Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **50/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2016 ore 10:00

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

Custode Giudiziario: **Massimiliano Tognelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Cespiti 001, 002, 003

Esperto alla stima: **Christian Innocenti**
Codice fiscale: NNCCRS78M27G628O
Partita IVA: 01174540458
Studio in: via san sebastiano (gall l. da vinci) 4 - 54100 Massa
Telefono: 0585242469
Email: ch.innocenti@libero.it
Pec: christian.innocenti@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via nardi snc - Quarazzana - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

Cespite: 001

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 5

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [redacted], foglio 47, particella 22, subalterno 5, indirizzo via nardi snc, piano terra, comune Fivizzano, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie 49 mq, rendita € 161,39

Cespite: 002

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 6

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [redacted] foglio 47, particella 22, subalterno 6, indirizzo via nardi snc, piano terra e primo, comune Fivizzano, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 103 mq, rendita € 322,79

Cespite: 003

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 7

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [redacted], foglio 47, particella 22, subalterno 7, indirizzo via nardi snc, piano primo, comune Fivizzano, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 75 mq, rendita € 225,95

2. Stato di possesso

Bene: via nardi snc - Quarazzana - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

Cespite: 001

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 5

Possesso: Libero

Cespite: 002

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 6

Possesso: Libero

Cespite: 003

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 7

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via nardi snc - Quarazzana - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

Cespite: 001

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Cespite: 002

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Cespite: 003

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 7

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via nardi snc - quarazzana - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

Cespite: 001

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 5

Creditori Iscritti: [redacted]

Cespite: 002

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 6

Creditori Iscritti: [redacted]

Cespite: 003

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 7

Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: via nardi snc - Quarazzana - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013
Cespite: 001

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 5
Regime Patrimoniale: comunione
Comproprietari: Nessuno

Cespite: 002

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 6
Regime Patrimoniale: comunione
Comproprietari: Nessuno

Cespite: 003

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 7
Regime Patrimoniale: comunione
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via nardi snc - Quarazzana - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

Cespite: 001

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 5

Misure Penali: NO

Cespite: 002

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 6

Misure Penali: NO

Cespite: 003

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 7

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via nardi snc - quarazzana - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

Cespite: 001

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 5

Continuità delle trascrizioni: sì

Cespite: 002

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 6

Continuità delle trascrizioni: sì

Cespite: 003

Corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 7

Continuità delle trascrizioni: sì

8. Prezzo

Bene: via nardi snc - quarazzana - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 95.415,90
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Fivizzano (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Quarazzana**
via nardi snc

Cespite: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Noi I certificato ipotecario risulta incompleto in quanto carente delle prime 34 pagine - la documentazione è stata integrata dal sottoscritto
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No il certificato ipotecario risulta incompleto in quanto carente delle prime 34 pagine- la documentazione è stata integrata dal sottoscritto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 5.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fivizzano (Massa Carrara) CAP: 54013 frazione: Quarazzana, via nardi snc
Note: l' immobile è stato acquistato dall' esecutata per divenire bene strumentale all' attività di coltivatrice diretta dell' esecutata ed è stato poi ristrutturato insieme ai beni di cui ai sub 6 e 7 per divenire un agriturismo in forza di Concessione Edilizia non onerosa n 5900 del 17-11-98 in rinnovo della n 5386 del 1995, rilasciata dal comune di Fivizzano sulla base dell' atto unilaterale d' obbligo stipulato tra il comune medesimo e l' esecutata, in particolare, [redacted] si obbligava a voler edificare sul fondo di sua proprietà una stalla per equini e a ristrutturare il fabbricato rurale per adibirlo ad agriturismo. tali impegni vengono assunti unitamente a quello di non modificare nè alienare separatamente il fondo dai fabbricati di cui sopra. Gli impegni assunti hanno durata decennale a partire dalla data di abitabilità/agibilità dell' edificio - la cancellazione dell' obbligo assunto verrà fatta solo col consenso del comune di fivizzano, il comune di fivizzano a seguito della richiesta di chiarimenti rivolta dalla scrivente circa la possibilità di una vendita frazionata dei cespiti de quo, ha fatto sapere che non vi sono cause ostative alla vendita dell' azienda agricola [redacted]
Per quanto sopra esposto si evidenzia dalle risultanze dei pubblici immobiliari il bene di cui al presente cespite è vendibile solo in blocco con gli altri due fabbricati di cui al cespite 2 e 3, inoltre l' aggiudicatario dovrà assumere gli abblighi dell' esecutato nei confronti del Comune di Fivizzano ovvero edificare sul fondo di cui alla concessione edilizia una stalla per equini e a ristrutturare un fabbricato rurale per adibirlo ad agriturismo. tali impegni vengono assunti unitamente a quello di non modificare nè alienare separatamente il fondo dai fabbricati di cui sopra. Gli impegni assunti hanno durata decennale a partire dalla data di abitabilità/agibilità dell' edificio - la cancellazione dell' obbligo assunto verrà fatta solo col consenso del comune di Fivizzano. Si ribadisce che non è mai stata rilasciata l' abitabilità/agibilità dei fabbricati di cui ai cespiti 1,2 e 3 pertanto l' aggiudicatario dovrà far predisporre da un tecnico di fiducia la dichiarazione di abitabilità/agibilità , previo rilascio delle sanatorie edilizie, inoltre dovrà acquisire gli altri beni dell' azienda agricola/agriturismo [redacted] e mantenerla in attività per 10 anni a decorrere dalla data di rilascio di detta dichiarazione di abitabilità/agibilità Si ribadisce che la suddivisione in tre cespiti è stata fatta solo per una migliore lettura dell' elaborato ferma restando la necessità di procedere ad una vendita unica dei tre cespiti per i motivi su esposti.

Quota e tipologia del diritto
[redacted]

[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno
Note: il bene di cui alla presente non rientra nella comunione in quanto acquistato dall' esecutata come bene strumentale alla sua attività di coltivatrice diretta

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 47, particella 22, subalterno 5, indirizzo via nardi snc, piano terra, comune fivizzano, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie 49 mq, rendita € 161,39
Derivante da: fabbricati rurali distinti all' NCTU di massa carrara comune di fivizzano fg 47 part 22 sub 1 e 3, acquistati da [redacted] in forza di atto di compravendita notaio chianca in sarzana il 10 6 93
Millesimi di proprietà di parti comuni: il bene non appartiene a condominio regolamentato
Confini: l' immobile confina con la strada comunale, con altri beni dell' esecutata e con la particella 377

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni
Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e presentazione di nuovo docfa
Descrizione delle opere da sanare: diversa partizione degli spazi interni
presentazione di nuovo docfa: € 893,16

Oneri Totali: **€ 893,16**

Note sulla conformità catastale: Si evidenzia che l' immobile non risulta catastalmente regolare in quanto non vi è corrispondenza tra la planimetria depositata presso il Catasto e lo stato di fatto riscontrabile in loco. Si evidenzia inoltre che non vi è rispondenza tra la planimetria urbanistica e quella catastale.

Note generali: Nota Bene: si evidenzia dalle risultanze dei pubblici immobiliari il bene di cui al presente cespite è vendibile solo in blocco con gli altri due fabbricati di cui al cespite 2 e 3, inoltre l' aggiudicatario dovrà assumere gli abblighi dell' esecutato nei confronti del Comune di Fivizzano ovvero edificare sul fondo di cui alla concessione edilizia una stalla per equini e a ristrutturare un fabbricato rurale per adibirlo ad agriturismo. tali impegni vengono assunti unitamente a quello di non modificare nè alienare separatamente il fondo dai fabbricati di cui sopra. Gli impegni assunti hanno durata decennale a partire dalla data di abitabilità/agibilità dell' edificio - la cancellazione dell' obbligo assunto verrà fatta solo col consenso del comune di Fivizzano. Si ribadisce che non è mai stata rilasciata l' abitabilità/agibilità dei fabbricati di cui ai cespiti 1,2 e 3 pertanto l' aggiudicatario dovrà far predisporre da un tecnico di fiducia la dichiarazione di abitabilità/agibilità , previo rilascio delle sanatorie edilizie, inoltre dovrà acquisire gli altri beni dell' azienda agricola/agriturismo [redacted] e mantenerla in attività per 10 anni a decorrere dalla data di rilascio di detta dichiarazione di abitabilità/agibilità Si ribadisce che la suddivisione in tre cespiti è stata fatta solo per una migliore lettura dell' elaborato ferma restando la necessità di procedere ad una vendita unica dei tre cespiti per i motivi su esposti.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La piccola frazione montana, in cui il bene di cui al presente cespite si trova, fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano ed è raggiungibile per una parte di strada anche con i mezzi pubblici dal comune di Aulla in circa 30 minuti con la viabilità provinciale che risulta buona. La

porzione immobiliare si trova nel centro della frazione di Quarazzana, zona a destinazione residenziale e agricola, dove sono presenti strutture turistico ricettive a conferma della vocazione agrituristica della zona. Le zone limitrofe sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti alla vasta area della Lunigiana.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: aulla.
Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.
Attrazioni storiche: castelli della lunigiana.
Principali collegamenti pubblici: non esistono trasporti pubblici per quarazzana

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: l' immobile non risulta occupato da persone ma è ingombro da mobili ed effetti personali di qualunque tipo

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:

- Descrizione onere: atto unilaterale d' obbligo in favore del comune di fivizzano; A rogito di notaio mazio marco in data 06/06/1995 ai nn. 1033; Registrato a massa carrara in data ai nn. ; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/09/1995 ai nn. 7460/5385; [redacted] si obbliga a voler edificare sul fondo di sua proprietà una stalla per equini e a ristrutturare un fabbricato rurale per adibirlo ad agriturismo. tali impegni vengono assunti unitamente a quello di non modificare nè alienare separatamente il fondo dai fabbricati di cui sopra. gli impegni assunti hanno durata decennale a partire dalla data di abitabilità/agibilità dell' edificio - la cancellazione dell' obbligo assunto verrà fatta solo col consenso del comune di fivizzano.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di , [redacted] Derivante da: 0281 decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 25822,84; Importo capitale: € 10416,40 ; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/11/1996 ai nn. 8590/1232

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di , c[redacted] Derivante da: 0281 decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 9296,22; Importo capitale: € 4717.96 ; Iscritto/trascritto a massa carrara in data

11/11/1997 ai nn. 9198/1208

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di , rossi gianpaolo contro [redacted] Importo ipoteca: € 65630.78; Importo capitale: € 52784,2 ; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 25/08/2009 ai nn. 8859/1405

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di , c[redacted]; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a massa carrara in data 21/02/1998 ai nn. 1514/1153;

- Pignoramento a favore di , [redacted]; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a massa carrara in data 26/07/2002 ai nn. 7323/5237;

- Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a massa carrara in data 27/05/2015 ai nn. 4203/3195;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento eseguito in data 20-09-2016

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. 0,00
Millesimi di proprietà: non si tratta di proprietà rientranti in condominio regolamentato
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 specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: vedasi l' atto unilaterale d' obbligo riportato nei paragrafi regolarità urbanistica e formalità e accorpamento di porzione dell' unità immobiliare contigua appartenente ad altra ditta

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] In forza di atto di compravendita a rogito di notaio gennaro chianca, in data 10/06/1993, ai nn. 5826/2080; registrato a sarzana , in data 28/06/1993, ai nn. 994/1V; trascritto a massa carrara, in data 03/07/1993, ai nn. 5309/4068.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n 5900 del 17-11-98 in rinnovo della n 5386 del 1995
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: concessione non onerosa vedasi atto unilaterale d' obbligo stipulato col comune di Fivizzano
Per lavori: realizz di stalla e concimaia e ristrutturazione, consolidamento e variazione d' uso di fabb rur ad agriturismo
Oggetto: rinnovo concessione
Presentazione in data 10/07/1998 al n. di prot. 8843
Rilascio in data 17/11/1998 al n. di prot. 5900
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: non essendo mai stata depositata la dichiarazione di abitabilità l' immobile non può essere ceduto separatamente dal resto dei beni rientranti nell' atto unilaterale d' obbligo nè può essere utilizzato per destinazione diversa da quella di agriturismo, infatti il comune di fivizzano a seguito della richiesta di chiarimenti rivolta dalla scrivente circa la possibilità di una vendita frazionata dei cespiti de quo, ha fatto sapere che non vi sono cause ostative alla vendita dell' azienda agricola rossi teresa simona.
Per quanto sopra esposto si evidenzia dalle risultanze dei pubblici immobiliari il bene di cui al presente cespite è vendibile solo in blocco con gli altri due fabbricati di cui al cespite 2 e 3, inoltre l' aggiudicatario dovrà assumere gli abblighi dell' esecutato nei confronti del Comune di Fivizzano ovvero edificare sul fondo di cui alla concessione edilizia una stalla per equini e a ristrutturare un fabbricato rurale per adibirlo ad agriturismo. tali impegni vengono assunti unitamente a quello di non modificare nè alienare separatamente il fondo dai fabbricati di cui sopra. Gli impegni assunti hanno durata decennale a partire dalla data di abitabilità/agibilità dell' edificio - la cancellazione dell' obbligo assunto verrà fatta solo col consenso del comune di Fivizzano. Si ribadisce che non è mai stata rilasciata l' abitabilità/agibilità dei fabbricati di cui ai cespiti 1,2 e 3 pertanto l' aggiudicatario dovrà far predisporre da un tecnico di fiducia la dichiarazione di abitabilità/agibilità , previo rilascio delle sanatorie edilizie, inoltre dovrà acquisire gli altri beni dell' azienda agricola/agriturismo [redacted] *e mantenerla in attività per 10 anni a decorrere dalla data di rilascio di detta dichiarazione di abitabilità/agibilità Si ribadisce che la suddivisione in tre cespiti è stata fatta solo per una migliore lettura dell' elaborato ferma restando la necessità di procedere ad una vendita unica dei tre cespiti per i motivi su esposti.*

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa partizione degli spazi interni
Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni
predisposizione di sanatoria edilizia: € 1.531,04
Oneri Totali: **€ 1.531,04**
Note: si rileva che non solo l' immobile non è conforme dal punto di vista edilizio ma non vi è neppure rispondenza tra le planimetrie afferenti i progetti dell' immobile depositate presso il comune di fivizzano e quelle depositate presso il catasto,
Note sulla conformità edilizia: si rileva che non solo l' immobile non è conforme dal punto di vista edilizio ma non vi è neppure rispondenza tra le planimetrie afferenti i progetti dell' immobile depositate presso il comune di fivizzano e quelle depositate presso il catasto

Note generali sulla conformità: Nota Bene: si evidenzia dalle risultanze dei pubblici immobiliari il bene di cui al presente cespite è vendibile solo in blocco con gli altri due fabbricati di cui al cespite 2 e 3, inoltre l' aggiudicatario dovrà assumere gli abblighi dell' esecutato nei confronti del Comune di Fivizzano ovvero edificare sul fondo di cui alla concessione edilizia una stalla per equini e a ristrutturare un fabbricato rurale per adibirlo ad agriturismo. tali impegni vengono assunti unitamente a quello di non modificare nè alienare separatamente il fondo dai fabbricati di cui sopra. Gli impegni assunti hanno durata decennale a partire dalla data di abitabilità/agibilità dell' edificio -

la cancellazione dell' obbligo assunto verrà fatta solo col consenso del comune di Fivizzano. Si ribadisce che non è mai stata rilasciata l' abitabilità/agibilità dei fabbricati di cui ai cespiti1,2 e 3 pertanto l' aggiudicatario dovrà far predisporre da un tecnico di fiducia la dichiarazione di abitabilità/agibilità , previo rilascio delle sanatorie edilizie, inoltre dovrà acquisire gli altri beni dell' azienda agricola/agriturismo [redacted] e mantenerla in attività per 10 anni a decorrere dalla data di rilascio di detta dichiarazione di abitabilità/agibilità.
Si ribadisce che la suddivisione in tre cespiti è stata fatta solo per una migliore lettura dell' elaborato ferma restando la necessità di procedere ad una vendita unica dei tre cespiti per i motivi su esposti.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Fivizzano (Massa Carrara) CAP: 54013 frazione: quarazzana, via nardi snc

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	atto unilaterale d' obbligo stipulato col comune di Fivizzano
Estremi delle convenzioni:	atto unilaterale d' obbligo stipulato dal notaio mazio marco il 6-6-95
Obblighi derivanti:	possibilità di alienare i beni rientranti nella convenzione decorsi dieci anni dalla dichiarazione di abitabilità dei beni medesimi, si evidenzia che la dichiarazione di abitabilità non è mai avvenuta
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	atto unilaterale d' obbligo che impone il mantenimento della gestione e del possesso unitari dell' agriturismo
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	atto unilaterale d' obbligo che impone il mantenimento della gestione e del possesso unitari dell' agriturismo

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità nella partizione interna degli ambienti
Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni
vedasi paragrafo regolarità edilizia: € 0,00

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 5**

L' immobile consiste in un bilocale dotato di cucina, camera da letto e bagno. All' epoca della ristrutturazione l' immobile doveva avere un aspetto gradevole che oggi conserva solo all' esterno. La ristrutturazione ha voluto preservare soprattutto esternamente il carattere dell' architettura lunigianese,

i materiali utilizzati per le opere di finitura sono di discreta qualità, gli infissi infatti sono in legno e le pavimentazioni in gres. l' immobile non risulta dotato di spazi esterni privati.

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted]: [redacted]. Ulteriori informazioni sul debitore: il bene di cui alla presente non rientra nella comunione in quanto acquistato dall' esecutata come bene strumentale alla sua attività di coltivatrice diretta
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **35,00**
E' posto al piano: primo
L'edificio è stato costruito nel: ante 1941
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998
L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 260cm
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione mediocre in cui versa l' immobile non è legato a criticità specifiche o fenomeni di ammaloramento, in quanto è stato sottoposto ad una razionale e buona opera di ristrutturazione, dopo la quale tuttavia è stato praticamente abbandonato dell' esecutata da diversi anni ad oggi.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti** - Note: non è stato possibile verificare se vi sia o meno coibentazione e barriera al vapore
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pietrame** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **pietra** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** - Note: non è stato possibile verificare le condizioni dell' impianto il quanto l' immobile risulta dismesso
Fognatura	- Note: non è stato possibile verificare le condizioni dell' impianto essendo l' immobile dismesso
Gas	- Note: non è stato possibile verificare le condizioni dell' impianto essendo l' immobile dismesso, dalla presenza di bombole si potrebbe dedurre che l' immobile non sia alimentato dalla linea del gas
Idrico	tipologia: **sottotraccia** - Note: non è stato possibile verificare le condizioni dell' impianto essendo l' immobile dismesso
Termico	diffusori: **termosifoni in alluminio** - Note: non è stato possibile verificare le condizioni dell' impianto essendo l' immobile dismesso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è stata ricavata incrementando del 10% la superficie calpestabile esclusiva. Prendendo a riferimento il primo semestre del 2015 caratterizzato da quotazioni già alquanto ribassate si è ritenuto congruo per il bene in oggetto il valore OMI medio di riferimento in condizioni ordinarie per le zone extraurbane/montane.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	35,00	1,10	38,50
		35,00		**38,50**

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: 1/15

Zona: fivizzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ab economiche

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 800

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adeguamento non noto
Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
Note: non è stato possibile eseguire accertamenti sulla rispondenza dell' impianto elettrico alle norme di settore essendo l' immobile dismesso nè verificarne il funzionamento

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: non noto
Stato impianto: dismesso
Potenza nominale: non noto
Epoca di realizzazione/adeguamento: non noto
Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.
Note: non è stato possibile eseguire accertamenti sulla rispondenza dell' impianto di riscaldamento alle norme di settore essendo l' immobile dismesso nè verificarne il funzionamento

Condizionamento e climatizzazione:
Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi.
Motivazioni: per quanto sopra detto non è stato possibile ispezionare gli scarichi

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CESPITE:

8.1 Criterio di stima:

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI

reperiti presso l' agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l 'aderenza
dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente cespite, disponibili sul sito internet di agenzie immobiliari operanti in Lunigiana.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Fivizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari operanti in Lunigiana.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Omi 2013-2015 da euro 550,00-600,00 ad euro 800,00-900,00 a metro quadro.
Agenzie immobiliari operanti sulla zona della Lunigiana da circa 600,00 euro a circa 1.000,00 euro a metro quadro..

8.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 5. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)
Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l' agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l 'aderenza
dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente cespite, disponibili sul sito internet di agenzie immobiliari operanti in Lunigiana.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
residenziale	38,50	€ 700,00	€ 26.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 26.950,00
Valore Corpo	€ 26.950,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 26.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 26.950,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*

unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 5	Abitazione di tipo economico [A3]	38,50	€ 26.950,00	€ 26.950,00

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%)	€ 4.042,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.424,20
Giudizio di comoda divisibilità: i cespiti de quo non possono essere acquistati se non in blocco in quanto rientranti in atto unilaterale d' obbligo alle cui condizioni dovranno sottostare gli acquirenti	

8.5 Prezzo base d'asta del cespite:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 20.483,30**
Prezzo di vendita del cespite nello stato di "libero":	**€ 20.483,30**

Cespite: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No il certificato ipotecario risulta incompleto in quanto carente delle prime 34 pagine - la documentazione è stata integrata dal sottoscritto
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No il certificato ipotecario risulta incompleto in quanto carente delle prime 34 pagine- la documentazione è stata integrata dal sottoscritto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 6.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fivizzano (Massa Carrara) CAP: 54013 frazione: quarazzana, via nardi snc
Note: Dai rilievi effettuati dallo scrivente emerge l' accorpamento di una porzione dell' unità immobiliare contigua non appartenente all' esecutata pari a circa 6mq, non essendo stato possibile conferire con l' esecutata non è dato sapere a quale titolo sia stata acquisita la predetta porzione immobiliare. E' bene precisare che l' esecutata potrebbe detenere illegittimamente la predetta porzione immobiliare. l' immobile è stato acquistato dall' esecutata per divenire bene strumentale alla attività di coltivatrice diretta dell' esecutata ed è stato poi ristrutturato insieme ai beni di cui ai sub 5 e 7 per divenire un agriturismo in forza di Concessione Edilizia

non onerosa n 5900 del 17-11-98 in rinnovo della n 5386 del 1995, rilasciata dal comune di Fivizzano sulla base dell' atto unilaterale d' obbligo stipulato tra il comune medesimo e l' esecutata, in particolare, rossi teresa simona si obbligava a voler edificare sul fondo di sua proprietà una stalla per equini e a ristrutturare il fabbricato rurale per adibirlo ad agriturismo. tali impegni vengono assunti unitamente a quello di non modificare nè alienare separatamente il fondo dai fabbricati di cui sopra. Gli impegni assunti hanno durata decennale a partire dalla data di abitabilità/agibilità dell' edificio - la cancellazione dell' obbligo assunto verrà fatta solo col consenso del comune di fivizzano, infatti il comune di fivizzano a seguito della richiesta di chiarimenti rivolta dalla scrivente circa la possibilità di una vendita frazionata dei cespiti de quo, ha fatto sapere che non vi sono cause ostative alla vendita dell' azienda agricola rossi teresa simona.
Per quanto sopra esposto si evidenzia dalle risultanze dei pubblici immobiliari il bene di cui al presente cespite è vendibile solo in blocco con gli altri due fabbricati di cui al cespite 2 e 3, inoltre l' aggiudicatario dovrà assumere gli abblighi dell' esecutato nei confronti del Comune di Fivizzano ovvero edificare sul fondo di cui alla concessione edilizia una stalla per equini e a ristrutturare un fabbricato rurale per adibirlo ad agriturismo. tali impegni vengono assunti unitamente a quello di non modificare nè alienare separatamente il fondo dai fabbricati di cui sopra. Gli impegni assunti hanno durata decennale a partire dalla data di abitabilità/agibilità dell' edificio - la cancellazione dell' obbligo assunto verrà fatta solo col consenso del comune di Fivizzano. Si ribadisce che non è mai stata rilasciata l' abitabilità/agibilità dei fabbricati di cui ai cespiti 1,2 e 3 pertanto l' aggiudicatario dovrà far predisporre da un tecnico di fiducia la dichiarazione di abitabilità/agibilità , previo rilascio delle sanatorie edilizie, inoltre dovrà acquisire gli altri beni dell' azienda agricola/agriturismo [redacted] mantenerla in attività per 10 anni a decorrere dalla data di rilascio di detta dichiarazione di abitabilità/agibilità Si ribadisce che la suddivisione in tre cespiti è stata fatta solo per una migliore lettura dell' elaborato ferma restando la necessità di procedere ad una vendita unica dei tre cespiti per i motivi su esposti.

Quota e tipologia del diritto
[redacted]tà
[redacted]: [redacted]Ulteriori informazioni sul debitore: il bene di cui alla presente non rientra nella comunione in quanto acquistato dall' esecutata come bene strumentale alla sua attività di coltivatrice diretta
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Note: il bene di cui alla presente non rientra nella comunione in quanto acquistato dall' esecutata come bene strumentale alla sua attività di coltivatrice diretta

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]glio 47, particella 22, subalterno 6, indirizzo via nardi snc, piano terra e primo, comune Fivizzano, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 103 mq, rendita € 322,79
Derivante da: fabbricati rurali distinti all' NCTU di massa carrara comune di fivizzano fg 47 part 22 sub 1 e 3, acquistati da [redacted]forza di atto di compravendita notaio chianca in sarzana il 10 6 93
Millesimi di proprietà di parti comuni: non si tratta di beni appartenenti a condominio regolamentato
Confini: il bene confina con la strada comunale, con altri beni dell' esecutata e con la particella 23

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni e accorpamento di una porzione di bene appartenente ad altra ditta.
Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e presentazione di nuovo docfa
Descrizione delle opere da sanare: diversa partizione degli spazi interni e accorpamento di una

porzione di bene appartenente ad altra ditta.
presentazione di nuovo docfa: € 893,16

Oneri Totali: **€ 893,16**

Note sulla conformità catastale: Si evidenzia che l' immobile non risulta catastalmente regolare in quanto non vi è corrispondenza tra la planimetria depositata presso il Catasto e lo stato di fatto riscontrabile in loco. Si evidenzia inoltre che non vi è rispondenza tra la planimetria urbanistica e quella catastale.

Note generali: Dai rilievi effettuati dallo scrivente emerge l' accorpamento di una porzione dell' unità immobiliare contigua non appartenente all' esecutata pari a circa 6mq, non essendo stato possibile conferire con l' esecutata non è dato sapere a quale titolo sia stata acquisita la predetta porzione immobiliare. E' bene precisare che l' esecutata potrebbe detenere illegittimamente la predetta porzione immobiliare. Nota Bene: si evidenzia dalle risultanze dei pubblici immobiliari il bene di cui al presente cespite *è vendibile solo in blocco con gli altri due fabbricati di cui al* cespite *2 e 3, inoltre l' aggiudicatario dovrà assumere gli abblighi dell' esecutato nei confronti del Comune di Fivizzano ovvero edificare sul fondo di cui alla concessione edilizia una stalla per equini e a ristrutturare un fabbricato rurale per adibirlo ad agriturismo. tali impegni vengono assunti unitamente a quello di non modificare nè alienare separatamente il fondo dai fabbricati di cui sopra. Gli impegni assunti hanno durata decennale a partire dalla data di abitabilità/agibilità dell' edificio - la cancellazione dell' obbligo assunto verrà fatta solo col consenso del comune di Fivizzano. Si ribadisce che non è mai stata rilasciata l' abitabilità/agibilità dei fabbricati di cui ai cespiti 1,2 e 3 pertanto l' aggiudicatario dovrà far predisporre da un tecnico di fiducia la dichiarazione di abitabilità/agibilità , previo rilascio delle sanatorie edilizie, inoltre dovrà acquisire gli altri beni dell' azienda agricola/agriturismo [redacted] e mantenerla in attività per 10 anni a decorrere dalla data di rilascio di detta dichiarazione di abitabilità/agibilità Si ribadisce che la suddivisione in tre cespiti è stata fatta solo per una migliore lettura dell' elaborato ferma restando la necessità di procedere ad una vendita unica dei tre cespiti per i motivi su esposti.*

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La piccola frazione montana, in cui il bene di cui al presente cespite si trova, fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano ed è raggiungibile per una parte di strada anche con i mezzi pubblici dal comune di Aulla in circa 30 minuti con la viabilità provinciale che risulta buona. La porzione immobiliare si trova nel centro della frazione di Quarazzana, zona a destinazione residenziale e agricola, dove sono presenti strutture turistico ricettive a conferma della vocazione agrituristica della zona. Le zone limitrofe sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti alla vasta area della Lunigiana.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: aulla.
Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.
Attrazioni storiche: castelli della lunigiana.
Principali collegamenti pubblici: non esistono trasporti pubblici per quarazzana

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: l' immobile non risulta occupato da persone ma è ingombro da mobili ed effetti personali di

qualunque tipo

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:

- Descrizione onere: atto unilaterale d' obbligo in favore del comune di fivizzano nota in rettifica; A rogito di notaio mazio marco in data 06/06/1995 ai nn. 1033; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/09/1995 ai nn. 7460/5385; [redacted] si obbliga a voler edificare sul fondi di sua proprietà una stalla per equini e a ristrutturare un fabbricato rurale per adibirlo ad agriturismo. tali impegni vengono assunti unitamente a quello di non modificare nè alienare separatamente il fondo dai fabbricati di cui sopra. gli impegni assunti hanno durata decennale a partire dalla data di abitabilità/agibilità dell' edificio - la cancellazione dell' obbligo assunto verrà fatta solo col consenso del comune di fivizzano.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di , [redacted]; Derivante da: 0281 decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 25822,84; Importo capitale: € 10416,40 ; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/11/1996 ai nn. 8590/1232

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di , [redacted]; Derivante da: 0281 decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 9296,22; Importo capitale: € 4717.96 ; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 11/11/1997 ai nn. 9198/1208

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di , [redacted]; Importo ipoteca: € 65630.78; Importo capitale: € 52784,2 ; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 25/08/2009 ai nn. 8859/1405

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di , [redacted]a; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a massa carrara in data 21/02/1998 ai nn. 1514/1153;

- Pignoramento a favore di , [redacted] Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a massa carrara in data 26/07/2002 ai nn. 7323/5237;

- Pignoramento a favore di [redacted]; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a massa carrara in data 27/05/2015 ai nn. 4203/3195;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento eseguito in data 20-09-2016

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. 0,00
Millesimi di proprietà: non si tratta di beni rientranti in condominio regolamentato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: vedasi l' atto unilaterale d' obbligo riportato nei paragrafi regolarità urbanistica e formalità

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] In forza di atto di compravendita a rogito di notaio gennaro chianca, in data 10/06/1993, ai nn. 5826/2080; registrato a sarzana, in data 28/06/1993, ai nn. 994/1V; trascritto a massa carrara, in data 03/07/1993, ai nn. 5309/4068.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n 5900 del 17-11-98 in rinnovo della n 5386 del 1995
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: concessione non onerosa vedasi atto unilaterale d' obbligo stipulato col comune di Fivizzano
Per lavori: realizz di stalla e concimaia e ristrutturazione, consolidamento e variazione d' uso di fabb rur ad agriturismo
Oggetto: rinnovo concessione
Presentazione in data 10/07/1998 al n. di prot. 8843
Rilascio in data 17/11/1998 al n. di prot. 5900
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: non essendo mai stata depositata la dichiarazione di abitabilità l' immobile non può essere ceduto separatamente dal resto dei beni rientranti nell' atto unilaterale d' obbligo nè può essere utilizzato per destinazione diversa da quella di agriturismo, infatti il comune di fivizzano a seguito della richiesta di chiarimenti rivolta dalla scrivente circa la possibilità di una vendita frazionata dei cespiti de quo, ha fatto sapere che non vi sono cause ostative alla vendita dell' azienda agricola

[redacted].
Per quanto sopra esposto si evidenzia dalle risultanze dei pubblici immobiliari il bene di cui al presente cespite è vendibile solo in blocco con gli altri due fabbricati di cui al cespite 2 e 3, inoltre l' aggiudicatario dovrà assumere gli abblighi dell' esecutato nei confronti del Comune di Fivizzano ovvero edificare sul fondo di cui alla concessione edilizia una stalla per equini e a ristrutturare un fabbricato rurale per adibirlo ad agriturismo. tali impegni vengono assunti unitamente a quello di non modificare nè alienare separatamente il fondo dai fabbricati di cui sopra. Gli impegni assunti hanno durata decennale a partire dalla data di abitabilità/agibilità dell' edificio - la cancellazione dell' obbligo assunto verrà fatta solo col consenso del comune di Fivizzano. Si ribadisce che non è mai stata rilasciata l' abitabilità/agibilità dei fabbricati di cui ai cespiti 1,2 e 3 pertanto l' aggiudicatario dovrà far predisporre da un tecnico di fiducia la dichiarazione di abitabilità/agibilità , previo rilascio delle sanatorie edilizie, inoltre dovrà acquisire gli altri beni dell' azienda agricola/agriturismo [redacted] mantenerla in attività per 10 anni a decorrere dalla data di rilascio di detta dichiarazione di abitabilità/agibilità Si ribadisce che la suddivisione in tre cespiti è stata fatta solo per una migliore lettura dell' elaborato ferma restando la necessità di procedere ad una vendita unica dei tre cespiti per i motivi su esposti.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni
accorpamento di porzione immobiliare appartenente ad altra ditta
Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da sanare: difformità nella partizione interna degli ambienti, accorpamento di porzione immobiliare appartenente ad altra unità
predisposizione di sanatoria edilizia: € 1.531,04
Oneri Totali: **€ 1.531,04**
Note: si rileva che non solo l' immobile non è conforme dal punto di vista edilizio ma non vi è neppure rispondenza tra le planimetrie afferenti i progetti dell' immobile depositate presso il comune di fivizzano e quelle depositate presso il catasto
Note sulla conformità edilizia: si rileva che non solo l' immobile non è conforme dal punto di vista edilizio ma non vi è neppure rispondenza tra le planimetrie afferenti i progetti dell' immobile depositate presso il comune di fivizzano e quelle depositate presso il catasto

Note generali sulla conformità: dai rilievi è emerso l' accorpamento di porzione immobiliare appartenente ad altra unità, è probabile che detto accorpamento sia avvenuto in maniera illegittima.
Nota Bene: si evidenzia dalle risultanze dei pubblici immobiliari il bene di cui al presente cespite è vendibile solo in blocco con gli altri due fabbricati di cui al cespite 2 e 3, inoltre l' aggiudicatario dovrà assumere gli abblighi dell' esecutato nei confronti del Comune di Fivizzano ovvero edificare sul fondo di cui alla concessione edilizia una stalla per equini e a ristrutturare un fabbricato rurale per adibirlo ad agriturismo. tali impegni vengono assunti unitamente a quello di non modificare nè alienare separatamente il fondo dai fabbricati di cui sopra.
Gli impegni assunti hanno durata decennale a partire dalla data di abitabilità/agibilità dell' edificio - la cancellazione dell' obbligo assunto verrà fatta solo col consenso del comune di Fivizzano. Si ribadisce che non è mai stata rilasciata l' abitabilità/agibilità dei fabbricati di cui ai cespiti 1,2 e 3 pertanto l' aggiudicatario dovrà far predisporre da un tecnico di fiducia la dichiarazione di abitabilità/agibilità , previo rilascio delle sanatorie edilizie, inoltre dovrà acquisire gli altri beni dell' azienda agricola/agriturismo [redacted] mantenerla in attività per 10 anni a decorrere dalla data di rilascio di detta dichiarazione di abitabilità/agibilità.
Si ribadisce che la suddivisione in tre cespiti è stata fatta solo per una migliore lettura dell' elaborato ferma restando la necessità di procedere ad una vendita unica dei tre cespiti per i motivi su esposti.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Fivizzano (Massa Carrara) CAP: 54013 frazione: quarazzana, via nardi snc

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione edilizia stipulata col comune di Fivizzano
Estremi delle convenzioni:	atto unilaterale d' obbligo stipulato dal notaio mazio marco il 6-6-95
Obblighi derivanti:	possibilità di alienare i beni rientranti nella convenzione decorsi dieci anni dalla dichiarazione di abitabilità dei beni medesimi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	atto unilaterale d' obbligo che impone il mantenimento della gestione e del possesso unitari dell' agriturismo
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	atto unilaterale d' obbligo che impone il mantenimento della gestione e del possesso unitari dell' agriturismo

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità nella partizione interna
Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione della partizione interna
vedasi paragrafo regolarità edilizia: € 0,00

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 6**

L' immobile consiste in un appartamento duplex dotato di cantina, tinello, cucina, due camere da letto, disimpegno e bagno. All' epoca della ristrutturazione l' immobile doveva avere un aspetto gradevole che oggi conserva solo all' esterno. La ristrutturazione ha voluto preservare soprattutto esternamente il carattere dell' architettura lunigianese, i materiali utilizzati per le opere di finitura sono di discreta qualità, gli infissi infatti sono in legno e le pavimentazioni in gres. l' immobile non risulta dotato di spazi esterni privati.

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: il bene di cui alla presente non rientra nella comunione in quanto acquistato dall' esecutata come bene strumentale alla sua attività di coltivatrice diretta
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **63,00**
E' posto al piano: terra e primo
L'edificio è stato costruito nel: ante 1941

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998
L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 270 a piano terra e 247 a piano primo
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione mediocre in cui versa l' immobile non è legato a criticità specifiche o fenomeni di ammaloramento, in quanto è stato sottoposto ad una razionale e buona opera di ristrutturazione, dopo la quale tuttavia l' immobile è stato praticamente abbandonato dell' esecutata da diversi anni ad oggi. Dai rilievi effettuati dallo scrivente emerge l' accorpamento di una porzione dell' unità immobiliare contigua non appartenente all' esecutata pari a circa 6mq, non essendo stato possibile conferire con l' esecutata non è dato sapere a quale titolo sia stata acquisita la predetta porzione immobiliare. E' bene precisare che l' esecutata potrebbe detenere illegittimamente la predetta porzione immobiliare.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti** - Note: non è stato possibile verificare se vi sia o meno coibentazione e barriera al vapore
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pietrame** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** - Note: non è stato possibile verificare le condizioni dell' impianto il quanto l' immobile risulta dismesso
Fognatura	- Note: non è stato possibile verificare le condizioni dell' impianto in quanto l' immobile risulta dismesso

Gas	- Note: non è stato possibile verificare le condizioni dell' impianto essendo l' immobile dismesso, dalla presenza di bombole si potrebbe dedurre che l' immobile non sia alimentato dalla linea del gas
Idrico	tipologia: **sottotraccia** - Note: non è stato possibile verificare le condizioni dell' impianto essendo l' immobile dismesso
Termico	diffusori: **termosifoni in alluminio** - Note: non è stato possibile verificare le condizioni dell' impianto essendo l' immobile dismesso, dalla presenza di bombole si potrebbe dedurre che l' immobile non sia alimentato dalla linea del gas

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è stata ricavata incrementando del 10% la superficie calpestabile esclusiva. Prendendo a riferimento il primo semestre del 2015 caratterizzato da quotazioni già alquanto ribassate si è ritenuto congruo per il bene in oggetto il valore OMI medio di riferimento in condizioni ordinarie per le zone extraurbane/montane.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	63,00	1,10	69,30
		63,00		**69,30**

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: 1/15

Zona: fivizzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ab economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 800

Accessori:

unità immobiliare distinta all'
NCTU di Massa Carraraidentificato al n. snc posto al piano terra composto da un vano - Sviluppa Comune di Fivizzano fg 47una superficie complessiva di 9,46 mq - Destinazione urbanistica: cantina

part 22 sub 6 Valore a corpo: € **3000**
1. Cantina

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adeguamento non noto
Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
Note: non è stato possibile eseguire accertamenti sulla rispondenza dell' impianto elettrico alle norme di settore essendo l' immobile dismesso nè verificarne il funzionamento

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: non noto
Stato impianto: dismesso
Potenza nominale: non noto
Epoca di realizzazione/adeguamento: non noto
Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.
Note: non è stato possibile eseguire accertamenti sulla rispondenza dell' impianto di riscaldamento alle norme di settore essendo l' immobile dismesso nè verificarne il funzionamento

Condizionamento e climatizzazione:
Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi.
Motivazioni: non è stato possibile verificare gli scarichi

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CESPITE:

8.1 Criterio di stima:

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l' agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l 'aderenza
dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente cespite, disponibili sul sito internet di agenzie immobiliari operanti in Lunigiana.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Fivizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari operanti sulla Lunigiana.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Omi 2013-2015 da euro 550,00-600,00 ad euro 800,00-900,00 a metro quadro.
Agenzie immobiliari operanti sulla zona della Lunigiana da circa 600,00 euro a circa 1.000,00 euro a metro quadro..

8.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 6. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	69,30	€ 700,00	€ 48.510,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 48.510,00
Valore Corpo	€ 48.510,00
Valore Accessori	€ 3.000,00
Valore complessivo intero	€ 51.510,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 51.510,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 6	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	69,30	€ 51.510,00	€ 51.510,00

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%)	€ 7.726,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.424,20
Giudizio di comoda divisibilità: i cespiti de quo non possono essere acquistati se non in blocco in quanto rientranti in atto unilaterale d' obbligo alle cui condizioni dovranno sottostare gli acquirenti	

8.5 Prezzo base d'asta del cespite:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 41.359,30**
Prezzo di vendita del cespite nello stato di "libero":	**€ 41.359,30**

Cespite: 003

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No il certificato ipotecario risulta incompleto in quanto carente delle prime 34 pagine - la documentazione è stata integrata dal sottoscritto
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No il certificato ipotecario risulta incompleto in quanto carente delle prime 34 pagine- la documentazione è stata integrata dal sottoscritto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 7.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fivizzano (Massa Carrara) CAP: 54013 frazione: quarazzana, via nardi snc
Note: l' immobile è stato acquistato dall' esecutata per divenire bene strumentale alla attività di coltivatrice diretta dell' esecutata ed è stato poi ristrutturato insieme ai beni di cui ai sub 5 e 6 per divenire un agriturismo in forza di Concessione Edilizia non onerosa n 5900 del 17-11-98 in rinnovo della n 5386 del 1995, rilasciata dal comune di Fivizzano sulla base dell' atto unilaterale d' obbligo stipulato tra il comune medesimo e l' esecutata, in particolare, [redacted] si obbligava a voler edificare sul fondo di sua proprietà una stalla per equini e a ristrutturare il fabbricato rurale per adibirlo ad agriturismo. tali impegni vengono assunti unitamente a quello di non modificare nè alienare separatamente il fondo dai fabbricati di cui sopra. Gli impegni assunti hanno durata decennale a partire dalla data di abitabilità/agibilità dell' edificio - la cancellazione dell' obbligo assunto verrà fatta solo col consenso del comune di fivizzano, infatti il comune di fivizzano a seguito della richiesta di chiarimenti rivolta dalla scrivente circa la possibilità di una vendita frazionata dei cespiti de quo, ha fatto sapere che non vi sono cause ostative alla vendita dell' azienda agricola [redacted].
Per quanto sopra esposto si evidenzia dalle risultanze dei pubblici immobiliari il bene di cui al presente cespite è vendibile solo in blocco con gli altri due fabbricati di cui al cespite 2 e 3, inoltre l' aggiudicatario dovrà assumere gli abblighi dell' esecutato nei confronti del Comune di Fivizzano ovvero edificare sul fondo di cui alla concessione edilizia una stalla per equini e a ristrutturare un fabbricato rurale per adibirlo ad agriturismo. tali impegni vengono assunti unitamente a quello di non

modificare nè alienare separatamente il fondo dai fabbricati di cui sopra. Gli impegni assunti hanno durata decennale a partire dalla data di abitabilità/agibilità dell' edificio - la cancellazione dell' obbligo assunto verrà fatta solo col consenso del comune di Fivizzano. Si ribadisce che non è mai stata rilasciata l' abitabilità/agibilità dei fabbricati di cui ai cespiti 1,2 e 3 pertanto l' aggiudicatario dovrà far predisporre da un tecnico di fiducia la dichiarazione di abitabilità/agibilità , previo rilascio delle sanatorie edilizie, inoltre dovrà acquisire gli altri beni dell' azienda agricola/agriturismo [redacted] mantenerla in attività per 10 anni a decorrere dalla data di rilascio di detta dichiarazione di abitabilità/agibilità Si ribadisce che la suddivisione in tre cespiti è stata fatta solo per una migliore lettura dell' elaborato ferma restando la necessità di procedere ad una vendita unica dei tre cespiti per i motivi su esposti.

Quota e tipologia del diritto

[redacted] il bene di cui alla presente non rientra nella comunione in quanto acquistato dall' esecutata come bene strumentale alla sua attività di coltivatrice diretta

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: il bene di cui alla presente non rientra nella comunione in quanto acquistato dall' esecutata come bene strumentale alla sua attività di coltivatrice diretta

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] 47, particella 22, subalterno 7, indirizzo via nardi snc, piano primo, comune fivizzano, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 75 mq, rendita € 225,95

Derivante da: fabbricati rurali distinti all' NCTU di massa carrara comune di fivizzano fg 47 part 22 sub 1 e 3, acquistati da [redacted] in forza di atto di compravendita notaio chianca in sarzana il 10 6 93

Millesimi di proprietà di parti comuni: i beni non rientrano in condominio regolamentato

Confini: il bene confina con la strada comunale e con altri beni dell' esecutata

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diersa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e presentazione di nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa partizione degli spazi interni

presentazione di nuovo docfa: € 893,16

Oneri Totali: **€ 893,16**

Note sulla conformità catastale: Si evidenzia che l' immobile non risulta catastalmente regolare in quanto non vi è corrispondenza tra la planimetria depositata presso il Catasto e lo stato di fatto riscontrabile in loco, sia per quanto riguarda l' immobile de quo che per quanto riguarda i beni comuni non censibili. Si evidenzia inoltre che non vi è rispondenza tra la planimetria urbanistica e quella catastale.

Note generali: Nota Bene: si evidenzia dalle risultanze dei pubblici immobiliari il bene di cui al presente cespite *è vendibile solo in blocco con gli altri due fabbricati di cui al* cespite *2 e 3, inoltre l' aggiudicatario dovrà assumere gli abblighi dell' esecutato nei confronti del Comune di Fivizzano ovvero edificare sul fondo di cui alla concessione edilizia una stalla per equini e a ristrutturare un fabbricato rurale per adibirlo ad agriturismo. tali impegni vengono assunti unitamente a quello di non modificare nè alienare separatamente il fondo dai fabbricati di cui sopra. Gli impegni assunti hanno durata decennale a partire dalla data di abitabilità/agibilità dell' edificio - la cancellazione dell' obbligo assunto verrà fatta solo col consenso del comune di Fivizzano. Si ribadisce che non è mai stata rilasciata l' abitabilità/agibilità dei fabbricati di cui ai cespiti 1,2 e 3 pertanto l' aggiudicatario dovrà far predisporre da un tecnico di fiducia la*

dichiarazione di abitabilità/agibilità , previo rilascio delle sanatorie edilizie, inoltre dovrà acquisire gli altri beni dell' azienda agricola/agriturismo [redacted] e mantenerla in attività per 10 anni a decorrere dalla data di rilascio di detta dichiarazione di abitabilità/agibilità. Si ribadisce che la suddivisione in tre cespiti è stata fatta solo per una migliore lettura dell' elaborato ferma restando la necessità di procedere ad una vendita unica dei tre cespiti per i motivi su esposti.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La piccola frazione montana, in cui il bene di cui al presente cespite si trova, fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano ed è raggiungibile per una parte di strada anche con i mezzi pubblici dal comune di Aulla in circa 30 minuti con la viabilità provinciale che risulta buona. La porzione immobiliare si trova nel centro della frazione di Quarazzana, zona a destinazione residenziale e agricola, dove sono presenti strutture turistico ricettive a conferma della vocazione agrituristica della zona. Le zone limitrofe sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti alla vasta area della Lunigiana.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: aulla.
Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.
Attrazioni storiche: castelli della lunigiana.
Principali collegamenti pubblici: non esistono trasporti pubblici per quarazzana

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: l' immobile non risulta occupato da persone ma è ingombro da mobili ed effetti personali di qualunque tipo

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:

- Descrizione onere: atto unilaterale d' obbligo in favore del comune di fivizzano nota di rettifica; A rogito di notaio mazio marco in data 06/06/1995 ai nn. 1033; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/09/1995 ai nn. 7460/5385; [redacted] si obbliga a voler edificare sul fondo di sua proprietà una stalla per equini e a ristrutturare un fabbricato rurale per adibirlo ad agriturismo. tali impegni vengono

assunti unitamente a quello di non modificare nè alienare separatamente il fondo dai fabbricati di cui sopra. gli impegni assunti hanno durata decennale a partire dalla data di abitabilità/agibilità dell' edificio - la cancellazione dell' obbligo assunto verrà fatta solo col consenso del comune di fivizzano.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di , [redacted]; Derivante da: 0281 decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 25822,84; Importo capitale: € 10416,40 ; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/11/1996 ai nn. 8590/1232

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di , [redacted]Derivante da: 0281 decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 9296,22; Importo capitale: € 4717.96 ; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 11/11/1997 ai nn. 9198/1208

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di , [redacted]; Importo ipoteca: € 65630.78; Importo capitale: € 52784,2 ; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 25/08/2009 ai nn. 8859/1405

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di , [redacted] Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a massa carrara in data 21/02/1998 ai nn. 1514/1153;

- Pignoramento a favore di , [redacted] da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a massa carrara in data 26/07/2002 ai nn. 7323/5237;

- Pignoramento a favore di [redacted]; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a massa carrara in data 27/05/2015 ai nn. 4203/3195;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento eseguito in data 20-09-2016

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. 0,00
Millesimi di proprietà: non si tratta di beni che rientrano in un condominio regolamentato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: vedasi l' atto unilaterale d' obbligo riportato nei paragrafi regolarità urbanistica e formalità

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]
compravendita a rogito di notaio gennaro chianca, in data 10/06/1993, ai nn. 5826/2080; registrato a sarzana, in data 28/06/1993, ai nn. 994/1V; trascritto a massa carrara, in data 03/07/1993, ai nn. 5309/4068.
Note: r[redacted]si obbliga a voler edificare sul fondi di sua proprietà una stalla per equini e a ristrutturare un fabbricato rurale per adibirlo ad agriturismo. tali impegni vengono assunti unitamente a quello di non modificare nè alienare separatamente il fondo dai fabbricati di cui sopra. gli impegni assunti hanno durata decennale a partire dalla data di abitabilità/agibilità dell' edificio - la cancellazione dell' obbligo assunto verrà fatta solo col consenso del comune di fivizzano

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n 5900 del 17-11-98 in rinnovo della n 5386 del 1995
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: concessione non onerosa vedasi atto unilaterale d' obbligo stipulato col comune di Fivizzano
Per lavori: realizz di stalla e concimaia e ristrutturazione, consolidamento e variazione d' uso di fabb rur ad agriturismo
Oggetto: rinnovo concessione
Presentazione in data 10/07/1998 al n. di prot. 8843
Rilascio in data 17/11/1998 al n. di prot. 5900
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: non essendo mai stata depositata la dichiarazione di abitabilità l' immobile non può essere ceduto separatamente dal resto dei beni rientranti nell' atto unilaterale d' obbligo nè può essere utilizzato per destinazione diversa da quella di agriturismo, infatti il comune di fivizzano a seguito della richiesta di chiarimenti rivolta dalla scrivente circa la possibilità di una vendita frazionata dei cespiti de quo, ha fatto sapere che non vi sono cause ostative alla vendita dell' azienda agricola rossi teresa simona.
Per quanto sopra esposto si evidenzia dalle risultanze dei pubblici immobiliari il bene di cui al presente cespite *è vendibile solo in blocco con gli altri due fabbricati di cui al* cespite *2 e 3, inoltre l' aggiudicatario dovrà assumere gli abblighi dell' esecutato nei confronti del Comune di Fivizzano ovvero edificare sul fondo di cui alla concessione edilizia una stalla per equini e a ristrutturare un fabbricato rurale per adibirlo ad agriturismo. tali impegni vengono assunti unitamente a quello di non modificare nè alienare separatamente il fondo dai fabbricati di cui sopra. Gli impegni assunti hanno durata decennale a partire dalla data di abitabilità/agibilità dell' edificio - la cancellazione dell' obbligo assunto verrà fatta solo col consenso del comune di Fivizzano. Si ribadisce che non è mai stata rilasciata l' abitabilità/agibilità dei fabbricati di cui ai cespiti 1,2 e 3 pertanto l' aggiudicatario dovrà far predisporre da un tecnico di fiducia la dichiarazione di abitabilità/agibilità , previo rilascio delle sanatorie edilizie, inoltre dovrà acquisire gli altri beni dell' azienda agricola/agriturismo* [redacted]*e mantenerla in attività per 10 anni a decorrere dalla data di rilascio di detta dichiarazione di abitabilità/agibilità Si ribadisce che la suddivisione in tre cespiti è stata fatta solo per una migliore lettura dell' elaborato ferma restando la necessità di procedere ad una vendita unica dei tre cespiti per i motivi su esposti.*

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni
Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e presentazione di nuovo docfa
Descrizione delle opere da sanare: diversa partizione degli spazi interni
predisposizione di sanatoria edilizia: € 1.531,04
Oneri Totali: **€ 1.531,04**
Note: si rileva che non solo l' immobile non è conforme dal punto di vista edilizio ma non vi è neppure rispondenza tra le planimetrie afferenti i progetti dell' immobile depositate presso il comune di fivizzano e quelle depositate presso il catasto
Note sulla conformità edilizia: si rileva che non solo l' immobile non è conforme dal punto di vista edilizio ma non vi è neppure rispondenza tra le planimetrie afferenti i progetti dell' immobile depositate presso il comune di fivizzano e quelle depositate presso il catasto

Note generali sulla conformità: Nota Bene: si evidenzia dalle risultanze dei pubblici immobiliari il bene di cui al presente cespite è vendibile solo in blocco con gli altri due fabbricati di cui al cespite 2 e 3, inoltre l' aggiudicatario dovrà assumere gli abblighi dell' esecutato nei confronti del Comune di Fivizzano ovvero edificare sul fondo di cui alla concessione edilizia una stalla per equini e a ristrutturare un fabbricato rurale per adibirlo ad agriturismo. tali impegni vengono assunti unitamente a quello di non modificare nè alienare separatamente il fondo dai fabbricati di cui sopra. Gli impegni assunti hanno durata decennale a partire dalla data di abitabilità/agibilità dell' edificio - la cancellazione dell' obbligo assunto verrà fatta solo col consenso del comune di Fivizzano. Si ribadisce che non è mai stata rilasciata l' abitabilità/agibilità dei fabbricati di cui ai cespiti 1,2 e 3 pertanto l' aggiudicatario dovrà far predisporre da un tecnico di fiducia la dichiarazione di abitabilità/agibilità , previo rilascio delle sanatorie edilizie, inoltre dovrà acquisire gli altri beni dell' azienda agricola/agriturismo [redacted] mantenerla in attività per 10 anni a decorrere dalla data di rilascio di detta dichiarazione di abitabilità/agibilità.
Si ribadisce che la suddivisione in tre cespiti è stata fatta solo per una migliore lettura dell' elaborato ferma restando la necessità di procedere ad una vendita unica dei tre cespiti per i motivi su esposti.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Fivizzano (Massa Carrara) CAP: 54013 frazione: quarazzana, via nardi snc

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	atto unilaterale d' obbligo stipulato col comune di Fivizzano
Estremi delle convenzioni:	atto unilaterale d' obbligo stipulato dal notaio mazio marco il 6-6-95
Obblighi derivanti:	possibilità di alienare i beni rientranti nella convenzione decorsi dieci anni dalla dichiarazione di abitabilità dei beni medesimi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	atto unilaterale d' obbligo che impone il mantenimento della gestione e del possesso unitari dell' agriturismo
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	atto unilaterale d' obbligo che impone il mantenimento della gestione e del possesso unitari dell' agriturismo

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità alla partizione interna
Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni
vedasi paragrafo regolarità edilizia: € 0,00

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 7**

L' immobile consiste in un appartamento dotato di cucina, due camere da letto disimpegno e bagno. All' epoca della ristrutturazione l' immobile doveva avere un aspetto gradevole che oggi conserva solo all' esterno. La ristrutturazione ha voluto preservare soprattutto esternamente il carattere dell' architettura lunigianese, i materiali utilizzati per le opere di finitura sono di discreta qualità, gli infissi infatti sono in legno e le pavimentazioni in gres. l' immobile non risulta dotato di spazi esterni privati.

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: il bene di cui alla presente non rientra nella comunione in quanto acquistato dall' esecutata come bene strumentale alla sua attività di coltivatrice diretta
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **55,00**
E' posto al piano: secondo
L'edificio è stato costruito nel: ante 1941
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998
L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 240 cm
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione mediocre in cui versa l' immobile non è legato a criticità specifiche o fenomeni di ammaloramento, in quanto è stato sottoposto ad una razionale e buona opera di ristrutturazione, dopo la quale tuttavia l' immobile è stato praticamente abbandonato dell' esecutata da diversi anni ad oggi

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** - Note: non è stato possibile verificare se vi sia o meno coibentazione e barriera al vapore
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pietrame** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** - Note: non è stato possibile verificare le condizioni dell' impianto il quanto l' immobile risulta dismesso
Fognatura	- Note: non è stato possibile verificare le condizioni dell' impianto il quanto l' immobile risulta dismesso
Gas	- Note: non è stato possibile verificare le condizioni dell' impianto il quanto l' immobile risulta dismesso, tuttavia dalla presenza di alcune bombole presenti nella cucina si potrebbe dedurre che l' impianto non sia alimentato dalla rete gas comunale
Idrico	tipologia: **sottotraccia** - Note: non è stato possibile verificare le condizioni dell' impianto il quanto l' immobile risulta dismesso
Termico	diffusori: **termosifoni in alluminio** - Note: non è stato possibile verificare le condizioni dell' impianto il quanto l' immobile risulta dismesso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è stata ricavata incrementando del 10% la superficie calpestabile esclusiva. Prendendo a riferimento il primo semestre del 2015 caratterizzato da quotazioni già alquanto ribassate si è ritenuto congruo per il bene in oggetto il valore OMI medio di riferimento in condizioni ordinarie per le zone extraurbane/montane.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	55,00	1,10	60,50
		55,00		**60,50**

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: 1/15

Zona: fivizzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ab economiche

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 800

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adeguamento non noto
Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
Note: non è stato possibile eseguire accertamenti sulla rispondenza dell' impianto elettrico alle norme di settore essendo l' immobile dismesso nè verificarne il funzionamento

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: non noto
Stato impianto: dismesso
Potenza nominale: non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento: non noto
Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.
Note: non è stato possibile eseguire accertamenti sulla rispondenza dell' impianto di riscaldamento alle norme di settore essendo l' immobile dismesso nè verificarne il funzionamento

Condizionamento e climatizzazione:
Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi.
Motivazioni: per quanto sopra detto non è stato possibile ispezionare gli scarichi

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CESPITE:

8.1 Criterio di stima:

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l' agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l 'aderenza
dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente cespite, disponibili sul sito internet di agenzie immobiliari operanti sulla Lunigiana.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Fivizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari operanti sulla Lunigiana.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Omi 2013-2015 da euro 550,00-600,00 ad euro 800,00-900,00 a metro quadro.
Agenzie immobiliari operanti sulla zona della Lunigiana da circa 600,00 euro a circa 1.000,00 euro a metro quadro..

8.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 7. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)
Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l' agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l 'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente cespite, disponibili sul sito internet di agenzie immobiliari operanti in Lunigiana.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
residenziale	60,50	€ 700,00	€ 42.350,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 42.350,00
Valore Corpo	€ 42.350,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 42.350,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 42.350,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
unità immobiliare distinta all' NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano fg 47 part 22 sub 7	Abitazione di tipo economico [A3]	60,50	€ 42.350,00	€ 42.350,00

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%)	€ 6.352,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.424,20
Giudizio di comoda divisibilità: i cespiti de quo non possono essere acquistati se non in blocco in quanto rientranti in atto unilaterale d' obbligo alle cui condizioni dovranno sottostare gli acquirenti	

8.5 Prezzo base d'asta del cespite:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 33.573,30**
Prezzo di vendita del cespite nello stato di "libero":	**€ 33.573,30**

Allegati

Allegato 1 - documentazione fotografica relativa ai cespiti 1 2 e 3 costituiti da tre appartamenti di civile abitazione sito in Fivizzano Loc. Quarazzana via Nardi snc distinti al NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano al foglio 47 particella 22 subalterni 5 6 e 7

Allegato 2 - documentazione edilizia ed urbanistica: Concessione Edilizia N 5900 del 17 11 1998 Prot. 8843 del 10 07 1998 in rinnovo della Concessione Edilizia N 5386 del 95 relativa a realizzazione di stalla per equini e relativa concimaia e ristrutturazione, consolidamento e variazione d' uso di fabbricato rurale per adeguamento dello stesso ad uso agrituristico

Allegato 3 - documentazione catastale: visure catastali e planimetrie dei beni distinti al NCTU di Massa Carrara Comune di Fivizzano al foglio 47 particella 22 subalterni 5 6 e 7

Allegato 4 - documentazione ipocatastale: integrazione a cura dello scrivente del certificato ipocatecario nel ventennio richiesto dal geom Ciari relativo ai beni siti in Fivizzano loc Quarazzana distinti all' NTCU di Massa Carrara fg 47 part 22 sub 3, 5,6,7 e part 22 e aggiornamento dell' ispezione ipotecaria al 20-9-2016

Allegato 5 - documentazione notarile: Atto di compravendita tra [redacted] stipulato dal Notaio Chianca

Allegato 6 - Fonti relative alla stima Tabelle OMI fornite dall' Agenzia delle Entrate relative ai periodi

che vanno dal 1 semestre 2015 al 1 semestre 2013 - estratto della zonazione Agenzia delle Entrate relativa alla zona d' interesse
Allegato 7 - Richiesta di chiarimenti rivolta dallo scrivente al Comune di Fivizzano allo scopo di accertare la possibilità di alienare separatamente i cespiti de quo sulla base dell' atto unilaterale d' obbligo stipulato tra l' esecutata ed il Comune di Fivizzano
Allegato 8 - Chiarimenti forniti dal Comune di Fivizzano in merito all' istanza di cui sopra

Ronchi di Massa
21-09-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Christian Innocenti