

---

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **98/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/07/2017 ore 11:30

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

Custode Giudiziario: **Giuseppe Podesta**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 1 - Immobili in Via G.**  
**Carducci N. 49 - Località Ce-**  
**serano - Fivizzano (MS), 2 -**  
**Immobile in Località Il Piano**  
**di Rometta N. 13 - Fivizzano**  
**(MS)**

**Esperto alla stima:** Ing. Davide Ambrosini  
**Codice fiscale:** MBRDVD75P25I449V  
**Studio in:** Via Variante Aurelia 17 - Sarzana  
**Email:** dav.ambrosini@gmail.com  
**Pec:** davide.ambrosini@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giosuè Carducci N. 49 - Ceserano - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 1 - Immobili in Via G. Carducci N. 49 - Località Ceserano - Fivizzano (MS)

**Corpo:** Immobile 1

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 120, particella 151, subalterno 5, indirizzo VIA G. CARDUCCI N. 49, piano T-1, comune Fivizzano, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 139 m<sup>2</sup>; Totale escluse aree scoperte: 139 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 176,11

**Corpo:** Immobile 2

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 120, particella 151, subalterno 6, indirizzo VIA G. CARDUCCI N. 49, piano S1-T-2, comune Fivizzano, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale: 106 m<sup>2</sup>; Totale escluse aree scoperte: 104 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 128,08

**Bene:** Il Piano Rometta N. 13 - Rometta - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 2 - Immobile in Località Il Piano di Rometta N. 13 - Fivizzano (MS)

**Corpo:** Immobile 3

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 107, particella 1097, subalterno 1, indirizzo LOCALITA' IL PIANO ROMETTA n. 13, piano T-1, comune Fivizzano, categoria C/3, classe 8, consistenza 218 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 241 m<sup>2</sup>, rendita € 698,04

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Giosuè Carducci N. 49 - Ceserano - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 1 - Immobili in Via G. Carducci N. 49 - Località Ceserano - Fivizzano (MS)

**Corpo:** Immobile 1

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** Immobile 2

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Bene:** Il Piano Rometta N. 13 - Rometta - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 2 - Immobile in Località Il Piano di Rometta N. 13 - Fivizzano (MS)

**Corpo:** Immobile 3

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili



**Bene:** Via Giosuè Carducci N. 49 - Ceserano - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 1 - Immobili in Via G. Carducci N. 49 - Località Ceserano - Fivizzano (MS)

**Corpo:** Immobile 1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Immobile 2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Il Piano Rometta N. 13 - Rometta - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 2 - Immobile in Località Il Piano di Rometta N. 13 - Fivizzano (MS)

**Corpo:** Immobile 3

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giosuè Carducci N. 49 - Ceserano - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 1 - Immobili in Via G. Carducci N. 49 - Località Ceserano - Fivizzano (MS)

**Corpo:** Immobile 1

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Immobile 2

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Bene:** Il Piano Rometta N. 13 - Rometta - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 2 - Immobile in Località Il Piano di Rometta N. 13 - Fivizzano (MS)

**Corpo:** Immobile 3

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Giosuè Carducci N. 49 - Ceserano - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 1 - Immobili in Via G. Carducci N. 49 - Località Ceserano - Fivizzano (MS)

**Corpo:** Immobile 1

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Immobile 2

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Il Piano Rometta N. 13 - Rometta - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 2 - Immobile in Località Il Piano di Rometta N. 13 - Fivizzano (MS)

**Corpo:** Immobile 3

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali



**Beni:** Via Giosuè Carducci N. 49 - Ceserano - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 1 - Immobili in Via G. Carducci N. 49 - Località Ceserano - Fivizzano (MS)

**Corpo:** Immobile 1

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Immobile 2

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Il Piano Rometta N. 13 - Rometta - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 2 - Immobile in Località Il Piano di Rometta N. 13 - Fivizzano (MS)

**Corpo:** Immobile 3

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Giosuè Carducci N. 49 - Ceserano - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 1 - Immobili in Via G. Carducci N. 49 - Località Ceserano - Fivizzano (MS)

**Corpo:** Immobile 1

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** Immobile 2

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Bene:** Il Piano Rometta N. 13 - Rometta - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 2 - Immobile in Località Il Piano di Rometta N. 13 - Fivizzano (MS)

**Corpo:** Immobile 3

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Giosuè Carducci N. 49 - Ceserano - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 1 - Immobili in Via G. Carducci N. 49 - Località Ceserano - Fivizzano (MS)

**Prezzo da libero:** € 60.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** Il Piano Rometta N. 13 - Rometta - Fivizzano (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 2 - Immobile in Località Il Piano di Rometta N. 13 - Fivizzano (MS)

**Prezzo da libero:** € 140.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



**Beni in Fivizzano (Massa Carrara)**  
**Località/Frazione Ceserano**  
**Via Giosuè Carducci N. 49**

**Lotto: 1 - Immobili in Via G. Carducci N. 49 - Località Ceserano - Fivizzano (MS)**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sì. Nella certificazione ipocatastale agli atti, la richiesta di iscrizioni e trascrizioni per l'esecutata [REDACTED] risulta relativa al periodo dal 03/07/2000 al 13/09/2016 (ovvero ad un periodo inferiore ai 20 anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento). Si rileva però che l'ispezione ordinaria richiesta dallo scrivente CTU in data 29/05/2017 per il completo periodo dal 13/09/1996 ad oggi ha confermato quanto già in atti (cfr. ispezione ipotecaria allegata). In data 02/12/2016 R.P. 8022, R.G. 11069 è stata trascritta accettazione tacita di eredità con atto Notario Lucio Consoli, N. Rep. 7820 del 07/12/2001, a favore [REDACTED] relativa all'Immobile 1, individuato al Foglio 120, mapp. 151, sub 5 (cfr. Nota di trascrizione allegata). **La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Sì

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Immobile 1.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Ceserano, Via Giosuè Carducci N. 49**

Note: Fabbricato di civile abitazione disposto su due piani (terra e primo, con ingresso e scala comune all'Immobile 2)

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]  
 foglio 120, particella 151, subalterno 5, indirizzo VIA G. CARDUCCI N. 49, piano T-1, comune Fivizzano, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 139 m<sup>2</sup>; Totale escluse aree scoperte: 139 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 176,11

Derivante da: Dall'esame cartaceo della Partita N. 2305 eseguito presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Massa, si evince che il Mapp. 151 sub. 5 deriva dalla soppressione dei Mapp.li 151 sub.1 e sub.3.

Confini: L'immobile confina a Nord con la corte dell'Immobile 2 oggetto di stima (a sua volta confinante con il mapp. 145), ad Est col mapp.152, a Sud con la strada Comunale denominata Via Giosuè Carducci, ad Ovest con una breve diramazione della Strada Comunale. Sotto con il terreno e con il mapp. 151 sub.6, sopra col mapp. 151 sub. 6.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) mancanza di corrispondenza tra la planimetria catastale e l'estratto di mappa; b) pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dei manufatti e la relativa planimetria catastale, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in data 23/03/2017 (in



occasione del primo accesso agli immobili).

Regularizzabili mediante: Presentazione di TIPO MAPPALE per aggiornamento mappa catastale e presentazione DOCFA per denuncia di variazione planimetrica.

Descrizione delle opere da sanare: Per quanto riguarda il punto a), tale mancanza di corrispondenza è già apprezzabile nella planimetria catastale del 1987 (cfr. allegate planimetrie catastali Immobili 1 e 2). Le relative incongruenze risultano: a.1) mancata rappresentazione della porzione di fabbricato lato Nord Ovest che nell'Immobile 1 (sub. 5) a piano primo è indicata come bagno, ed a piano terra è adibita a ripostiglio. Nell'Immobile 2, a piano secondo, tale porzione corrisponde ad una parte della terrazza (lastrico solare) posta a Nord. Al piano seminterrato tale porzione di fabbricato non è rappresentata nemmeno in planimetria; a.2) in mappa non è rappresentato il ponte ad arco soprastrada (che collega solo a livello strutturale i mappali 151 e 323) su cui risulta realizzata la piccola terrazza lato Ovest ed il bagno di pertinenza dell'Immobile 2, che, invece, compaiono nella planimetria catastale del fabbricato a piano secondo. Per quanto riguarda il punto b), dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità: b.1) piano terra: diversa disposizione di alcuni muri interni e diversa altezza di alcuni locali rispetto a quella media di piano. Non risulta inoltre rappresentata una piccola finestra sul lato Ovest del fabbricato; b.2) piano primo: diversa altezza di alcuni locali rispetto a quella media di piano e diverso spessore del muro di separazione tra bagno e camera posti a Nord. Tali modeste difformità sono suscettibili di sanatoria (art.36 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii, art. 209 L.R. Toscana N. 65/14).

TIPO MAPPALE : € 1.400,00

DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 2.200,00

Note: Per quanto sopra, NON si dichiara la conformità catastale.

Note sulla conformità catastale: Vi è corrispondenza tra l'intestataro catastale del diritto di proprietà ed il soggetto esecutato.

*Note generali: Il Numero civico indicato sulla visura (N. 49) non corrisponde a quello presente sull'ingresso del fabbricato che peraltro coincide con quello assegnato dall'Amministrazione Comunale (N. 101) Andrà pertanto presentata istanza di variazione toponomastica all'Agenzia del Territorio*

## Identificativo corpo: Immobile 2.

### Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Ceserano, Via Giosuè Carducci N. 49

Note: Fabbricato di civile abitazione disposto su tre piani (seminterrato, terra e secondo, con ingresso e scala comune all'Immobile 1) e relativa corte.

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Si rileva che nella relativa visura catastale compare un diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in favore della [REDACTED]. Al riguardo si precisa altresì che la stessa risulta deceduta [REDACTED].

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]  
 foglio 120, particella 151, subalterno 6, indirizzo VIA G. CARDUCCI N. 49, piano S1-T-2, comune Fivizzano, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale: 106 m<sup>2</sup>; Totale escluse



aree scoperte: 104 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 128,08

Derivante da: Dall'esame cartaceo della Partita N. 2305 eseguito presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Massa, si evince che il Mapp. 151 sub. 6 deriva dalla soppressione dei Mapp.li 151 sub.2 e sub.4.

Confini: L'immobile confina a Nord col mapp. 145, ad Est col mapp.152, a Sud con la strada Comunale denominata Via Giosuè Carducci ad Ovest con una breve diramazione della Strada Comunale e sotto con il terreno.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) mancanza di corrispondenza tra la planimetria catastale e l'estratto di mappa; b) pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dei manufatti e la relativa planimetria catastale, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in data 23/03/2017 (in occasione del primo accesso agli immobili). c) i dati relativi agli intestatari degli immobili non risultano aggiornati.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di TIPO MAPPALE per aggiornamento mappa catastale, DOCFA per denuncia di variazione planimetrica e voltura.

Descrizione delle opere da sanare: Per quanto riguarda il punto a), tale mancanza di corrispondenza è già apprezzabile nella planimetria catastale del 1987 (cfr. allegate planimetrie catastali Immobili 1 e 2). Le relative incongruenze risultano: a.1) mancata rappresentazione della porzione di fabbricato lato Nord Ovest che nell'Immobile 1 (sub. 5) a piano primo è indicata come bagno, ed a piano terra è adibita a ripostiglio. Nell'Immobile 2, a piano secondo, tale porzione corrisponde ad una parte della terrazza (lastrico solare) posta a Nord. Al piano seminterrato tale porzione di fabbricato non è rappresentata nemmeno in planimetria; a.2) in mappa non è rappresentato il ponte ad arco soprastrada (che collega solo a livello strutturale i mappali 151 e 323) su cui risulta realizzata la piccola terrazza lato Ovest ed il bagno di pertinenza dell'Immobile 2, che, invece, compaiono nella planimetria catastale del fabbricato a piano secondo. Per quanto riguarda il punto b), dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità: b.1) piano seminterrato: errato orientamento nella planimetria catastale del locale ripostiglio e mancata rappresentazione del locale deposito a Ovest di quest'ultimo (cfr. rilievo di dettaglio allegato); b.2) piano secondo: mancata rappresentazione sia della piccola veranda di collegamento tra il bagno ed i locali abitabili (lato Ovest) che del pergolato in metallo collocato sulla terrazza posta a Nord; b.3) diversa altezza di alcuni locali rispetto a quella media di piano e diversa dimensione interna della cucina posta a Sud. Tali modeste difformità sono suscettibili di sanatoria (art.36 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii, art. 209 L.R. Toscana N. 65/14).

TIPO MAPPALE - già valutato per l'Immobile 1: € 0,00

DOCFA: € 800,00

Voltura: € 200,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: Per quanto sopra, NON si dichiara la conformità catastale.

Note sulla conformità catastale: Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale del diritto di proprietà ed il soggetto esecutato.

*Note generali: Il Numero civico indicato sulla visura (N. 49) non corrisponde a quello presente sull'ingresso del fabbricato (N. 101), assegnato dall'Amministrazione Comunale. Andrà pertanto presentata istanza di variazione toponomastica all'Agenzia del Territorio*

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

NO

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):



L'area in cui si collocano gli Immobili 1 e 2 oggetto di valutazione, si sviluppa nell'insediamento storico di Ceserano che dista circa 10 Km dal centro del Comune di Fivizzano (MS). Il borgo si trova tra i torrenti Aulella e Bardine e si sviluppa sul crinale della collina, con gli edifici disposti ai lati della strada principale e la parte più antica raccolta intorno alla chiesa di San Bartolomeo, in posizione più elevata. La funzione dominante è quella residenziale. Il tessuto edilizio attorno agli immobili oggetto di analisi è caratterizzato da edifici prevalentemente disposti lungo la viabilità principale, sviluppati su due/tre piani e costruiti in muratura portante, in epoca anteriore al 1900, in generale abitati e in buone condizioni. Dal punto di vista storico artistico alcune fonti sostengono che, nella posizione più elevata del borgo si trovasse probabilmente un antico castello, oggi scomparso, che il marchese Alberto Rufo donò nel 1085 al vescovo di Luni. Passò poi ai Malaspina e venne rivendicato nel 1269 dal vescovo Guglielmo. Tornato sotto i Malaspina di Gragnola, Ceserano si diede quindi a Firenze. Dal borgo passava la Via Regia Militare di Fivizzano che da Caniparola e Fosdinovo passava il torrente Bardine, Ceserano, Sassalbo e Camporaghena (cfr. sito internet [www.terredilunigiana.com](http://www.terredilunigiana.com))

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola primaria (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Rometta, Pallerone, Serricciolo, Fivizzano, Aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valle Aulella e Valle del Bardine.

**Attrazioni storiche:** Borghi della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria di Fivizzano Rometta-Soliera 1,2 Km, Linea bus 38 - Fosdinovo-Canova-Aulla - 0 Km, Autostrada A15 circa 12 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Immobile 1**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fivizzano (Massa Carrara), Via Giosuè Carducci N. 49**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Durante il primo accesso agli Immobili 1 e 2, avvenuto in data 23/03/2017 alla presenza costante del Custode Giudiziario Dott. Giuseppe PODESTÀ e della esecutata, [REDACTED]

[REDACTED] quest'ultima ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale già agli atti che: "attualmente gli immobili sono utilizzati dalla stessa esecutata e dalla sua famiglia, [REDACTED]

[REDACTED] la quale ne detiene l'usufrutto e vi abita". Al riguardo si ritiene essenziale precisare che: • [REDACTED] risulta formalmente residente nel Comune

di Fivizzano (MS), in Via Giosuè Carducci, Loc. Ceserano al N.101 (civico assegnato dall'Amministrazione Comunale agli Immobili 1 e 2) - Cfr. certificato di residenza allegato; • lo stato

di fatto in cui versava l'immobile alla data del sopralluogo ha dato conferma di quanto sopra, ovvero all'interno dello stesso erano presenti utenze attive e mobilio adeguato ad un utilizzo residenziale;

• nel certificato ipocatastale agli atti non è stata rilevata alcuna trascrizione del menzionato diritto di usufrutto (né di alcun altro diritto reale di godimento sulla cosa altrui) in favore del [REDACTED]

[REDACTED]; • anche nella nota di trascrizione del

02/12/2016, R.P. 8022, R.G. 11069 (richiesta dallo scrivente CTU ed allegata alla presente) non si rileva nessun riferimento ad eventuali diritti reali in favore [REDACTED], ma unicamente che: "si trascrive accettazione tacita di eredità nei confronti di [REDACTED], in

quanto è stata dimostrata da quest'ultima la volontà di accettare l'eredità dando il bene, caduto in successione (Immobile 1 - N.d.R), in garanzia per l'iscrizione di mutuo ipotecario [...]. La succes-







- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 150.456,41 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 23/06/2015 ai nn. 5033/694 ; Note: [REDACTED]  
[REDACTED], risulta rappresentata dalla [REDACTED] la quale agisce quale mandataria. L'ipoteca risulta iscritta CONTRO i seguenti soggetti: 1) [REDACTED] per il suo intero diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti immobili NON oggetto di Esecuzione Immobiliare né della presente stima, così censiti nel N.C.E.U. del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS): - Foglio 16, mapp. 1535, sub. 12 (Cat. C/6, Cons. 12 mq); - Foglio 16, mapp. 1536, sub. 15 (Cat. A/2, Cons. 4,5 vani). 2) [REDACTED] per il suo intero diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui tutti gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare e della presente stima, così censiti nel N.C.E.U. del Comune di Fivizzano(MS): - Fabbricato di civile abitazione, Foglio 120, mapp. 151, sub. 5 (Cat. A/4, Cons. 5,5 vani); - Fabbricato di civile abitazione e relativa corte, Foglio 120, mapp. 151, sub. 6 (Cat. A/4, Cons. 4 vani); - Capannone artigianale con corte esclusiva, Foglio 107, mapp. 1097, sub. 1 (Cat. C/3, Cons. 218 mq).

**Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 1 e Immobile 2**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 150.000.000,00; Importo capitale: € 75.000.000,00 ; A rogito di Notaio CONSOLI Lucio in Aulla (MS) in data 07/12/2001 ai nn. 7820; Iscritto/trascritto a Massa in data 12/12/2001 ai nn. 11348/1711 ; Note: Ipoteca gravante sugli Immobili così censiti nel N.C.E.U. del Comune di Fivizzano(MS): - Immobile 1: Fabbricato di civile abitazione, F.120, mapp. 151, sub.5; - Immobile 2: Fabbricato di civile abitazione e relativa corte, F.120, mapp. 151, sub.6. Termine per la restituzione della somma mutuata: 20 anni. Il costo della cancellazione della formalità ipotecaria risulta, ad oggi, pari ad € 35,00 (Tassa Ipotecaria). Si precisa che [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 2**

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento Immobiliare iscritto/trascritto a Massa in data 13/09/2016 ai nn. 8197/5909; Con tale atto viene pignorato l'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 che l'esecutata [REDACTED] detiene sui beni immobili 1, 2 e 3 così individuati nel N.C.E.U. del Comune di Fivizzano (MS): - Immobile 1: Fabbricato di civile abitazione, F.120, mapp. 151, sub. 5; - Immobile 2: Fabbricato di civile abitazione e relativa corte, F.120, mapp. 151, sub. 6; - Immobile 3: Capannone artigianale con corte esclusiva, F.107, mapp. 1097, sub. 1. Il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 150.970,27 oltre interessi ed accessori. Il costo della cancellazione della Trascrizione del Pignoramento risulta, ad oggi, pari ad € 299,00 (di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria, € 40,00 per Tassa Ipotecaria ed € 59,00 per Imposta di Bollo).



**Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 1 e Immobile 2**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Immobile 1**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fivizzano (Massa Carrara), Via Giosuè Carducci N. 49**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non determinabile in assenza di Attestazione Prestazione Energetica APE**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: Immobile 2**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fivizzano (Massa Carrara), Via Giosuè Carducci N. 49**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non determinabile in assenza di Attestazione Prestazione Energetica APE**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** 



██████████ proprietario/i ante ventennio al 03/07/2000 . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Isio Zannoni in Aulla (MS), in data 18/12/1987, ai nn. 90555; registrato a Aulla, in data 23/12/1987, ai nn. 1006; trascritto a Massa, in data 02/01/1988, ai nn. 14.

**Titolare/Proprietario:** ██████████  
 ██████████. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Massa, in data 27/05/2002, ai nn. 5176/3717.

Note: Certificato di denunciata successione per causa di morte del ██████████  
 ██████████  
 ██████████ censito nel N.C.E.U. del Comune di Fivizzano (MS) nel Foglio 120, mapp. 151, sub. 5 (Cat. A/4, Cons. 5,5 vani), con rinuncia all'eredità ██████████  
 ██████████, attraverso atto del Tribunale sez. distaccata di Pontremoli, registrato ad Aulla il 02/01/2001 al N. 3. L'accettazione tacita di eredità in favore dell'esecutata (██████████) risulta trascritta in Massa R.G. 11069, R.P. 8022 il 02/12/2016.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 1

**Titolare/Proprietario:** ██████████  
 ██████████. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Isio Zannoni di Aulla (MS), in data 18/12/1987, ai nn. 90556; registrato a Aulla (MS), in data 23/12/1987, ai nn. 1007; trascritto a Massa, in data 02/01/1988, ai nn. 14.  
 Note: Con tale atto ██████████ donavano (riservandosi l'usufrutto con diritto di accrescimento) a ██████████ la nuda proprietà dell'Immobile 2.

**Titolare/Proprietario:** ██████████  
 ██████████. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CONSOLI Lucio in Aulla (MS), in data 07/12/2001, ai nn. 7819; trascritto a Massa, in data 12/12/2001, ai nn. 11347/8266.  
 Note: In forza dell'atto sopra menzionato l'esecutata ██████████ risulta titolare del diritto di NUDA proprietà per la quota di 1/1 dell'Immobile 2, così censito nel N.C.E.U. del Comune di Fivizzano (MS): - Fabbricato di civile abitazione e relativa corte, Foglio 120, mapp. 151, sub. 6 (Cat. A/4, Cons. 4 vani), "[...] spettando l'usufrutto generale a ██████████  
 ██████████ fr. Atto compravendita RG. 11347 - RP. 8266 del 12/12/2001). A seguito del decesso della ██████████ per la quota 1/1. Si rileva altresì che agli atti non risulta trascritto alcun certificato di denunciata successione e relativa voltura dell'Immobile 2 oggetto di stima.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 2

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

#### 7.1 Conformità edilizia:



**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano alcune difformità di tipo edilizio  
 Regularizzabili mediante: Attestazione di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana N. 65/14.

Descrizione delle opere da sanare: - presenza di una piccola finestra (0,4x0,45 m) non rappresentata graficamente a piano terra, sul lato Ovest; - modeste variazioni interne ai vari piani  
 presentazione pratica edilizia e sanzione amministrativa: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note sulla conformità edilizia: Gli Immobili 1 e 2 risultano evidentemente coevi (per la loro stessa configurazione e conformazione architettonica e strutturale), pertanto si può dedurre che anche la costruzione dell'Immobile 1 sia iniziata e finita prima del 1° settembre 1967.

Non esiste dichiarazione di agibilità (edificio antecedente al 01/09/67).

Non esiste la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.

Note generali sulla conformità: Le difformità riscontrate rientrano (singolarmente) nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria (art. 135 comma 2 lettera b) L.R. Toscana N. 65/14), ovvero in opere ed interventi soggetti a SCIA. In merito alla sanabilità delle difformità di cui sopra, si evidenzia che, ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14, "[...] in caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità da esso, o in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il Permesso di Costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal Comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda. L'istanza di sanatoria può essere proposta: [...] c) per le fattispecie di cui all'articolo 200, comma 1 (interventi eseguiti in assenza di SCIA – N.d.R.), anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal Comune". Coordinando, poi, il comma 6 del medesimo art. 209 ove questo prevede che "[...] Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 516,00 a euro 5164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", con il comma 1 del già menzionato art. 200, ovvero che la sanzione pecuniaria sarà "[...] pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 516,00 [...]", si determina in € 516,00 il costo della sanzione amministrativa per il caso di specie.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile 1

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano alcune difformità di tipo edilizio  
 Regularizzabili mediante: Attestazione di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana N. 65/14.

Descrizione delle opere da sanare: a) presenza di veranda di collegamento (superficie circa 0,80 mq e volume 1,60 mc) tra bagno esterno e gli altri locali a piano secondo (lato Ovest); b) presenza di pergolato in metallo collocato sulla terrazza posta sul lato Nord a piano secondo; c) modeste variazioni interne a piano seminterrato e a piano secondo.

Sanzione amministrativa, Oneri di Urbanizzazione, Diritti di Segreteria e spese tecniche per presentazione pratica edilizia.: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note sulla conformità edilizia: L'Immobile 2 è un edificio costruito in data antecedente il 01/09/1967 come desumibile da atto notarile di compravendita a favore dell'esecutata, redatto in Aulla il 07/12/2001 N. Rep. 7819 dal Notaio Lucio Consoli, trascritto in Massa il 12/12/2001, R.G. N. 11347, R.P. N. 8266.



In tale atto parte venditrice dichiara che " la costruzione dell'immobile è iniziata e terminata prima del 1° settembre 1967 e che non sono state realizzate opere rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 31 della Legge N. 47 del 1985." (Cfr. Atto di compravendita R.G. N.11347, R.P. N.8266).

Non esiste dichiarazione di agibilità (edificio antecedente il 01/09/67);

Non esiste la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.

Note generali sulla conformità: Le difformità riscontrate rientrano (singolarmente) nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria (art. 135 comma 2 lettera b) L.R. Toscana N. 65/14), ovvero in opere ed interventi soggetti a SCIA. In merito alla sanabilità delle difformità di cui sopra, si evidenzia che, ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14, "[...] in caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Co-struire, o in difformità da esso, o in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il Permesso di Costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal Comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda. L'istanza di sanatoria può essere proposta: [...] c) per le fattispecie di cui all'articolo 200, comma 1 (interventi eseguiti in assenza di SCIA – N.d.R.), anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal Comune". Coordinando, poi, il comma 6 del medesimo art. 209 ove questo prevede che "[...] Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 516,00 a euro 5164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", con il comma 1 del già menzionato art. 200, ovvero che la sanzione pecuniaria sarà "[...] pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 516,00 [...]", si determinano in € 516,00 il costo della sanzione amministrativa per il caso di specie. Inoltre dovranno essere pagati oneri di urbanizzazione primaria (6,58€/mc) e secondaria (19,88 €/mc) per un importo complessivo € 44,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile 2

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Delib. Cons. Com. n.37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.46/2002
Zona omogenea:	Insedimenti storici (corrispondenti alla zona omogenea "A" del D.M. 1444/68)
Norme tecniche di attuazione:	Art.27 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il Regolamento Urbanistico (RU) disciplina le trasformazioni sull'intero territorio comunale in at-



	tuazione delle direttive, delle prescrizioni, dei vincoli e degli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n° 46 del 28/08/2002 Per quanto concerne elementi specifici di dettaglio, si rimanda alla completezza della disciplina ed agli elaborati di Piano stesso.
--	---

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 1****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Delib. Cons. Com. n.37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.46/2002
Zona omogenea:	Insedimenti storici (corrispondenti alla zona omogenea "A" del D.M. 1444/68)
Norme tecniche di attuazione:	Art.27 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il Regolamento Urbanistico (RU) disciplina le trasformazioni sull'intero territorio comunale in attuazione delle direttive, delle prescrizioni, dei vincoli e degli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n° 46 del 28/08/2002 Per quanto concerne elementi specifici di dettaglio, si rimanda alla completezza della disciplina ed agli elaborati di Piano stesso.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 2**

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Immobile 1**

**Descrizione generale del Lotto 1:**

L'intero fabbricato, costituito dagli Immobili 1 e 2, risulta realizzato circa a metà del diciannovesimo secolo con struttura portante in muratura di pietra (pareti perimetrali e di spina presentano spessori variabili da 40 a 70 cm) e con pianta a forma di quadrilatero irregolare. L'intero edificio si sviluppa su quattro livelli, di cui tre fuori terra ed uno seminterrato. I tre livelli fuori terra risultano collegati tra loro da una scala interna posta in posizione decentrata e destinata ad un utilizzo comune ad entrambi gli Immobili, mentre il livello seminterrato risulta direttamente accessibile dalla sua corte di pertinenza esterna posta sul lato Nord dell'edificio.

Al piano primo e secondo sono disposti i due appartamenti residenziali facenti parte rispettivamente dell'Immobile 1 e 2, mentre agli altri livelli si collocano gli ambienti di servizio a corredo delle predette abitazioni principali: parte del piano terra risulta di pertinenza dell'Immobile 1, mentre il locale seminterrato e la restante parte del piano terra risultano di pertinenza dell'Immobile 2.

L'edificio presenta solai interpiano in tavelloni e putrelle ed un tetto con due tipologie di falda: una inclinata con manto di copertura in laterizio (tegole marsigliesi e coppi) lato Nord, ed una orizzontale con manto di copertura in guaina bituminosa lato Sud.

La copertura presenta un sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche solo parziale ed in cattivo stato di conservazione. Gli infissi interni sono in legno mentre le persiane sono in alluminio. L'edificio è dotato di una corte di pertinenza di circa 12 mq confinante con la strada e posta nel lato Nord dello stesso.

Al fabbricato si accede direttamente attraverso la viabilità pubblica (Via Giosuè Carducci). Da sottolineare la presenza del portale in pietra (arenaria) che incornicia la porta di accesso comune ai due Immobili con data di costruzione dell'edificio (cfr. documentazione fotografica).

**Descrizione Immobile 1:**

L'ingresso comune consente l'accesso diretto ad una serie di vani accessori posti a piano terra (aventi altezza media pari a circa 2,20 m) ed all'appartamento posto a piano primo (avente altezza media pari a 2,50 m). Il piano terra si articola in 4 piccoli vani utilizzati principalmente come locali di servizio e deposito ed è collegato direttamente alla strada pubblica posta sul lato Ovest dell'edificio tramite un piccolo locale di servizio in cui è collocato anche un forno a legna.

L'appartamento posto a piano primo si raggiunge tramite il vano scala comune e si sviluppa in quattro locali (soggiorno, cucina e due camere), oltre il servizio igienico.

**1. Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **127,00**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: Metà del diciannovesimo secolo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Giosuè Carducci N. 49; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra: H=2.20 m, Piano primo: H=2.20 m circa

L'intero fabbricato è composto da n. 4 (di cui due relativi all'Immobile 1) piani complessivi di cui fuori terra n. 3 (di cui due relativi all'Immobile 1) e di cui interrati n. 1 (di cui nessuno relativo all'Immobile 1)

Stato di manutenzione generale: mediocre





Condizioni generali dell'immobile: L'intero edificio versa in uno stato di conservazione e manutenzione medio-buona.

L'immobile necessiterebbe di un generale intervento di manutenzione straordinaria, finalizzato al rinnovo/sostituzione e/o integrazione dei servizi igienici, sanitari e degli impianti tecnologici, al fine di consentirne l'adeguamento alla normativa vigente.

Tale condizione risulta ben visibile attraverso l'esame dell'allegata documentazione fotografica.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: <b>a rampe</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: La scala ha una struttura in muratura con parapetto in ferro e risulta comune agli Immobili 1 e 2.
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: L'intradosso dei solai del piano terra risulta privo di intonaco.
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: L'edificio realizzato in epoca anteriore al 900 è realizzato in muratura di pietrame di spessore variabile (da 40 a 70 cm) in relazione ai piani e ai prospetti dell'edificio. I paramenti murari appaiono sufficientemente integri mentre le finiture (intonaci e pitturazioni) risultano in condizioni accettabili all'interno dell'edificio e decisamente degradate o addirittura assenti all'esterno.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Risultano senza protezione esterna le finestre del locale accessorio e del ripostiglio a piano terra lato Nord
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di calce</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: L'intonaco, dove presente, è degradato (presenza di muffe, vegetazione ed evidenti tracce di umidità di risalita) o parzialmente disgregato, e comunque privo di qualsiasi traccia di pitturazione o finitura superficiale.
Pavim. Esterna	materiale: <b>pietrame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: La viabilità pubblica che conduce verso l'accesso principale degli immobili 1 e 2 (Via G. Carducci) è lastricata con pietrame di fiume mentre la sua diramazione è in battuto di cemento.
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle di graniglia</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: Il pavimento dell'ingresso comune agli Immobili 1 e 2 è realizzato con cementine decorate in condizioni sufficienti. Il pavimento del piano terra dell'Immobile 1 è realizzato in battuto di cemento in condizioni mediocri.

#### Impianti:



**Elettrico**  
 tipologia: **misto** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**  
 - Note: L'impianto elettrico risulta datato, realizzato in parte sotto traccia ed in parte a vista canalizzato con un sistema di illuminazione a soffitto. Si rileva la presenza di contatore elettrico nell'accesso comune, mentre è assente un quadro elettrico. Non sono stati forniti certificati di regolarità dell'impianto. L'utenza elettrica è comune ai due Immobili e risulta attualmente attiva.

**Fognatura**  
 tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevata** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **scarsa** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**  
 - Note: Per quanto lo scrivente ha potuto stabilire dalle informazioni che è riuscito ad assumere, il fabbricato risulta direttamente collegato a condotta fognaria ubicata presumibilmente sotto la attigua sede stradale. La funzionalità degli scarichi, è comunque verificata.

**Idrico**  
 tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**  
 - Note: Locale bagno dotato di tutti i sanitari: lavabo, wc, bidet e vasca in condizioni buone. L'utenza idrica risulta attiva.

**Telefonico**  
 tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**

**Termico**  
 tipologia: **assente**  
 - Note: Non è presente un impianto di riscaldamento di tipo tradizionale, ma si rileva altresì la presenza di altri generatori di calore alimentati a legna o elettricamente in diversi ambienti. In particolare: Piano terra: cantina con camino Piano primo: soggiorno con stufa a legna, bagno con scaldia aria e scaldacqua elettrici e cucina con cucina economica a legna e scaldacqua elettrico

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Varie:**

Pareti interne in laterizio con intonaco da risanare/ristrutturare in vari punti.

Controsoffitto: alcuni locali del piano primo sono controsoffittati con perlinato di legno di abete, in condizioni sufficienti.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La superficie del vano scala comune e dell'ingresso non è stata computata a nessun piano. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano primo	superf. esterna lorda	77,00	1,00	77,00
Pertinenza accessoria - comunicante	superf. esterna lorda	50,00	0,50	25,00
		<b>127,00</b>		<b>102,00</b>

**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: 2-2016



Zona: Extraurbana/Zona montana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 780

### Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Immobile 2**

Descrizione generale del Lotto 1: Vedi descrizione sommaria Immobile 1

#### Descrizione Immobile 2

L'ingresso comune consente l'accesso diretto ad un locale accessorio (avente altezza media pari a circa 2,24 m) adibito a deposito per legna da ardere.

Attraverso il medesimo vano scala comune si accede anche all'appartamento sito al piano secondo e che si sviluppa in tre locali (soggiorno, cucina e camera) oltre un piccolo locale igienico collocato esternamente al perimetro del fabbricato, e più precisamente sulla struttura a ponte che collega (solo strutturalmente) l'immobile in esame al mappale 150 posto oltre la strada (lungo il lato Ovest).

La struttura di tale servizio igienico è in muratura di laterizio e risulta collegata al resto del fabbricato tramite una piccola veranda in metallo e vetro (cfr. paragrafo conformità edilizia).

Dal vano scala si accede, attraverso una piccolo varco, anche ad una terrazza (dotata di un pergolato metallico) posta sul lato Nord.

Il piano seminterrato, a cui si accede attraverso una corte privata di circa 12 mq confinante con la strada, è costituito da una cantina alta circa 2,50 m e da un piccolo deposito con altezza di circa 1,80 m (cfr. paragrafo conformità catastale).

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **142,00**

E' posto al piano: Seminterrato, terra e secondo

L'edificio è stato costruito nel: Metà del diciannovesimo secolo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Giosuè Carducci N. 49; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano seminterrato: H= 2.40 m, Piano terra: H= 2.20 m, Piano secondo: H=2.50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 (di cui tre relativi all'Immobile2) piani complessivi di cui fuori terra n. 3 (di cui due relativi all'Immobile2) e di cui interrati n. 1 (di cui uno relativo all'Immobile2)

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'intero edificio versa in uno stato di conservazione e manutenzione scarsa.

L'immobile necessiterebbe di un generale intervento di manutenzione straordinaria, finalizzato al rinno-

Pag. 20

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



vo/sostituzione e/o integrazione dei servizi igienici, sanitari e degli impianti tecnologici, al fine di consentire l'adeguamento alla normativa vigente.

Inoltre, come dichiarato dall'esecutata nel verbale di primo accesso, si conferma la necessità del rifacimento del tetto, del solaio di copertura.

Tale condizione risulta ben visibile attraverso l'esame dell'allegata documentazione fotografica.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>mista</b> materiale: <b>in ferro e tavelloni</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: Sono da rilevare le infiltrazioni di acqua piovana segnalate dall'esecutata ed i conseguenti distacchi di intonaco al piano secondo (cfr. documentazione fotografica).
Scale	tipologia: <b>a rampe</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: La scala ha una struttura in muratura con parapetto in ferro e risulta comune agli Immobili 1 e 2.
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: L'intradosso dei solai del piano terra risulta privo di intonaco
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: L'edificio realizzato in epoca anteriore al 900 è realizzato in muratura di pietrame di spessore variabile (da 40 a 70 cm) in relazione ai piani e ai prospetti dell'edificio. I paramenti murari appaiono sufficientemente integri mentre le finiture (intonaci e pitturazioni) risultano in condizioni accettabili all'interno dell'edificio e decisamente degradate o addirittura assenti all'esterno.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Risultano senza protezione esterna le seguenti aperture: - il finestrino del piano terra fronte Sud (dotato invece di inferriata in metallo e scuro interno); - la finestra del locale igienico posto a piano secondo lato Nord; - la porta finestra di accesso alla terrazza sul fronte Nord (in metallo) e quella di accesso alla terrazza sul fronte Ovest.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di calce</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: L'intonaco, dove presente, è degradato (presenza di muffe, vegetazione ed evidenti tracce di umidità di risalita) o parzialmente disgregato, e comunque privo di qualsiasi traccia di pitturazione o finitura superficiale.
Pavim. Esterna	materiale: <b>pietrame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: La terrazza sul lato Nord è pavimentata con mattonelle di graniglia miste parzialmente sormontate da uno strato di guaina cementizia in condizioni pessime. La terrazza sul lato Ovest è pavimentata in mattonelle di Klinker in condizioni pessime. La viabilità pubblica che conduce verso l'accesso principale degli immobili 1 e 2 (Via G. Carducci) è lastricata con pietrame di fiume mentre la sua diramazione è in battuto di cemento.
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle di graniglia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



- Note: Il pavimento dell'ingresso comune agli Immobili 1 e 2 è realizzato con cementine decorate in condizioni sufficienti. Il pavimento del piano terra dell'Immobile 1 è realizzato in battuto di cemento in condizioni mediocri. Il pavimento del piano secondo è in mattonelle di graniglia in condizioni buone.

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

- Note: L'impianto elettrico risulta datato, realizzato a vista, non canalizzato, senza il rispetto di alcun criterio di sicurezza ed in condizioni pessime. Il sistema di illuminazione a soffitto presenta le medesime caratteristiche. Si rileva la presenza di contatore elettrico nell'accesso comune, mentre è assente un quadro elettrico. Non sono stati forniti certificati di regolarità dell'impianto. L'utenza elettrica è comune ai due Immobili e risulta attualmente attiva.

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevata** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**

- Note: Per quanto lo scrivente ha potuto stabilire dalle informazioni che è riuscito ad assumere, il fabbricato risulta direttamente collegato a condotta fognaria ubicata presumibilmente sotto la attigua sede stradale. La funzionalità degli scarichi, è comunque verificata.

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **pessime** conformità: **non rilevata**

- Note: Locale bagno dotato esclusivamente di lavabo, wc e vasca di dimensioni ridotte, in condizioni pessime. L'utenza idrica risulta attiva.

Termico

tipologia: **assente**

- Note: Non è presente un impianto di riscaldamento di tipo tradizionale, ma si rileva altresì la presenza di altri generatori di calore alimentati a legna o elettricamente in diversi ambienti. In particolare: A piano secondo bagno: scaldacqua elettrico cucina: cucina a legna e scaldacqua elettrico

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO



Esiste la dichiarazione di conformità	NO
---------------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Varie:**

Pareti interne in laterizio con intonaco da risanare/ristrutturare in vari punti.

Gli ambienti interni all'Immobile presentano intonaci e pitturazioni ammalorati (con relativi distacchi ed esfoliazioni) nonché molte tracce di muffa e umidità imputabili alle cause più diverse (infiltrazioni, mancanza di impianto di riscaldamento, ventilazione carente...ecc.). Gli ambienti posti a piano terra di entrambi i subalterni hanno una totale assenza di finiture

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La superficie del vano scala comune e dell'ingresso non è stata computata a nessun piano. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato - Pertinenza accessoria - non comunicante	superf. esterna lorda	31,00	0,25	7,75
Piano terra - Pertinenza accessoria - comunicante	superf. esterna lorda	21,00	0,50	10,50
Piano secondo - Abitazione	superf. esterna lorda	54,00	1,00	54,00
Piano secondo - pertinenza esclusiva di or-	superf. esterna lorda	33,00	0,30	9,90



namento				
Piano secondo - pertinenza esclusiva di ornamento oltre i 25 mq	superf. esterna lorda	3,00	0,10	0,30
		<b>142,00</b>		<b>82,45</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2016

Zona: Extraurbana/Zona montana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 780

**Accessori**

Immobile

2

1. Cortile

identificato al n. Corte graffata al Foglio 120, mapp. 151 posto al piano seminterrato composto da corte pavimentata - Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq  
 Valore a corpo: **€ 1000**

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

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili 1 e 2 sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili 1 e 2, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Extraurbana/ZONA MONTANA) e Microzone Catastali (N.1), e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

**8.2 Fonti di informazione:**



Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Fivizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della Provincia di Massa Carrara;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Fivizzano;
- Fascia/zona: Extraurbana/ZONA MONTANA.
- Codice di zona: R1;
- Microzona catastale n.: 1;
- Tipologia prevalente: non presente;

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 2 del 2016, si individuano per tipologia di "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO", un valore di mercato minimo di €/mq 520 e uno massimo di €/mq 780 (valore medio €/mq 650);

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato degli immobili 1 e 2 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile 1: €/mq 480,00

Valutazione unitaria Immobile 2: €/mq 360,00;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Immobile 1. 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>
Abitazione piano primo	77,00	€ 480,00	€ 36.960,00
Pertinenza accessoria - comunicante	25,00	€ 480,00	€ 12.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)			€ 48.960,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.960,00

#### Immobile 2. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato - Pertinenza accessoria - non comunicante	7,75	€ 360,00	€ 2.790,00
Piano terra - Pertinenza accessoria - comunicante	10,50	€ 360,00	€ 3.780,00
Piano secondo - Abitazione	54,00	€ 360,00	€ 19.440,00
Piano secondo - perti-	9,90	€ 360,00	€ 3.564,00



nenza esclusiva di ornamento			
Piano secondo - pertinenza esclusiva di ornamento oltre i 25 mq	0,30	€ 360,00	€ 108,00
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)			€ 29.682,00
Valore Accessori			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 30.682,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.682,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile 1	Abitazione di tipo popolare [A4]	102,00	€ 48.960,00	€ 48.960,00
Immobile 2	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile	82,45	€ 30.682,00	€ 30.682,00

**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% )	€ 11.946,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.700,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.995,70
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 60.000,00

**Beni in Fivizzano (Massa Carrara)**  
**Località/Frazione Rometta**  
**Il Piano Rometta N. 13**

**Lotto: 2 - Immobile in Località Il Piano di Rometta N. 13 - Fivizzano (MS)**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si. Vedi nota Lotto 1

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Immobile 3.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Rometta, Il Piano Rometta N. 13**

Note: Capannone artigianale con corte esclusiva.

**Quota e tipologia del diritto**

~~\_\_\_\_\_~~



**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] 5  
 [REDACTED]oglio 107, particella 1097, subalterno 1, indirizzo LOCALITA' IL PIANO ROMETTA n. 13, piano T-1, comune Fivizzano, categoria C/3, classe 8, consistenza 218 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 241 m<sup>2</sup>, rendita € 698,04

**Derivante da:** Mappali 1033 e 1063.

**Confini:** L'immobile confina a Nord con i mappali 1092, a Est con il mapp.1090, a Sud con il mapp.1091 e ad Ovest col mapp. 877.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'Immobile presenta una modesta irregolarità dal punto di vista catastale: la planimetria catastale rappresenta la porta di accesso all'immobile in posizione spostata più a Nord di circa 1 metro rispetto a quanto autorizzato e realizzato.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA per denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: La porta di accesso all'immobile è stata rappresentata in posizione diversa rispetto al progetto autorizzato e realizzato.

DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: Per quanto sopra, NON si dichiara la conformità catastale.

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

NO

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'area in cui si colloca l'immobile 3 oggetto di valutazione è ubicata in Località il Piano di Rometta che dista circa 9 Km dal centro Comune di Fivizzano (MS), all'interno di un intervento di lottizzazione eseguito dall'Amministrazione Comunale, inserito nell'Area per Insediamenti Produttivi (Area P.I.P). Il borgo di Rometta si trova in Lunigiana nella valle dell'Aulella, lungo la strada statale N. 63 del Valico del Cerreto, tra le frazioni di Soliera Apuana (Comune di Fivizzano) e di Serricciolo (Comune di Aulla). Anticamente chiamato Ulmeta, il borgo conserva in parte le vestigia del suo passato medievale. Nella parte più alta del paese sorge l'originario insediamento fortificato, risalente al XIII secolo, come riporta un documento del 1231, in cui il vescovo di Luni Guglielmo e Pietro di Bernardino della famiglia dei Bianchi d'Erberia concessero a Venanzio, abate di San Caprasio di Aulla, di fortificare l'abitato. Del castello rimane oggi solo la torre, mentre la restante struttura è stata distrutta nei secoli o inglobata negli edifici adiacenti, oggi abitazioni private. Di forma rettangolare, si trovava integrata nelle mura di difesa con il compito di proteggere uno degli accessi al borgo; l'altra porta è tuttora esistente, con arco a tutto sesto e ristrutturata in periodo post-medievale. La chiesa vecchia, dedicata ai Santi Pietro e Paolo, è ricordata in un documento del 1260 (cfr. sito internet www.terredilunigiana.com)

**Caratteristiche zona:** produttiva normale

**Area urbanistica:** artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Attività commerciali



**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Soliera, Fivizzano, Aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valle Aulella.

**Attrazioni storiche:** Borghi della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea bus 30 - Aulla - Fivizzano - Sassalbo 200 m, Stazione Ferroviaria di Fivizzano Rometta-Soliera 800 m, Autostrada A15 circa 9 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 23/03/2017 alla presenza costante del Custode Giudiziario Dott. Giuseppe PODESTÀ e della esecutata, [REDACTED], quest'ultima ha dichiarato e sottoscritto che: "L'immobile risulta libero da persone ma non da cose, peraltro non oggetto di pignoramento [...]", e di avere "l'intenzione e l'impegno di rimuovere i sopradescritti beni a propria cura dall'immobile pignorato." Il debitore esecutato dichiara inoltre che: "l'immobile pignorato era stato oggetto di contratto di affitto d'azienda da impresa individuale a S.r.l. unipersonale. Si ritiene cessato in conseguenza della cessazione dell'attività dell'affittuaria S.r.l." (cfr. Visura camerale impresa). Lo stato di fatto in cui versava l'immobile alla data del sopralluogo ha dato conferma del suo attuale stato di inutilizzo.

### 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: Servitù di luci e vedute; Iscritto/trascritto a Massa in data 22/05/2004 ai nn. 5461/3788; Si evidenzia che nell'atto pubblico di compravendita del terreno su cui è stato successivamente edificato l'Immobile 3 (atto di compravendita a favore di [REDACTED], registrato c/o l'Ufficio delle Entrate di Aulla (MS) in data 24/05/2004 al n. 67 serie 1V e trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Massa il 22/05/2004 R.G. 5461, R.P. 3788), al Punto 4: "Modalità di vendita", viene specificato quanto segue: "[...] La parte venditrice concede alla parte acquirente la facoltà di edificare ed aprire luci e vedute a distanza inferiore a quella legale, lungo il confine tra il lotto numero 1 e il lotto numero 2 e più precisamente a confine tra i mappali 1004, 997, 988, 986 del lotto numero 1 e i mappali 1002, 996, 987, 985 del lotto numero 2. La parte venditrice si riserva, per se e per i propri aventi causa la facoltà di edificare ed aprire luci e vedute a distanza inferiore a quella legale lungo il confine tra



il lotto numero 1 e il lotto numero 2 e più precisamente a confine tra i mappali 1004, 997, 988, 986 del lotto numero 1 e i mappali 1002, 996, 987, 985 del lotto numero 2.". Cfr. schema planimetrico allegato del P.I.P. del Comune di Fivizzano. .

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00 ; A rogito di Notaio CONSOLI Lucio in Aulla (MS) in data 16/01/2007 ai nn. 13070/5030; Iscritto/trascritto a Massa in data 19/01/2007 ai nn. 633/118 ; Note: Ipoteca gravante sull'Immobile così censito nel N.C.E.U. del Comune di Fivizzano(MS): - Magazzini e locali di deposito, Foglio 107, mapp. 1097, (Cat. C/2, Cons. 157 mq). Termine per la restituzione della somma mutuata: 10 anni. Il costo della cancellazione della formalità ipotecaria risulta, ad oggi, pari ad € 35,00 (Tassa Ipotecaria). Si precisa che tale Immobile con pratica di "Variazione della destinazione del 08/11/2007 protocollo n. MS0130131 in atti dal 08/11/2007 è stato soppresso ed è stato costituito l'Immobile 3 oggetto di causa, così censito nel N.C.E.U. del Comune di Fivizzano(MS): - Capannone artigianale e relativa corte, Foglio 107, mapp. 1097, sub. 1 (Cat. C/3, Cons. 218 mq). (Cfr. Certificato storico agli atti)

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 150.456,41 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 23/06/2015 ai nn. 5033/694 ; Note: [REDACTED] risulta rappresentata dalla [REDACTED] L'ipoteca risulta iscritta CONTRO i seguenti soggetti: 1) [REDACTED], per il suo intero diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti immobili NON oggetto di Esecuzione Immobiliare né della presente stima, così censiti nel N.C.E.U. del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS): - Foglio 16, mapp. 1535, sub. 12 (Cat. C/6, Cons. 12 mq); - Foglio 16, mapp. 1536, sub. 15 (Cat. A/2, Cons. 4,5 vani). 2) [REDACTED], per il suo intero diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui tutti gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare e della presente stima, così censiti nel N.C.E.U. del Comune di Fivizzano(MS): - Fabbricato di civile abitazione, Foglio 120, mapp. 151, sub. 5 (Cat. A/4, Cons. 5,5 vani); - Fabbricato di civile abitazione e relativa corte, Foglio 120, mapp. 151, sub. 6 (Cat. A/4, Cons. 4 vani); - Capannone artigianale con corte esclusiva, Foglio 107, mapp. 1097, sub. 1 (Cat. C/3, Cons. 218 mq).

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Massa in data 13/09/2016 ai nn. 8197/5909; Con tale atto viene pignorato l'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 che l'esecutata [REDACTED] detiene sui beni immobili 1, 2 e 3 così individuati nel N.C.E.U. del Comune di Fivizzano (MS): - Immobile 1: Fabbricato di civile abitazione, F.120, mapp. 151, sub. 5;



- Immobile 2: Fabbricato di civile abitazione e relativa corte, F.120, mapp. 151, sub. 6;
- Immobile 3: Capannone artigianale con corte esclusiva, F.107, mapp. 1097, sub. 1. Il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 150.970,27 oltre interessi ed accessori. Il costo della cancellazione della Trascrizione del Pignoramento risulta, ad oggi, pari ad € 299,00 (di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria, € 40,00 per Tassa Ipotecaria ed € 59,00 per Imposta di Bollo).

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non determinabile in assenza di Attestazione Prestazione Energetica APE

**Note Indice di prestazione energetica:** Si precisa che l'Immobile 2 rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Per quanto previsto dal comma b) dell'Appendice A del D.M. 26/06/2009, infatti, risultano esclusi dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. gli "edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione".

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]. In forza di denuncia di successione; registrato a US Sede di Roma, in data 21/10/1981, ai nn. 8/Volume 13827; trascritto a , in data 10/12/1991, ai nn. .



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]. In forza di atto amministrativo; registrato a Aulla (MS), in data 10/03/2004, ai nn. 279/3; trascritto a Massa, in data 10/03/2004, ai nn. 2636/1891.

Note: Tale atto amministrativo consiste nel "Decreto del Capo Area Urbanistica n. 11 del 25/02/2004 di Acquisizione di Beni utilizzati per scopo di interesse pubblico", con cui il Comune di Fivizzano (MS) acquisisce l'intera piena proprietà dei mappali censiti nel N.C.T. del medesimo Comune, al Foglio 107, mappali 986 e 988 (dai quali ha avuto successivamente origine l'Immobile 3).

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Pietro Leoncini, Segretario Generale del Comune di Fivizzano (MS), in data 18/05/2004, ai nn. 3769; trascritto a Massa, in data 22/05/2004, ai nn. 5461/3788.

Note: In forza di tale atto viene trasferita l'intera piena proprietà dei seguenti terreni censiti nel N.C.T. del Comune di Fivizzano (MS) al Foglio 107: - mapp. 986, seminativo di mq 637; - mapp. 988, seminativo di mq 312; - altri estranei alla procedura.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lucio CONSOLI, in data 29/11/2004, ai nn. 11423; registrato a Aulla (MS), in data 06/12/2004, ai nn. 993; trascritto a Massa, in data 09/12/2004, ai nn. 13458/8705.

Note: In forza dell'atto sopramenzionato [REDACTED] diventa titolare del pieno diritto di proprietà per la quota di 1/1 delle unità immobiliari come di seguito individuate nel N.C.T. del Comune di Fivizzano: a) Terreno, Foglio 107, mapp. 1033, consistenza 00,25 are, (già mappale 986/a); b) Terreno, Foglio 107, mapp. 1063, consistenza 2,62 are, (già mappale 988/a); facenti parte dell'Area per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui al Piano Attuativo degli Insediamenti Produttivi di Rometta, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 5 ottobre 2001. Dall'analisi del certificato storico agli atti, i terreni di cui sopra sono stati variati e soppressi con Tipo Mappale del 17/05/2006, Prot. n. MS0030117 in atti dal 17/05/2006, dando origine al seguente immobile individuato nel N.C.E.U.: - Ente Urbano, Foglio 107, mapp. 1097, consistenza 2,88 are. A seguito di ulteriori variazioni conseguenti all'edificazione del Capannone oggetto di stima, si è giunti alla costituzione dell'immobile così censito nel N.C.E.U. del Comune di Fivizzano(MS): - Magazzini e locali di deposito, Foglio 107, mapp. 1097, (Cat. C/2, Cons. 157 mq). Si precisa che tale immobile con pratica di "Variazione della destinazione del 08/11/2007 protocollo n. MS0130131 in atti dal 08/11/2007" è stato soppresso ed è stato costituito l'Immobile 3 oggetto di causa, così censito nel N.C.E.U. del Comune di Fivizzano(MS): - Capannone artigianale con corte esclusiva, Foglio 107, mapp. 1097, sub. 1, Cat. C/3, Cons. 218 mq (cfr. Certificato storico agli atti).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6371/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso artigianale con attività da definirsi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/09/2004 al n. di prot. 14412

Abitabilità/agibilità in data 20/11/2007 al n. di prot. 20180



NOTE: Tale titolo edilizio era originariamente intestato a [REDACTED] Con richiesta di cambio di intestazione presentata in data 19/01/2005 Prot. 896 (cfr. allegato "Richiesta di variazione intestazione C.E. N. 6371/04") e presa in carico dal Comune di Fivizzano in data 19/01/2005 Prot. 896 (cfr. allegato "Accettazione cambio di intestazione"), la Concessione Edilizia N.6371 del 25/11/2004 cambia intestazione da [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Lucio Consoli di Aulla, registrato in Aulla al N. 933 in data 06/12/2004, trascritto a Massa il 09/12/2004, R.G. n. 13458, R.P. 8705 (cfr. relativo atto di compravendita allegato). Tale C.E. risulta essere il titolo autorizzativo per la costruzione dell'Immobile 3 oggetto della presente perizia.

Numero pratica: 14920

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso artigianale con attività da definirsi

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/09/2007 al n. di prot. 14920

NOTE: In questa variante sono apportate modeste modifiche al progetto approvato con Concessione Edilizia N. 6371/04 consistenti nello spostamento di alcune pareti interne e la realizzazione del soppalco interno.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Laboratori per arti e mestieri [C3]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: L'immobile ricade nel LOTTO N.1 (avente superficie di mq 1551) del Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di Rometta, approvato con delibera N. 91 del 29/12/2001, acquisito [REDACTED] con atto di compravendita Rep. N. 3769 redatto dal Dott. Pietro Leoncini, Segretario Generale del Comune di Fivizzano, registrato in Aulla al N. 67 serie 1V in data 24/05/2004, trascritto a Massa il 22/05/2004, R.G. 5461, R.P. 3788 (cfr. Atto di compravendita allegato).

Non si rilevano difformità di tipo urbanistico ed edilizio in quanto lo stato dell'Immobile 3, alla data del sopralluogo, trova corrispondenza con i grafici autorizzati con C.E. N. 6371/04 e successiva variante in corso d'opera N. 14920 del 07/09/2007.

Note generali sulla conformità:

- Esiste Certificato di Agibilità Prot. N. 0020180 del 20/11/2007 (in allegato) a cui sono allegati le seguenti dichiarazioni di conformità del fabbricato rese:
- ai sensi dell'art. 86 comma 1 della L.R. Toscana N. 1/05 a firma del Direttore dei Lavori Geom. Mimmo COLONNATA attestante la conformità del fabbricato al progetto contenuto nel titolo abilitativo come risulta dal Certificato di Collaudo Finale del 25/10/2007 Prot. N. 18368;
- ai sensi dell'art. 86 comma 3 della L.R. Toscana N. 1/05 a firma del Direttore dei Lavori Geom. Mimmo COLONNATA attestante la conformità del fabbricato alla normativa igienico sanitaria e a quella sulle barriere architettoniche;
- Esistono le Dichiarazioni di Conformità degli impianti elettrico e idrotermosanitario allegati alla succitata dichiarazione di agibilità.

Si precisa altresì che lo scrivente CTU non ha preso visione diretta di tale documentazione allegata al Certificato di Agibilità.

Note generali sulla conformità: A seguito di "Richiesta di accesso agli atti" presentata presso il Comune di Fivizzano – Settore 5, Pianificazione del Territorio ed Edilizia Privata, si è potuto prendere visione delle pratiche relative all'immobile oggetto di causa, che è stato edificato in forza degli atti amministrativi sopraelencati.





**7.2 Conformità urbanistica:****Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Delib. Cons. Com. n. 37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 46/2002
Zona omogenea:	Insedimenti Produttivi IP (corrispondente alla zona omogenea "D" del D.M. 1444/68)
Norme tecniche di attuazione:	Articolo N.29 - NORME PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Uf: 0,5 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10ml
Altro:	L'area in cui ricade l'immobile è vincolata ai sensi dell'art.142 D.Lgs 42/2004 (già D.Lgs 431/85 - 'Galasso'): Territorio compreso nella fascia di 150 m da corso d'acqua pubblico.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il Regolamento Urbanistico (RU), approvato con Delib. Cons. Com. n. 37/2003, disciplina le trasformazioni sull'intero territorio comunale in attuazione delle direttive, delle prescrizioni, dei vincoli e degli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 46 del 28/08/2002. Per quanto concerne elementi specifici di dettaglio, si rimanda alla completezza della disciplina ed agli elaborati del R.U. stesso. In particolare per gli interventi ammessi valgono le norme di cui al "Piano Attuativo degli insediamenti Produttivi di Rometta", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. del 05/10/01 (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica allegato all'Atto di compravendita registrato ad Aulla il 06/12/2004 e trascritto il 09/12/2004 R.G. 13458, R.P. 8705.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.



### Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **Immobile 3**

Il fabbricato artigianale oggetto di stima è situato in Località il Piano di Rometta n. 13, lungo la S.S. 63, e fa parte di un comparto a destinazione produttiva (P.I.P.: Piano Insediamenti Produttivi) che ha consentito la realizzazione di numerosi capannoni di tipologia analoga (cfr. paragrafo sulla conformità urbanistica). Esso è dotato di accesso diretto alla viabilità pubblica attraverso una corte esclusiva posta sul suo lato Ovest, caratterizzata da una superficie pari a circa 118 mq, recinzioni sui confini Nord e Sud, cancello di ingresso scorrevole e rampa carrabile di raccordo.

Il capannone presenta una forma rettangolare ed una superficie coperta di circa 173 mq, risulta realizzato con tamponamenti, solaio di copertura (tipo "Albatros"), travi e pilastri di tipo prefabbricato, questi ultimi poggianti su plinti in calcestruzzo armato eseguiti in opera.

L'interno del fabbricato, a cui si accede attraverso un portone a libro completamente apribile, presenta, lungo tutto il lato Sud, un soppalco metallico di circa 65 mq raggiungibile mediante una scala in ferro autoportante (autorizzato con Variante in Corso d'Opera del 07/09/2007, Prot. 14920), utilizzato come ripostiglio nella parte superiore (altezza minima 2,70 m e massima 3,70 m) e come locali ufficio, deposito, spogliatoio e servizi igienici a piano terra (H 2,70 m).

Il resto dell'ambiente è un doppio volume di altezza variabile (altezza minima circa 5,50 m e massima circa 6,50 m) adibito a laboratorio.

L'edificio è dotato di lucernai sulla copertura, finestre a nastro in alluminio in facciata, pavimentazione di tipo industriale e, dal punto di vista impiantistico, di impianto elettrico e idrosanitario.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **241,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Iniziato nel 2004 e terminato nel 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: LOCALITA' IL PIANO ROMETTA n. 13; ha un'altezza utile interna di circa m. Altezza minima 5,50 m e massima 6,50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni.

All'epoca del sopralluogo nella corte risultavano accumulati materiali di risulta, derivanti dalla cessata attività.

Internamente, oltre a due automobili parcheggiate nella zona laboratorio, si è rilevata la presenza di materiale di cancelleria (all'interno dell'ufficio), vari scaffali ed espositori metallici, pallets in legno e bidoni in plastica contenenti vernici, collocati sia a piano terra che al piano superiore del soppalco (cfr. documentazione fotografica).



**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a sheed</b> materiale: <b>C.A.V.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Nella relazione tecnica allegata alla C.E. n. 6371/2004 veniva previsto quanto segue: "La copertura è costituita da elemento curvo a "sandwich" di lastre assemblate in opera, con incorporato isolante in lana di vetro monobitumata spessore cm 6 della densità di 9 kg/mc."
Fondazioni	tipologia: <b>plinti</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> - Note: Nella relazione tecnica allegata alla C.E. n. 6371/2004 venivano previsti plinti di fondazione gettati in opera.
Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>acciaio</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Scala di accesso al soppalco interno di tipo autoportante
Solai	tipologia: <b>ferro e lamiera grecata</b> - Note: Solaio del soppalco interno
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Pilastri prefabbricati
Strutture verticali	materiale: <b>montanti metallici</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Strutture di sostegno del soppalco interno

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>a nastro</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>membrana sintetica</b> condizioni: <b>Non rilevata</b> - Note: Nella relazione tecnica allegata alla C.E. n. 6371/2004 veniva previsto quanto segue: "l'impermeabilizzazione sarà eseguita con membrana sintetica prefabbricata a base di elastomero termoplastico da 5 kg/mq. Armata con un "non tessuto" isotropo di poliestere e autoprotetta da scaglie di ardesia naturale.
Pareti esterne	materiale: <b>pannelli prefabbricati in CAV</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Il materiale della pavimentazione risulta omogeneo sia nel tratto piano che nella rampa carrabile
Pavim. Interna	materiale: <b>pavimento industriale in calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: La pavimentazione del soppalco risulta realizzata in materiale plastico (linoleum e moquette) in condizioni sufficienti.

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Al Certificato di Agibilità prot. 0020180 del 20/11/2007 è allegata la dichiarazione di conformità dell'Impianto elettrico ai sensi della L.46/90 (cfr. allegato Certificato di Agibilità).
-----------	--



Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevata** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **non rilevata** condizioni: **non rilevata**

- Note: Per quanto lo scrivente ha potuto stabilire dalle informazioni che è riuscito ad assumere (cfr. grafici allegati alla C.E. N 6371/04) , il fabbricato risulta collegato a fossa Imhoff ubicata all'interno della proprietà.

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **buone**

- Note: Il bagno è dotato di wc, lavandino, bidet e doccia. Lo spogliatoio è dotato di piccolo lavandino e locale igienico con wc, lavandino e doccia. Entrambi sono dotati di scaldacqua elettrico e di impianto di aspirazione forzata. Al Certificato di Agibilità prot. 0020180 del 20/11/2007 è allegata la dichiarazione di conformità dell'Impianto idrotermosanitario ai sensi della L.46/90 (cfr. allegato Certificato di Agibilità).

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico integrato con le planimetrie catastali e le misure indicate nei grafici contenuti nella Concessione Edilizia N. 6371/04 (cfr. allegato) con cui è stato autorizzato l'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali piano terra	superf. esterna lorda	173,00	1,00	173,00
Vani principali piano primo	superf. esterna lorda	68,00	1,00	68,00
		<b>241,00</b>		<b>241,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2016

Zona: Periferica/VALLE DEL ROSARO

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 660

**Accessori**

Immobile

3

1. Cortile

identificato al n. Corte graffata mapp. 1097, sub.1 del Foglio 107 posto al piano Terra composto da rampa, piazzale e posto auto pertinenziale. - Sviluppa una superficie complessiva di 118 mq

Valore a corpo: **€ 6500**

Note: La corte pertinenziale è caratterizzata da una rampa carrabile di accesso al capannone, un piazzale di deposito e manovra e una zona riservata a parcheggio pertinenziale di circa 30 mq (Cfr. elaborati C.E. 6371/04)

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'Immobile 3 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" dell'Immobile 3, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quella in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/VALLE DEL ROSARO) e Microzone Catastali (N.5), e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Fivizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della Provincia di Massa Carrara;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Fivizzano;
- Fascia/zona: Periferica/VALLE DEL ROSARO.
- Codice di zona: D3;
- Microzona catastale n.: 5;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;

Per destinazione PRODUTTIVA, nel semestre 2 del 2016, si individuano per tipologia di "LABORATORI", un valore di mercato minimo di €/mq 450 e uno massimo di €/mq 660 (valore medio €/mq 555);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili. Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'Immobile 3 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile 3: €/mq 660,00;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

**8.3 Valutazione corpi:****Immobile 3. Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali piano terra	173,00	€ 660,00	€ 114.180,00
Vani principali piano primo	68,00	€ 660,00	€ 44.880,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 159.060,00
Valore corpo	€ 159.060,00
Valore Accessori	€ 6.500,00
Valore complessivo intero	€ 165.560,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 165.560,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Immobile 3	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Cortile	241,00	€ 165.560,00	€ 165.560,00

**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% )	€ 24.834,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 139.926,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 140.000,00

**ALLEGATI:**

1. Estratti di mappa
  - 1.1. mapp. 151, Foglio 120
  - 1.2. mapp. 1097, Foglio 107
2. Visure mapp.li 151 sub.5, sub.6 Foglio 120 e mapp. 1097, sub.1, Foglio 107 N.C.E.U
3. Planimetria catastale e visura mapp. 151 sub.5, Foglio 120 N.C.E.U.
4. Planimetria catastale e visura mapp. 151 sub 6, Foglio 120 N.C.E.U.
5. Planimetria catastale e visura mapp. 1097, sub.1, Foglio 107 N.C.E.U.
6. Documentazione fotografica
  - 6.1. Documentazione fotografica mapp. 151 sub.5 e 6, Foglio 120 N.C.E.U
  - 6.2. Documentazione fotografica mapp. 1097, sub.1, Foglio 107 N.C.E.U.
7. Rilievo mapp. 151, sub.5 e sub. 6 Foglio 120 N.C.E.U.
  - 7.1. Pianta piano seminterrato
  - 7.2. Pianta piano terra
  - 7.3. Pianta piano primo
  - 7.4. Pianta piano secondo
8. Rilievo mapp. 1097, sub.1, Foglio 107 N.C.E.U.
9. Certificati di residenza
  - 9.1. Certificato di residenza [REDACTED]
  - 9.2. Certificato di residenza [REDACTED]
10. Estratto per riassunto di atto di matrimonio [REDACTED]
11. Certificati di morte:
  - 11.1. Certificato di morte [REDACTED]
  - 11.2. Certificato di morte [REDACTED]
12. Stralcio cartografico Regolamento Urbanistico mapp. 151, Foglio 120 N.C.E.U.
  - 12.1. Art. 27 - N.T.A. Regolamento Urbanistico



13. Stralcio cartografico Regolamento Urbanistico mapp. 1097, Foglio 107 N.C.E.U.
  - 13.1. Art. 29 - N.T.A. Regolamento Urbanistico
14. Pratiche edilizie:
  - 14.1. CONCESSIONE EDILIZIA N. 6371/04
  - 14.2. Richiesta variazione intestazione CONCESSIONE EDILIZIA N. 6371/04
  - 14.3. Accettazione cambio di intestazione CONCESSIONE EDILIZIA N. 6371/04
  - 14.4. Variante finale
  - 14.5. Certificato di Agibilità
15. Stralcio P.I.P. del Comune di Fivizzano.
16. Atti notarili di provenienza
  - 16.1. Atto compravendita RG. 11347 - RP. 8266 del 12-12-2001
  - 16.2. Atto compravendita RG.5461 - RP. 3788 del 22-05-2004
  - 16.3. Atto compravendita RG. 13458 - RP. 8705 del 09-12-2004
17. Ispezione ipotecaria [REDACTED]
18. Nota di trascrizione Accettazione tacita di eredità
19. Visura camera [REDACTED]

Data generazione:  
05-06-2017

L'Esperto alla stima  
**Ing. Davide Ambrosini**

