluse aree scoperte**: 58 m², rendita € Euro 188,51

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. COSTITUZIONE del 11/08/2005 Pratica n. MS0046751 in atti dal 11/08/2005 COSTITUZIONE (n. 3236.1/2005) Atto del 11/07/2006 Pubblico OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6433.1/2006 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 24/07/2006

Confini: a NORD confina con altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 50 Particella 455; a OVEST confina con altre U.I. catastalmente identificate da Foglio 50 Particella 455, 160 e 448; a SUD confina con altre U.I. catastalmente identificate da Foglio 50 Particella 194 e 448; a EST con altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 50 Particella 196.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: a causa del pessimo stato conservativo dell'immobile (fabbricato pericolante e fatiscente), in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno e verificare la reale consistenza degli ambienti e la corrispondenza con la documentazione catastale legittima.

Note generali: l'immobile catastalmente identificato da foglio 50 particella 454 subalterno 6 è parte di un complesso (costituito da due distinti fabbricati rispettivamente identificati da foglio 50 particella 454 subalterni 3,4 e 6 e da foglio 50 particella 454 subalterno 5) che comprende due aree esterne comuni (descritte come corte), classificata al catasto Fabbricati come Bene Comune non Censibile e identificate rispettivamente come:

- 1. Foglio 50 particella 454 subalterno 1 Bene Comune non Censibile comune ai sub. 3,4 e 6;*
 - 2. Foglio 50 particella 454 subalterno 2 Bene Comune non Censibile comune ai sub. 3,4, 5 e 6.*
- Allo stato attuale lo spazio esterno, identificato da foglio 50 particella 454 subalterni 1 e 2, è privo di una propria effettiva autonomia ma legato al bene principale (catastalmente identificato da foglio 50 particella 454 subalterni 3,4,5,6) da un vincolo pertinenziale esclusivamente servente e nei limiti dei proporzionali diritti ne segue la destinazione.*

A parere dello scrivente, l'immobile oggetto di espropriazione (foglio 50 particella 454 subalterno



6) costituisce con l'area esterna (foglio 50 particella 454 subalterni 1 e 2) un "unicum" inscindibile e che di fatto deve ritenersi compresa nel pignoramento anche se in assenza di una specifica menzione.

Si precisa, a titolo indicativo, che gli immobili che costituiscono il complesso di fabbricati catastalmente sopra descritti ad oggi risultano interessati da un importante sopravvenuto degrado fisico, i fabbricati sono in parte diroccati, pericolanti, fatiscenti e non sono idonei all'uso originario per ragioni di pericolo all'integrità fisica e alla salute delle persone.

Si sottolinea altresì che l'immobile catastalmente identificato con Foglio 50 particella 454 subalterno 3 confinante con l'unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 50 particella 454 subalterno 6 oggetto di Procedura, è stato oggetto di specifica Ordinanza Comunale (n.56 del 19.09.2024) per "Messa in sicurezza, ripristino, decoro, inagibilità, per immobile pericolante..."

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

l'area di Monte Fava si colloca in linea d'aria sopra a Coloretta di Zeri, si raggiunge percorrendo la strada Provinciale n. 37. Nella zona è presente un piccolo agglomerato sparso di case isolate e circondate da boschi e pascoli, il luogo si caratterizza per la sua ruralità e la natura che lo circonda.

Caratteristiche zona: Montana ambiente naturale montano

Area urbanistica: Boscosa a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: Borghi montani

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: ad oggi, a causa del pessimo stato conservativo (fabbricato pericolante e fatiscente) l'immobile risulta libero e non idoneo all'uso abitativo.

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 a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-SIS; Importo ipoteca: € 132.000,00; Importo capitale: € 264.000,00; A rogito di OMIS-SIS ai nn. 31998/12590; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 20/07/2006 ai nn. 9669/1863

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/04/2010 ai nn. 3947/2695;

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 07/03/2024 ai nn. 2062/1715;



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:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** n.d..**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.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** n.d.**Note Indice di prestazione energetica:** n.d.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno**Avvertenze ulteriori:** nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato OMISSIS in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per:

1 -Successione mortis causa ab intestato dal signor OMISSIS nato a OMISSIS i in data OMISSIS e deceduto il OMISSIS, come da denuncia di successione registrata a OMISSIS al n. OMISSIS e trascritta presso OMISSIS ai n.ri OMISSIS, devoluta a favore delle figlie OMISSIS, salvo l'usufrutto uxorio a favore del coniuge OMISSIS, nata OMISSIS il OMISSIS.

2. -Atto di cessione a rogito del notaio dr. OMISSIS in data OMISSIS, rep. n. OMISSIS, reg.to a OMISSIS al n. OMISSIS e trascritto presso OMISSIS, da OMISSIS

3. -Consolidamento a seguito di decesso di OMISSIS avvenuto in data OMISSIS
n. OMISSIS reg.ta OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/09/2005 al 11/07/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per la suddetta denuncia di successione si rileva: atto pubblico notarile OMISSIS repertorio OMISSIS e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di OMISSIS in data OMISSIS al numero di registro generale OMISSIS e numero di registro particolare OMISSIS a favore di OMISSIS in data OMISSIS i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 50 Particella 454 Subalterno 3 e contro OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena



proprietà e deceduta in data OMISSIS dell'immobile sito nel comune di Zeri (MS) non oggetto della procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità edilizia: durante le verifiche eseguite presso il competente ufficio tecnico comunale (Ufficio Edilizia del Comune di Zeri) non è emersa alcuna documentazione né ufficiale né di altro tipo che attesti lo stato legittimo dei luoghi attraverso l’acquisizione di “titoli edilizi” per l’edificazione del fabbricato e/o successive modificazioni anche parziali dello stato originario.

L’unica documentazione esistente che certifichi lo stato dei luoghi è la planimetria catastale redatta il 11/08/2005 Prot. MS0046751.

Secondo il DPR 6 Giugno 2001 - Testo Unico Edilizia- art.9 bis comma 1 bis, nel caso in cui non sia possibile prendere visione della copia della documentazione originale di progetto (titolo abilitativo legittimo ed eventuali varianti), oppure gli immobili sono stati realizzati in un’epoca in cui non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, è consentito ricostruire lo stato legittimo dell’immobile anche attraverso altri documenti probanti quali le informazioni catastali.

In sede di sopralluogo a causa del pessimo stato conservativo dell'immobile (fabbricato pericolante e fatiscente), non è stato possibile accedere all'interno e verificare la reale consistenza degli ambienti, la corrispondenza con la documentazione catastale legittima e constatare eventuali difformità da sanare. A titolo indicativo si precisa altresì che la costruzione del bene in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967, così come riportato all’art. 7° del contratto di compravendita a rogito del Notaio OMISSIS del OMISSIS trascritto a OMISSIS il OMISSIS.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	REGOLAMENTO URBANISTICO
In forza della delibera:	DELIBERAZIONE N. 18 in data: 27.03.2018
Zona omogenea:	TERRITORIO RURALE
Norme tecniche di attuazione:	CAPO V_DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE. (Perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

L'immobile catastalmente identificato da Foglio 50 particella 454 subalterno 6 è parte di un complesso composto da due distinti di fabbricati, di cui uno ad uso magazzino/deposito disposti ad L intorno ad una corte centrale comune. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è collocata al piano primo di un fabbricato



rustico tipico del territorio montano locale realizzato con muratura portante di pietra lasciata a vista, copertura a capanna con travi portanti di legno e manto in lastre di pietra, solai interni di legno con assito. Il pessimo stato conservativo dell'immobile, ad oggi pericolante e fatiscente, non ha consentito di accedere all'interno dello stesso per verificarne la consistenza e la distribuzione degli ambienti che lo costituiscono. Secondo quanto riportato all'art. 1 del contratto di compravendita (a rogito del notaio OMISSIS, del OMISSIS trascritto il OMISSIS ai nn. OMISSIS) e a quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale (prot. N. MS0046751 del 11.08.2005), l'immobile è così composto: *"appartamento per civile abitazione posto al piano primo, avente accesso da scala esterna (ad oggi la scala non è più esistente), composto da ingresso-sala, cucina, bagno, due camere, w.c. esterno e corte adiacente e comune con altre unità immobiliari...."*

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.d

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. n.d

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: il complesso di fabbricati a cui appartiene l'immobile oggetto di procedura e catastalmente identificato da Foglio 50 particella 454 subalterno 6, è ad oggi interessato da un importante sopravvenuto degrado fisico, i fabbricati sono in parte diroccati, pericolanti, e fatiscenti non sono idonei all'uso originario per ragioni di pericolo all'integrità fisica e alla salute delle persone.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: l'immobile è ad oggi interessato da un importante sopravvenuto degrado fisico, in parte è diroccato, pericolante, e fatiscente, non è idoneo all'uso abitativo.

Per ragioni di pericolo all'integrità fisica e alla salute delle persone non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno dell'unità abitativa e verificare la situazione impiantistica esistente.

Tale condizione benché non incida sulla commerciabilità giuridica del bene ne condiziona la commerciabilità economica, e come tale è stata considerata.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

A causa del pessimo stato conservativo dell'immobile (fabbricato pericolante e fatiscente), in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno e verificare la reale consistenza degli ambienti anche attraverso delle misurazioni a rilievo.

La superficie di riferimento utile ad identificare la consistenza del bene è quella riportata nella Visura Catastale, i cui dati derivano da una variazione del 09/11/2015, in cui è avvenuto l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
		60,00		60,00



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: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Extraurbana/ZONA MONTANA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 420

Valore di mercato max (€/mq): 630

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

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area e inserzioni web relative a beni simili collocati nell'area in esame;
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e altri operatori immobiliari che forniscono quotazioni e andamento di mercato quali Borsino Immobiliare, Sole 24 ore...

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
Ufficio tecnico di Zeri.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.000,00.

Le informazioni acquisite dalle fonti dirette ed indirette sono state valutate sulla base di parametri tecnici comparativi (caratteristiche intrinseche ed estrinseche).

Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona si distingue per le caratteristiche qualitative, età, stato manutentivo, posizione, esposizione, dotazioni e impiantistiche, nonché la situazione urbanistica/edilizia e catastale (conformità difformità).

Trattandosi poi di una vendita giudiziaria, è suggerito un criterio prudenziale di stima.

Questi elementi rappresentano la parte variabile che definisce la qualità dell'immobile per la determinazione del più probabile valore di mercato (in €/mq).



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	60,00	€ 200,00	€ 12.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	60,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

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%)	€ 1.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

- A
Certificato energetico presente: NO
Indice di prestazione energetica: n.d.

Pendenze condominiali:

- A
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:	€ 10.200,00
---	-------------

Allegati

n. 1 - Copia doc. catastale: visure immobili, elaborato planimetrico mappa 1: 2000, planimetria 1: 200.

Allegati n. 2 - Copia doc. Anagrafica dell'esecutato.

Allegati n. 3 - Copia rilievo fotografico digitale del lotto.

Allegati n. 4 – Atto di provenienza

Data generazione:
15-11-2024

L'Esperto alla stima
Davide Tovani

