

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Brisca Securitisation Srl**

contro: XXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. 23/2024
data udienza: 08/01/2025

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

Custode Giudiziario: **Dott. Marco Molendi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ilaria Battistini
Codice fiscale: BTTLRI75E47E463I
Studio in: via Repubblica 69 bis - Aulla fraz. Albiano Magra
Telefono: 0187 415 242
Email: ing.battistiniilaria@gmail.com
Pec: ilaria.battistini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

BENE: via Rosoleto n°28 - Montignoso (MS) - 54038

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 8, particella 163 sub.8 graffata con particella 165 sub.5,

indirizzo via Rosoleto n°28, piano S1-T, comune Montignoso, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, superficie Totale: 171mq Totale escluse aree scoperte: 160mq, rendita Euro 303,68

Corpo: B

Categoria: Terreno [T]

-foglio 8, particella 1148, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 177 mq, reddito dominicale: € € 1,01, reddito agrario: € € 0,32

-foglio 8, particella 1149, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 44 mq, reddito dominicale: € € 0,25, reddito agrario: € € 0,08.

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: occupato dai famigliari dell'esecutato

Corpo: B

Possesso: libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A e B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A e B

Creditori Iscritti: SI EQUITALIA CERIT spa, EQUITALIA SRT

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A e B

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: SI

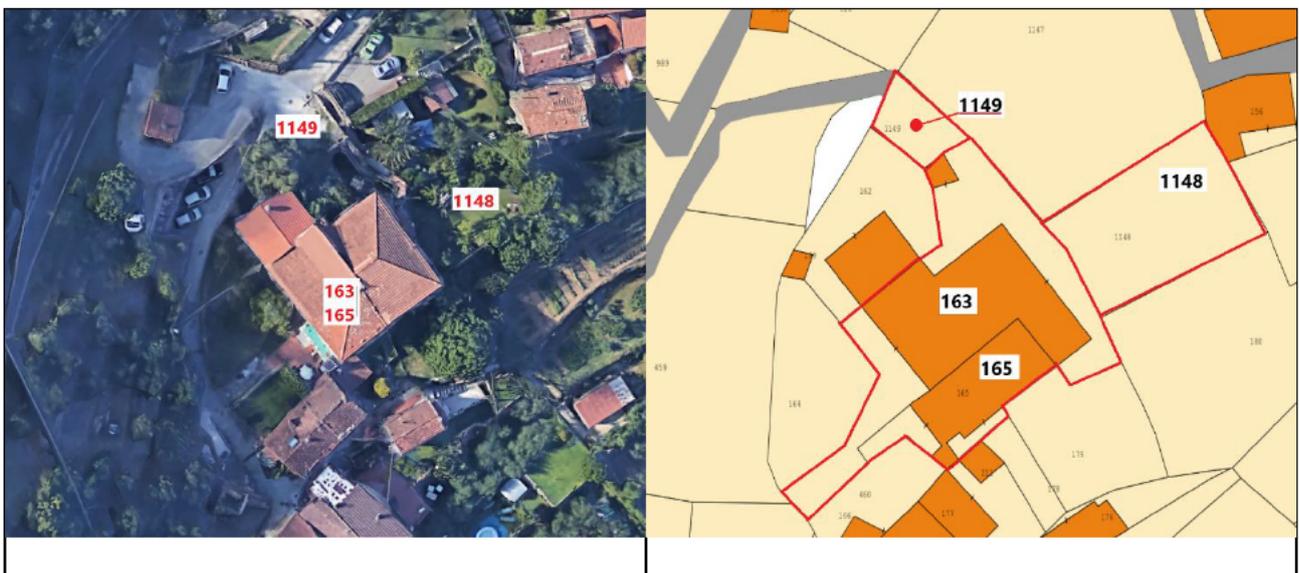
7 PREZZO

Prezzo da libero: €152.000,00

Beni in Montignoso (MS)
via Rosoleto n°28**Lotto: 001**

Il lotto comprende fabbricati e terreni siti nel comune di Montignoso.

Si tratta di un'unità immobiliare, interna ad un fabbricato, censita catastalmente in parte sul mappale 163 ed in parte sul mappale 165 (corpo A) e da due terreni identificati dai numeri 1148 e 1149 (corpo B).

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

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio in Corleone, dott. Giulia Messina Vitrano. Si dichiara che la Certificazione risale ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento; la sottoscritta ha provveduto a reperire le visure storiche, l'estratto di mappa e la planimetria catastale dei beni in oggetto; sono allegati alla presente i certificati storici di residenza e stato di famiglia dell'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 via Rosoleto n°28****Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED],

foglio 8, particella 163 sub.8 graffata con partecella 165 sub.5,
 indirizzo via Rosoleto n°28, piano S1-T, comune Montignoso, categoria A/4, classe 4,
 consistenza 6 vani, superficie Totale: 171mq Totale escluse aree scoperte: 160mq,
 rendita Euro 303,68

Derivante da:

Compravendita notaio in Massa Fornaciari Chittoni Carlo del 28/06/1999 rep.20003 Racc. 7729
 Trascritto a Massa il 05/07/1999 RG 6536 RP 4088

Confini:

a sud con aria e mapp.165 sub. 7 altra proprietà; a nord con aria ed altra proprietà mappali 163
 e 162. Sopra con altra u.i. mapp. 163 sub.9 e 10 unito con mappale 165 sub.6.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: coniugato, Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Data Matrimonio: 12-12-2012

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, sono state rilevate le seguenti
 irregolarità:

IRREGOLARITA' n°1

- nella cucina sono state realizzate delle pareti in muratura in modo da creare un
- ripostiglio;
- nella camera da letto lato nord è stato ricavato un piccolo locale armadi.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: corretta rappresentazione dei luoghi

Oneri professionali e diritti: € 600,00

IRREGOLARITA' n°2

Nella mappa catastale, all'interno del mappale 163, è rappresentato un piccolo fabbricato nella
 corte esclusiva lato nord est. Il fabbricato non è più esistente. E' necessario aggiornare la
 mappa e trasformare la superficie del fabbricato in ente urbano annettendola alla corte esclusi-
 va dell'unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale per demolizione totale fabbricato con passaggio

della qualità ad ente urbano.

Descrizione delle opere da sanare: passaggio ad ente urbano

Oneri professionali e diritti di segreteria: € 1.500,00

Oneri totali per irregolarità 1 e 2: € 2.100,00

Note sulla conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B

(Il corpo B comprende due terreni, mappali 1148 e 1149)

Terreno [T] sito in via Rosoleto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] ,

foglio 8, particella 1148, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 177 mq, reddito dominicale: € € 1,01, reddito agrario: € € 0,32

Intestazione: [REDACTED] ,

foglio 8, particella 1149, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 44 mq, reddito dominicale: € € 0,25, reddito agrario: € € 0,08

Derivante da:

Compravendita notaio in Massa Fornaciari Chittoni Carlo del 28/06/1999 rep.20003 Racc. 7729
Trascritto a Massa il 05/07/1999 RG 6536 RP 4088.

Confini particella 1148:

a nord mappale 1147 altra proprietà, ad est mapp.156 e 185 altra proprietà; a sud mapp.180 altra proprietà; ad ovest mapp.163 corte esclusiva u.i. fg. 8 mapp.163 sub.8 graffato a mapp.165 sub.5 ovvero corpo A, stessa proprietà.

Confini particella 1149: a nord ed est mappale 1147 altra proprietà, ad ovest mapp.162 altra proprietà, a sud corte esclusiva mapp.163 u.i. fg. 8 mapp.163 sub.8 graffato a mapp.165 sub.5 ovvero corpo A, stessa proprietà.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 12-12-2012

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Si rileva la seguente irregolarità relativa al mappale 1149: il terreno è censito erroneamente al Catasto Terreni come terreno seminativo arborato ma in realtà è una superficie cementata utilizzata come parcheggio. E' necessario quindi censirlo correttamente al Catasto Fabbricati come categoria C/6.

Regolarizzabili mediante: pratica di aggiornamento catastale Catasto Terreni e Fabbricati

Oneri professionali e diritti: € 2.000,00

Note sulla conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale

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

no

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili del lotto si trovano in località Rosoleto all'interno del comune di Montignoso; il piccolo gruppo di case è immerso nel verde e nella tranquillità; la posizione collinare, a circa 200m slm, permette di godere di un bel panorama sulla vallata.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola elementare a 5 minuti di auto

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa a 6km.

Attrazioni paesaggistiche: litorale di Marina dei Ronchi a 5 km.

Attrazioni storiche: Cava Museo Fantiscritti a 15km.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus ad 1km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montignoso (MS), via Rosoleto n°28

Occupato dai famigliari dell'esecutato, in particolare dal figlio, nuora e nipote

Identificativo corpo: B

Terreno [T] sito in Montignoso (MS), via Rosoleto

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 legale** attiva a favore di **EQUITALIA CERIT spa** CF 05141390483

con sede in Scandicci (FI) contro ██████████;

Derivante da: 300 a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602;

Importo ipoteca: € 145.302,76; Importo capitale: € 72.651,38 ;

A rogito di atto pubblico amministrativo in data 24/05/2007 ai nn. 2067/66;

Iscritto/trascritto a Massa in data 03/07/2007 ai nn. 8028/1993 ;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- **Ipoteca legale** attiva a favore di **EQUITALIA SRT spa** CF 04040991004

con sede in Capannori (LU) contro ██████████;

Derivante da: 300 a norma art.77 DPR 602/73 modif. dal d.lgs.46/99 e dal d.lgs.193/01;

Importo ipoteca: € 34.960,60; Importo capitale: € 17.480,30 ;

A rogito di atto pubblico amministrativo in data 18/03/2008 ai nn. 100285/62;

Iscritto/trascritto a Massa in data 14/04/2008 ai nn. 4017/751 ;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- **Ipoteca legale** attiva a favore di **EQUITALIA CERIT spa** CF 05141390483

con sede in Scandicci (FI) contro ██████████;

Derivante da: 300 a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602;

Importo ipoteca: € 97.781,36; Importo capitale: € 48.890,68 ;

A rogito di atto pubblico amministrativo in data 17/09/2008 ai nn. 2462/66;

Iscritto/trascritto a Massa in data 02/01/2009 ai nn. 20/4 ;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di **BRISCA SECURITISATION SRL** contro [REDACTED];

Derivante da: Verbale di pignoramento ;

A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa in data 13/02/2004 ai nn. 283

iscritto/trascritto a Massa in data 11/03/2004 ai nn. 2127/1773;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna

4.3 Misure Penali

Nessuna

SI SEGNA LA QUANTO SEGUE:

E' presente un'**ipoteca legale** a favore di **BIPIELLE RISCOSSIONI SPA DIVISIONE SRT** con sede in Lucca CF 03235080961 **contro** [REDACTED] nato a [REDACTED]

derivante da: 300 a norma art.77 DPR 602/73 sostituito dall'art.16 D.Lgs.46/99;

Importo ipoteca: € 33.066,66; Importo capitale: € 16.533,33;

GRAVANTE SUI SEGUENTI IMMOBILI DEL COMUNE DI MASSA:

Catasto Fabbricati FG.8 Mapp.163 Sub.8 categoria A/4

 FG.8 Mapp.165 Sub.5 categoria A/4

Catasto Terreni FG.8 Mapp.1148

 FG.8 Mapp.1149

La nota di trascrizione riporta gli stessi identificativi catastali degli immobili oggetto di pignoramento ma riferiti al comune di Massa invece che Montignoso. Non esistono nel comune di Massa immobili identificati con tale numerazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A e B

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montignoso (MS), via Rosoleto n°28

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

CELI Romeo nato a Viareggio il 20/04/1949 **proprietario ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio in Massa Fornaciari Chittoni Carlo, in data 28/06/1999, ai nn. 20003/7729; trascritto a Massa, in data 05/07/1999, ai nn. 6536/4088.

Note:

con l'atto di compravendita [REDACTED] acquista la piena proprietà da [REDACTED] nata in [REDACTED] (EE) il [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4688/97

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: DIA

Per lavori: realizzazione recinzione

Presentazione in data 16/04/1997 prot.5673

Numero pratica: 4941/97

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: CE

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: progetto per la realizzazione di terrazzo e di scala esterna a servizio civile abitazione

CE 1546 del 09/01/1998

Presentazione in data 25/11/97 al n. di prot. 15305

Nota:

la pratica, seppur riguardando la costruzione di un terrazzo ed una passerella al piano primo del fabbricato (quindi altra unità immobiliare), risulta importante ai fini della verifica della regolarità edilizia perchè gli elaborati grafici depositati raffigurano lo stato esistente dell'immobile, dichiarato dal proprietario, nel 1997. Da allora non sono state depositate altre pratiche edilizie.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Premesso che l'epoca di costruzione del fabbricato risale almeno agli anni 30 del secolo scorso (vedi planimetria catastale di impianto del 1939), si può affermare che il fabbricato è legittimo in quanto di epoca antecedente ai primi strumenti urbanistici comunali.

Per eseguire la verifica della regolarità edilizia è stata svolta la ricerca di tutte le pratiche edilizie depositate in Comune nel corso degli anni. Dalla ricerca sono emerse le pratiche elencate sopra.

Dal confronto fra lo stato attuale dell'immobile, rilevato nel corso del sopralluogo, e gli elaborati grafici contenuti nell'ultima pratica edilizia depositata presso gli uffici comunali, si rilevano alcune difformità.

Nella cucina sono state realizzate delle pareti in muratura in modo da creare un ripostiglio; nella camera da letto lato nord è stato ricavato un piccolo locale armadi.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia SCIA in sanatoria con pagamento della sanzione.

Oneri professionali, diritti e sanzione: € 2.000,00

Note sulla conformità edilizia: non si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Operativo
In forza della delibera:	19 del 12/06/2024 approvazione variante
Zona omogenea:	B ai sensi del DM 02/04/1968
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Terreno [T]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Operativo
Mappale 1148	Ricade in zona omogenea B ai sensi DM 1444/68 e "Tessuto insediativo di recente formazione collinare" (art.22)
Mappale 1149	Ricade in zona omogenea B ai sensi DM 1444/68 e "Tessuto insediativo di recente formazione collinare art.22; in parte in "Viabilità esistente" (art.30)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ potenziale	Coefficienti (*)	Superficie equivalente
superficie principale	superf. esterna lorda	149,00	1,00	149,00
cantina	superf. esterna lorda	27,00	0,25	6,75
corte	superf. catastale	149,00	0,10	14,90
corte	superf. catastale	27,00	0,02	0,54
		mq 352,00		mq 171,19

(*) coefficienti calcolati secondo Allegato 5 Manuale della Banca Dadi delle Quotazioni OMI ultima versione anno 2017 raggiungibile nel sito dell'Agenzia delle Entrate <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/manuali-e-guide>

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

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo riferito al parametro tecnico del metro quadro: il valore del bene è stato determinato mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e tenendo conto dell'andamento del mercato locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Massa Carrara;

Altre fonti di informazione: Banca dati compravendite Stimatrix City (www.stimatrixcity.it).

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale	149,00	€ 1.000,00	€ 149.000,00
cantina	6,75	€ 1.000,00	€ 6.750,00
corte	14,90	€ 1.000,00	€ 14.900,00
corte	0,54	€ 1.000,00	€ 540,00
Totale mq 171,19			
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)			€ 171.190,00
Valore corpo			€ 171.190,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 171.190,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 171.190,00

B. Terreno [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Giardino mappale 1148	3,54	€ 1.000,00	€ 3.540,00
Posto auto mappale 1149	11,00	€ 1.000,00	€ 11.000,00
Totale mq 14,54			
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)			€ 14.540,00
Valore corpo			€ 14.540,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.540,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.540,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	mq 171,19	€ 171.190,00	€ 171.190,00
B	Terreno [T]	mq 14,54	€ 14.540,00	€ 14.540,00
totale			€ 185.730,00	

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%)	€ 27.859,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.100,00
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: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 152.000,00
	Arrot.

Data generazione:
30-10-2024

L'Esperto alla stima
Ilaria Battistini