
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XX**

contro: **X**

N.R.G. E.I. 2/2019

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Stefano Di Nubila**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Aulla

**Lotti 001 - Capannone ad uso artigianale,
Fivizzano**

- 01 - Compendio immobiliare ad uso struttura turistica ricettiva
- casa per vacanze- Via di Valla San Terenzo,**
- 02 - Ex scuola elementare di San Terenzo - Via della Piastra ,**
- 003 - Fabbricato residenziale - Via Bardine ,**
- 004 - Magazzino fronte strada - Via Bardine,**
- 005 - Magazzino - Via Chiesa di San Terenzo,**
- 006 - Fabbricati ad uso residenziale Via a Terenzano**

Esperto alla stima: Roberto Carra
Codice fiscale: CRRRRT59C02F023R
Studio in: Viale stazione 3 - 54100 Massa
Telefono: 0585 41077
Fax: 0585 41077
Email: ro.carra@archiworld.it
Pec: ro.carra@peXit

Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Pallerone**
Viale Guido Rossa s.n.X

INDICE

Lotto: 001 - Capannone ad uso artigianale

Beni in **Fivizzano (MS)**
Località/Frazione **San Terenzo Monti**
Via di Valla n.14

INDICE

Lotto: 001 - Compendio immobiliare ad uso struttura turistica ricettiva - casa per vacanze-

Lotto: 002 - Ex scuola elementare di San Terenzo in via della Piastra

Lotto: 003 - Fabbricato residenziale Via Bardine

Lotto: 004 - Magazzino fronte strada Via Bardine

Lotto: 005 - Magazzino interno via Chiesa di San Terenzo

Lotto: 006 - Fabbricati ad uso residenziale a Terenzano

Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Pallerone**
Viale Guido Rossa s.n.c.

Lotto: 001 - Capannone ad uso artigianale

La documentazione ex art. 567 Xp.X risulta completa? Si

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

Si ad eccezione di quanto di seguito riportato. Al momento non sono stati rinvenuti gli atti di provenienza relativi a due particelle la part.1019 oggi parte della 1453 (capannone con terreno di pertinenza) e la particella 1020 oggi parte della strada di lottizzazione. Dette particelle derivano dal frazionamento di una strada come tale rientrante tra i beni demaniali .

Si veda quanto riportato nelle note agli atti di provenienza dei beni.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Pallerone, Viale Guido Rossa s.n.X

Note: Capannone ad uso artigianale il progetto prevedeva la suddivXne del fabbricato longitudinalmente in due unità speculari, in catasto e nello stato di fatto vi è un unico capannone, la parete longitudinale di divXne prevista nel progetto è stata realizzata soltanto parzialmente.

In catasto il fabbricato è indicato con la destinazione D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". Completano il lotto alcuni terreni su cui insiste una strada di lottizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

- foglio **25**, particella **1453**, indirizzo Viale Guido Rossa snc , piano T e 1°, comune Aulla, categoria D/8, rendita € €6.094,00

Derivante da: COSTITUZIONE del 02/07/2009 protocollo n. MS0074218 in atti dal 02/07/2009
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1349.1/2009)

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: Il Capannone è posto centralmente rispetto al lotto di pertinenza è confina con questo su tutti i lati; Il terreno confina con: Viale G. Rossa a Sud; strade di lottizzazione a Est e a Ovest, già particelle 1000, 1018, 1024, 1023 ad est e particelle 994, 1020, 1026, 1025 a ovest; part.1276 a nord.

Note sulla conformità catastale: **La part 1453 deriva dalle particelle: 291, 292, 293, 294, 369, 373,1019,370,372, 371 , 995 e 1019 pervenute con atti diversi, si rinvia al capitolo "formalità" in particolare per le problematiche relative alla provenienza della particella 1019.**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: X con sede in [REDACTED] . e part

I.V.A. : X , Quota di proprietà 1/1

- foglio **25**, particella **994**, qualità Sem. Irr. Arb., classe 1, superficie catastale mq.250, reddito dominicale: € 1,61, reddito agrario: € 0,77

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 09/08/2006 protocollo n. MS0006071 Voltura in atti dal 19/01/2009 Repertorio n.: 182746 Rogante: X Sede: SARZANA Registrazione: Sede:

ATTO DI RETTIFICA (n. 336.1/2009)

Confini: Part.145 a est, part.290 a nord; part.1159 e 993 a ovest, part.1020 a sud

Note sulla conformità catastale: Il terreno oggi è parte di una strada di lottizzazione. Si rinvia a quanto meglio specificato nel capitolo "Formalità"

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] XF. :

X Quota di proprietà 1/1 ,

- foglio **25**, particella **1025**, qualità Sem. Irr. Arb., classe 1, superficie catastale mq.85, reddito dominicale: € 0,55, reddito agrario: € 0,26

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 09/08/2006 protocollo n. MS0006071 Voltura in atti dal 19/01/2009 Repertorio n.: 182746 Rogante: X Sede: SARZANA Registrazione: Sede: ATTO DI RETTIFICA (n. 336.1/2009) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/1985 protocollo n. 64352 Voltura in atti dal 28/06/2001 Repertorio n.: 7057 Rogante: X Sede: PONTRE-MOLI Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 4 n: 513 del 30/09/1985 (n. 79.1/1986)

Confini: La particella confina con: strada G. Rossa a sud; part. 368 a ovest, part 1026 a est; part. 1020 a nord.

Note sulla conformità catastale: Il terreno oggi è parte di una strada di lottizzazione. Si rinvia a quanto meglio specificato nel capitolo "Formalità"

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

X Quota di proprietà 1/1 ,

- foglio **25**, particella **1020**, qualità Sem.Irr. Arb., classe 1, superficie catastale mq.20, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,06

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 09/08/2006 protocollo n. MS0010082 Voltura in atti dal 29/01/2009 Repertorio n.: 182746 Rogante: X Sede: SARZANA Registrazione: Sede: ATTO RETTIFICA E PRECISAZIONE CATASTALE (n. 624.1/2009)

Confini: La particella confina con: part. nn. 1025 e 1026 a sud; part.1107 a ovest; part. nn. 993 e994 a nord; part.1453 a est.

Note sulla conformità catastale: Il terreno oggi è parte di una strada di lottizzazione. Si rinvia a quanto meglio specificato nel capitolo "Formalità" in particolare per le problematiche relative alla provenienza della particella.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] :

X Quota di proprietà 1/1

- foglio **25**, particella **1026**, qualità Semin. Irrig., classe 1, superficie catastale mq.50, reddito dominicale: € 0,32, reddito agrario: € 0,17

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 09/08/2006 protocollo n. MS0006071 Voltura in atti dal 19/01/2009 Repertorio n.: 182746 Rogante: X Sede: SARZANA Registrazione: Sede: ATTO DI RETTIFICA (n. 336.1/2009)

Confini: La particella confina con: part.1025 a sud e a ovest; Part. 1020 a nord; part.1453 a est.

Note sulla conformità catastale: Il terreno oggi è parte di una strada di lottizzazione. Si rinvia a quanto meglio specificato nel capitolo "Formalità"

Quota e tipologia del diritto

1/1 di X X X X Snc di X X - Piena proprietà

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

comproprietari:

Nessuno

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 Xp.X)

Unico proprietario

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, capannone e terreno, è ubicato all'interno dell'area produttiva di Pallerone posta a sud del centro abitato. La zona si sviluppa lungo via Guido Rossa sui due lati della strada con lotti posti lateralmente a pettine. Via G. Rossi parte dalla statale 63, tratto da Aulla a Fivizzano, poco prima del paese venendo da Aulla e si ricollega alla statale poco oltre il paese in direzione Fivizzano. La zona produttiva è separata dal centro abitato dalla linea ferroviaria posta a nord mentre a sud confina con una zona agricola e boschiva mentre a est e ad ovest è delimitata dalla statale. Oltre alle attività produttive sono presenti anche alcune attività commerciali: supermercato, bar, ristoranti oltre ad alcune abitazioni. Il tessuto insediativo non è compatto essendovi ancora vari lotti liberi o sotto utilizzati, nella zona vi sono anche alcuni capannoni in disuso; lo strumento urbanistico prevede un ulteriore incremento edilizio dell'area. Come già detto la viabilità internamente alla zona è caratterizzata dalla sola via G. Rossa su cui si innestano brevi tratti di viabilità perpendicolarmente all'asse che consentono l'accesso ai lotti non adiacenti al fronte strada. Il traffico è scorrevole al momento non vi sono problemi di parcheggio in zona anche per l'attuale sottoutilizzata dell'area. Vi sono due punti critici nella viabilità all'ingresso dell'area dove arrivando da Aulla si incontra un passaggio a livello che condiziona la mobilità e uscendo verso Fivizzano dove vi è un incrocio a raso poco agevole. Il Compendio in oggetto è posto lato Pallerone della strada (lato Nord) a circa m.200 dall'incrocio a raso di cui sopra.

Caratteristiche zona: artigianale-commerciale-residenziale normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

Servizi offerti dalla zona: servizi per attività produttive (bassa)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Centri storici, castelli e chiese.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea m.300 circa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo il bene era utilizzato dall'esecutato per la sua attività, l'immobile è composto da: magazzino, uffici, piazzale; come visibile dalla documentazione fotografica allegata nell'immobile e nel piazzale sono presenti una gran quantità di materiali edili vari, mezzi e attrezzature per l'attività svolta dall'esecutato resti di lavorazioni materiale di risulta ecX. La condizione è analoga anche per l'area esterna. I terreni non rientranti a nell'area di pertinenza sono, posti a Ovest del capannone, fanno parte della strada di lottizzazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di X S.p.a. contro X X X X Snc di X X; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 320.000.000; Importo capitale: L. 180.000.000, ; A rogito di X X in data 17/09/1991 ai nn. 38248; Iscritto/trascritto a Massa in data 09/10/1991 ai nn. 7739/1089 ; Note: L'iscrizione è del 1991 è ultra ventennale ma non sono stati rintracciate note per restrizioni o cancellazioni per tanto viene riporta.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XX contro X X X X Snc di X X; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 175.511,91 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 14/05/2018 ai nn. 4053/534 ; Note: L'ipoteca colpisce i beni di Aulla e di Fivizza- no, i beni di Aulla elencati sono: F.g. 25 part.1453 capannone, Fg. 25 part. nn.1020, 1025, 1026, 994, terreni. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 09/05/2018 dal Tribunale di Massa rep.421/2018. L'iscrizione è sia contro la società sia contro i due soci X X nato a [REDACTED] e X X [REDACTED].

Pignoramenti:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di XX contro X X X X Snc di X X; Derivante da: Atto giudiziario del 13/12/2018 rep. n.3609/2019 iscritto/trascritto a Massa in data 08/01/2019 ai nn. 99/79; Nella trascrizione vengono colpiti gli immobili di: Aulla, Fivizzano e Fosdinovo. Gli immobili di Aulla : Fg. 25 part. 1453 capannone, Fg.25 part. nn. 1020, 1025, 1026, 994. .

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si - allegati – Aggiornamenti ipotecari

Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** No condominio**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No condominio**Millesimi di proprietà:** No condominio**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** non fornito non rintracciato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**Avvertenze ulteriori:** Non rivenuti**Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

NO condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED], con sede ad [REDACTED] [REDACTED] XF. X dal 09/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto travivi -conferimento in società; registrato a Sarzana, in data 30/08/2006, ai nn. ; trascritto a Massa, in data 06/09/2006, ai nn. 11559/7780.

Note: Con questo atto viene integrato l'elenco dei beni conferiti nel società X X e X S.n.X con le particelle 370 e 372 del fg.25. Detta società costituita nel 1985 muta la propria denominazione sociale con atto Notaio X X di Pontremoli repertorio n.10346 raccolta n.4576 del 26/01/1989 in [REDACTED] qui riportata. Si fa presente che le due particelle 370 e 372 sono ricomprese anche tra i beni caduti in successione in morte del padre X X X apertasi in data 27/01/1988 registrata ad Aulla il 28/06/1990 rep. n.24/439 i cui eredi sono i due figli unici Xlari della società di cui sopra.

PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: X X X nato [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 XF. X dal 22/10/1984 al 27/09/1985. In forza di atto di compravendita - a rogito di X X di Aulla, in data 22/10/1984, ai nn. 70302/18218; registrato a Aulla, in data 08/11/1984, ai nn. 2310/156; trascritto a Massa, in data 16/11/1984, ai nn.8474/6944.

Note: Con questo atto vengono trasferiti la maggior parte dei terreni su cui successivamente è stato costruito il capannone oggi identificato in catasto edilizio urbano al fg.25 part.1453 allora identificata in parte con le part. nn. 291, 292, 293, 294, 369, 373, 995, oltre alla porzione di terreno oggi strada di lottizzazione e identificate ancora oggi con le particelle : 994, , 1025, 1026 tutte del fg.25. tra le particelle su cui è stato costruito il capannone ed hanno dato origine alla part.1453 vi è anche la particella 1019 di cui ad oggi non è stato rintracciato l'atto di provenienza, lo stesso dicasi per la particella 1020 che fa parte, insieme alle altre di cui sopra, della strada di

lottizzazione. Altre tre particelle oggi ricadenti nella particella 1453 sono pervenute con altri due atti qui riportati a cui si rinvia. Per le particelle 1019 1020 si rimanda anche alla nota generale di cui sotto

Titolare/Proprietario: X X X nato a [REDACTED] XF. X per la quota di 1/1 di proprietà dal 09/02/1985 al 27/09/1985 . In forza di atto di compravendita - a rogito di X X Segretario Generale del Comune di Aulla, in data 09/02/1985, ai nn. 1627; registrato a Aulla, in data 25/03/1985, ai nn. 503/157; trascritto a Massa, in data 03/04/1985, ai nn. 2160/1735.
Note: Con questo atto il Comune di Aulla vende a X X X la particella 371 del fg.25 oggi individuata con una maggior consistenza al catasto urbano dalla particella 1453 del fg.25 (capannone con terreno di pertinenza)

Titolare/Proprietario: X X X nato a X XF. : X Quota di proprietà 1/1 dal 09/02/1985 al 27/09/1985 . In forza di atto di com-pravendita - a rogito di X X di Aulla, in data 09/02/1985, ai nn. 72001/18418; registrato a Aulla , in data 15/02/1985, ai nn. 232/156; trascritto a Massa, in data 01/03/1985, ai nn. 1319/1059.

Note: Con questo atto i signori X X, X vendono a X X X le particelle 370 e 372 del fg.25 oggi individuate con una maggior consistenza al catasto urbano dalla particella 1453 del fg.25 (capannone con terreno di pertinenza)

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede ad [REDACTED] XF. X. Quota di proprietà 1/1 dal 27/09/1985 al 26/01/1989 . In forza di Atto tra vivi - At-to costitutivo; registrato a Aulla , in data 30/09/1985, ai nn. 513/4; trascritto a Massa, in data 17/10/1985, ai nn. 6058/4711.

Note: Con questo atto viene costituita la società "X X e X" società in nome collettivo tra X X X nato a [REDACTED] e X X nato a [REDACTED]. Con questo atto vengono conferiti nelle società anche tutti terreni siti nel Comune di Aulla località Pallerone e precisamente le part. nn. 373, 292, 293, 369, 294, 291, 995, 1026, 1025, 994, 371. Nel 2006 verrà integrato l'elenco dei beni qui trasferiti aggiungendo le particelle n.370 e n.372 con "Atto di rettifica e di precisazione catastale" con autentica di firma del Notaio X X di Sarzana del 09/08/2006 repertorio n.182746 racX n.18114. Anche in questo atto come in quello a rettifica non son presenti le part. 1019 e 1020. Tutte le particelle sono del foglio 25 Con atto Notaio X X di Pontremoli repertorio n.10346 raccolta n.4576 del 26/01/1989 la società X X e X S.n.X ha mutato la propria ragione sociale in X e X S.n.X di X X. Le due particelle 370 e 372 sono ricomprese anche tra i beni cadu-ti in successione in morte del padre X X X apertasi in data 27/01/1988 registra- ta ad Aulla il 28/06/1990 rep. n.24/439.

Titolare/Proprietario: X X nato a [REDACTED] il X XF. X proprietario per 1/2 X X nato a [REDACTED] il X XF. X Proprietario per 1/2 dal 27/01/1988 al 09/08/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Si rinvia all'atto di rettifica e precisazione catastale Notaio X X di Sarzana del 09/08/2006 rep. n.182746 racX n.4576 qui riportato; registrato a Aulla , in data 28/06/1990, ai nn. 24/439; trascritto a Massa, in data 16/07/1990, ai nn. 5356/4032.
Note: Nel 2006 viene integrato l'elenco dei beni strumentali conferiti al momento della costituzione nella società X X e X S.n.X del 1985 aggiungendo le particelle n.370 e n.372 con "Atto di rettifica e di precisazione catastale" con autentica di firma del Notaio X X di Sarzana del 09/08/2006 repertorio n.182746 racX n.18114. I soci della società di cui sopra erano il defunto X X X e X X.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. n.7813 del 4/07/1984

Intestazione: X X nato a X il X Tipo pratica: Concessione

Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso artigianale con annessa abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/07/1984 al n. di prot. 7813

Rilascio in data 16/02/1987 al n. di prot. 3042

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con prot. n.7373 del 10/05/1986 X X chiede la voltura della concessione a nome della S.n.X "X X e C" con [REDACTED], frazione di Pallerone. In data 27/01/1988 è stata presentata richiesta di XE. in variante.

Numero pratica: Prot. n.1220 del 27/01/1988

Intestazione: X X e X- S.n.X sede [REDACTED]

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

Note tipo pratica: Variante alla XE. n.3042/7813 del 16.02.1987 Per

lavori: Costruzione fabbricato ad uso artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/01/1988 al n. di prot. 1220

Rilascio in data 05/02/1991 al n. di prot. 3582

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La XE. prevede la realizzazione di un capannone ad uso artigianale diviso in due unità al posto dell'originario capannone con abitazione adiacente. In data 23/11/1989 con prot. n.609, viene rilasciato il parere favorevole dell'Asl N.1 per la realizzazione dell'opera come da progetto depositato, parere trasmesso al Comune di Aulla prot. n.14976 27/11/1989.

Numero pratica: Prot. n. 4820 del 16/3/1995

Intestazione: X X e X- S.n.X sede [REDACTED]

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

Note tipo pratica: Variante alla XE. n.3582/1220del 05/02/1991 Per

lavori: Costruzione fabbricato ad uso artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/03/1995 al n. di prot. 4820

Rilascio in data 20/05/1995 al n. di prot. 34/95/4650

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con il rilascio della variante vengono dati nuovi termini per l'inizio e fine lavori : 20 maggio1996 e 20-05-1998. Sempre il progetto in esame viene trasmesso al Genio Civile di Massa Carrara pratica Prot. n. 111 Xa. n.47 del 17/02/1995, denuncia Prot. S/531 del 17.02.1995. Relazione lavori ultimati Presentata il 12.12.1997. Collaudo statico a firma dell'Ing. X prot. n. S/3930 del 12/12/1997.

Numero pratica: 10-04-2001 prot.5313

Intestazione: X X e X- S.n.X sede [REDACTED] Tipo pratica:

Variante finale

Note tipo pratica: Variante finale alla XE. n.34/95/4650 del 20/05/1995

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso artigianale

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/04/2001 al n. di prot. 5819

NOTE: Per la variante finale, secondo il tecnico del Comune di Aulla, non era previsto il rilascio, di atti di assenso; tuttavia nella pratica vi è la nota : Commissione Edilizia seduta del 06/06/2001, parere favorevole condizionato, decXne n.6477. I disegni allegati alla variante finale rilevano modifiche ai prospetti e alle aperture, un'altezza maggiore del piano di imposta della copertura che mantiene lo stesso disegno e pendenza, un incremento contenuto delle dimensioni plani volumetriche del capannone, nella pratica viene indicato un aumento della superficie coperta dai previsti mq.1.060,20 a mq.1.070,16 con un incremento di mq.9,96 e un aumento del volume che passa da mX 8.217,70 a mX8.444,50 con un incremento mX226,80, oltre a modifiche interne alla distribuzione per il blocco uffici. Permane la suddivX-

ne longitudinale del capannone in due unità con accessi distinti. All'interno del fascicolo non è stata ritrovata la chiusura lavori e l'agibilità, gli uffici, verbalmente, non hanno escluso la possibilità che i suddetti documenti possano essere fuori posto, ne hanno fornito dati in merito alla presenza di un registro per suddetti documenti. Si fa rilevare come la concessione 34/95/4650 del 1995 riporta come data di ultimazione dei lavori il 20/05/1998 e che lo scrivente non ha trovato nella pratica alcuna domanda di proroga né di rinnovo della XE, come sarebbe stato necessario visto i 3 anni trascorsi dalla scadenza stabilita. Anche in questo caso gli uffici, visto il lungo lasso di tempo, la mole della pratica e la situazione caotica, non escludono che possa, anche questa, essere fuori posto.

Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si veda quanto riportato nelle "Note sulla conformità edilizia" sotto riportate.

Regolarizzabili mediante: presentazione art.209 della L.R. 65/2014 "Accertamento di conformità" o dell'art.206 L.R. 65/14 "interventi eseguiti in Parziale difformità dal permesso di costruire" comma 2
Descrizione delle opere da sanare: Si veda quanto riportato nelle "Note sulla conformità edilizia.

Note: per i costi e le spese si veda quanto riportato "Note sulla conformità edilizia" sotto riportate.

Note sulla conformità edilizia: Facendo un raffronto tra lo stato di fatto, i disegni allegati alla "Variante finale" del 2001 e quelli allegati all'ultimo Xlo abilitativo rilasciato (1995), emerge un maggior incremento della superficie coperta e del volume (come allora calcolati), infatti le dimensioni del fabbricato sono: m. 31,40 circa per m.34,40 circa; con un'altezza interna sotto l'orditura minore che va da m.7,60 circa a m.8,55 circa, con un'altezza media di m. 8,075 circa; si ha una superficie coperta di mq. 1.080,16 circa ed un volume di mc 8.722,30 circa. Nella variante finale il fabbricato ha dimensioni m. 31,20 per m.34.30 con un'altezza interna che va da m.7,68 a m.8,60 con un'altezza media interna di m.8,14 (si fa rilevare che la misura indicata viene presa sotto il pannello di copertura non sotto l'orditura secondaria che non è riportata nel disegno) ed una superficie coperta di mq. 1.070,16, il volume se calcolato come per la XE. del 1995 risulterebbe essere di mX 8.711,10 mentre negli elaborati della variante finale il volume risulta di mX 8.217,70 perché calcolato in modo diverso ossia suddividendolo tra il laboratorio e il blocco uffici e servizi utilizzando come altezze quelle utili interne e come superficie la superficie calpestabile dei vari ambienti. Nel progetto del 1995 le misure erano m.31,00 per 34,20 con un'altezza interna che nei calcoli riportati nei disegni va da m.7,50 a m. 8,4, una media di m. 7,965, una superficie coperta di mq.1.060,20 e un volume di 8.444,50. Nella variante finale il sistema di calcolo del volume è diverso distinguendo il volume del laboratorio dal volume del blocco uffici e servizi interno al capannone questo porta ad un volume di mX 8.217,70.

Per lo stato di fatto si hanno quindi le seguenti variazioni.

Le differenze tra la superficie coperta ed il volume (calcolati come nella XE. del 1995) variano rispetto alla XE. del 1995 e la Variante del 2001 come di seguito riportato.

S.X: mq. 1.080,16 – mq.1.060,20= + mq.19,96 rispetto alla XE. del 1995;

Vol.: mX8.722,30 - mX 8.444,50 = +mX277,80 rispetto alla XE. del 1995;S.X:

mq.1.080,16 – mq.1070,16 = + mq. 10,00 rispetto alla variante finale; Vol.:

mX8722,30 – 8.711,10 = + mX 11,20 rispetto alla variante finale.

Le variazioni dello stato di fatto se rapportate con gli elaborati della variante finale rientrano nelle tolleranze del 2% diversamente se paragonate con la XE. del 1995 eccedono per il volume il limite del 2%.

Come di seguito motivato si ritiene di dover far riferimento ai dati relativi all'ultimo progetto rilasciato che è quello della XE. 1995.

Per quanto concerne la "Variante finale" così definita nell'intestazione si fa rilevare che in quel periodo non erano previste varianti in corso d'opera senza un provvedimento sindacale di ratifica, si veda la L.47/85 o la presentazione di una DIA come previsto dalla L. n.662/96 prima dell'esecuzione dei lavori. Le semplificazioni per quanto attiene le varianti in corso d'opera vengono introdotte a partire dal T.U.

n.380/2001 come modificato dal D.Lgs 301/2002. Appare quindi molto probabilmente che quanto presentato fosse semplicemente l'ennesima variante al progetto, infatti sulla pratica vi è la nota : Commissione Edilizia seduta del 06/06/2001, parere favorevole condizionato, decXne n.6477 se fosse stata una variante finale, come oggi intesa, non vi sarebbe stata la necessità del parere della commissione, inoltre si fa rilevare che nella relazione di accompagnamento viene riportato un elenco di lavori non ancora ultimati cosa non ammissibile per una variante finale , ne ad oggi è stata rintracciata la chiusura dei lavori.

Oltre a quanto sopra riportato si fa notare che la variante del 2001 arriva dopo tre anni dal termine concesso per l'ultimazione dei lavori ossia il 20/05/1998 e quindi, salvo il rinvenimento di pratiche diverse non presenti nei fascicoli forniti dall'ente allo scrivente, la concessione del 1995 era già scaduta al momento della presentazione della variante del 2001. Pertanto avrebbe dovuto essere presentata una nuova pratica per ultimazione dei lavori.

Passando ad analizzare nello specifico il capannone si ritiene utile, per maggior chiarezza nella esposizione, fare principalmente riferimento agli elaborati della variante del 2001 in quanto le differenze tra questi e la XE. del 1995 sono chiaramente visibili nelle tavole di raffronto riportate nella stessa variante allegata al presente lavoro e a cui si rinvia e sono le variazioni planivolumetriche di cui sopra e prospettive. Passando quindi ad analizzare le differenze tra stato di fatto e gli elaborati allegati alla variante del 2001 si evidenzia quanto di seguito riportato.

Il muro divisorio longitudinale tra i due laboratori previsto in tutti i progetti depositati è stato eseguito solo parzialmente mancando il tratto di circa ml. 6,80 corrispondente alla campata antistante il blocco uffici.

Il blocco uffici, di dimensioni leggermente maggiore nel progetto del 2001 rispetto al progetto del 1995 (ml. 6,17 per ml. 12,30 contro ml.6,00 per 12,45) e con una diversa distribuzione interna, ha dimensioni esterne pressoché identiche tra variante e stato di fatto mentre si riscontrano alcune difformità a livello distributivo di seguito elencate. I bagni al piano terra con accesso diretto dal capannone hanno una maggiore superficie ottenuta sfruttando una parte maggiore del sottoscala; al piano superiore in entrambi i blocchi ufficio mancano i bagni, con accesso dall'interno degli uffici, previsti nei disegni; gli uffici al piano primo hanno una superficie maggiore sviluppandosi in parte anche sopra il vano scala la cui copertura presenta quote diverse; il blocco uffici di sinistra, guardando gli ingressi dall'interno del capannone, presenta un vano ad uso archivio realizzato alla sinistra del blocco uffici ed in aderenza a questo e alla parete esterna del capannone, detto locale è privo di areazione e illuminazione diretta; all'archivio si accede soltanto dall'ufficio al piano terra ed ha dimensioni interne di circa ml.3,45 per ml.3,10.

Il capannone, come già detto, è diviso da una parete longitudinale in due grandi ambienti ora comunicanti, una volta completata, come riportato in tutti i progetti ,la parte divisoria diverranno due unità indipendenti come previsto in tutti i progetti presentati. L'ambiente di destra, guardando il capannone da via G. Rossa, oltre al vano in muratura ad uso archivio presenta altre modifiche interne non riportate in nessun progetto e precisamente due soppalchi. Un soppalco è posto lungo la parete divisoria longitudinale ed ha dimensioni ml.18,90 circa per ml.3,20 con un'altezza libera sottostante di m. 3,10 circa e con il piano di calpestio posto ad una quota di m.3,20 circa realizzato con scatolari in ferro e sovrapposta lamiera grecata privo di scala di accesso fissa; l'altro soppalco è realizzato tra il blocco uffici e le due pareti esterne, angolo sud -est (angolo tra via G. Rossa e la strada di lottizzazione a destra guardando il capannone) e ha dimensioni ml. 5,90 circa per ml.5,70 circa a cui si aggiunge una porzione più stretta che delimita il vano archivio lato interno del capannone di circa ml.3,40 circa per ml. 1,50 circa; l'altezza utile sottostante è di m. 2,93 sotto trave e m.3,15 sotto la lamiera grecata del solaio mentre il piano di calpestio è posto alla quota di m.3,28 circa. Il soppalco è realizzato con struttura metallica con pilastri e travi tipo IPE. Al soppalco si accede tramite una scala metallica fissa, a rampa unica posta sull'interno del capannone. Alla superficie creata col soppalco si aggiunge la superficie del solaio di copertura del vano ad uso archivio. Le aree soppalcate sono utilizzate per riporvi materiali vari e attrezzature l'area sottostante il soppalco adiacente il vano archivio è chiusa da grate metalliche .

Per quanto sopra riportato le strade al momento percorribili per regolarizzare lo stato di fatto sono due di seguito elencate: l'applicazione dell'art. 206 L.R. 65/14 "interventi eseguiti in Parziale difformità dal permesso di costruire" comma 2, particolarmente oneroso prevedendo il pagamento di una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere

valutato dall'Ufficio Tecnico del Comune e che condiziona in modo negativo i successivi interventi ammissibili sul fabbricato e le possibilità di utilizzo e trasformazione dell'immobile; l'applicazione dell'art. 209 della L.R. 65/2014 "Accertamento di conformità" con le necessarie e previste verifiche in campo strutturale per quanto attiene l'art.182 della L.R. 65/14 e integrando il progetto con la documentazione oggi richiesta e provvedendo ad adeguare il progetto anche alle prevXni dell'art. 141 comma 13, è inoltre necessario verificare il progetto adeguandolo alla normativa relativa agli impianti e al riXrmio energetico. L'iter e i relativi costi sono al momento difficilmente quantificabili in quanto non si hanno dati sugli impianti e sulla rispondenza dell'opera alla normativa sul riXrmio energetico ne sulla necessità o meno di interventi di adeguamento per l'art.182, rispondenza delle opere alla normativa antisismica (non rientra tra i compiti dello scrivente le verifiche strutturali del fabbricato). Per quanto sopra si prevede in via cautelativa una riduzione del 10% per vizzi nascosti vetustà dell'immobile ecX, ed una riduzione 25% del valore complessivo del lotto per predisposizione pratiche, demolizioni, ripristini, ultimazione dei lavori, adeguamenti, rifacimenti, certificazioni, analisi e costi di smaltimento, compreso spese, oneri, sanzioni, ecX e quanto meglio riportato in altre parti della relazione; detta riduzione è adeguata anche nel caso fosse scelta la strada più veloce dell'applicazione dell'art.206 compreso predisposizione pratica, sanzioni, oneri, spese ecX.

NOTA GENERALE Le particelle 1019 e 1020, insieme ad altre particelle ricadenti oggi in altre proprietà sono state originate frazionando un lungo tratto della strada vicinale di Pantano che attraversa gran parte dell'area di lottizzazione e su cui sono stati costruiti altri edifici di grosse dimensioni rientranti sempre nella lottizzazione. In un altro tratto della zona produttiva, dal capannone in oggetto alla statale SS63, via Pantano è tutt'oggi indicata in catasto, anche se sul posto non più visibile in quanto inglobata in parte in altre proprietà e in parte in Xzi di manovra e parcheggio e in parte nel tracciato di via G. Rossa. Le particelle ricavate dal frazionamento della strada appaiono a seguito dei frazionamenti predisposti per la lottizzazione e citati nell'atto del 1984 e sempre nell'atto si afferma che detti frazionamenti sono conformi al piano di lottizzazione e viene fatto riferimento all'atto del Segretario comunale di Aulla 15/12/1982 repertorio n.1581. Lo scrivente, nel tentativo di trovare l'origine e la provenienza delle suddette particelle ha richiesto l'atto di cui sopra oltre alla delibera del Consiglio Comunale n.3 del 22/03/1975 inerente la lottizzazione. Gli atti sono stati rinvenuti soltanto recentemente con molte difficoltà (gli archivi del Comune di Aulla sono andati in parte persi o danneggiati a seguito dell'alluvione del 2011) ed inviati allo scrivente il 31/03/2021. Anche in questi atti, purtroppo, non vi sono riferimenti alle particelle in oggetto. Come in parte già riportato in parte sopra, le particelle 1019 e 1020 sono state intestate in catasto alla società eseguita soltanto successivamente in tempi recenti (2006-2009) facendo riferimento all'atto di compravendita del 1984 e a successivi atti di conferimento di beni nella società oltre ad un atto di rettifica e precisazione catastale del 09/08/2006 con autentica di firma del Notaio X X, atti tutti riportati in perizia; in realtà in questi atti non vi sono riferimenti alle due particelle. Per quanto sopra ad oggi non vi sono dati certi sull'origine ne sull'attribuzione di dette particelle derivanti dal frazionamento della strada. Anche in catasto la situazione è tutt'altro che chiara, si ha susseguirsi di intestazioni contraddittorie delle particelle, infatti le due particelle vengono intestate nel 1986 a X (riportato come venditore nell'atto del 1984) per la quota di proprietà di 2/4 e X e X e a X ma, come si è detto, dalle ricerche svolte non è stato rintracciato nessun atto di provenienza; nel 1984, in atti dal 2001, viene indicato come proprietario X X con sede a [REDACTED] nel 1992 detti beni vengono elencati nella successione di X e passati ai suoi aventi causa; nel 2006 ma in atti dal 2009, facendo riferimento agli atti di cui si è detto sopra, vengono intestati a [REDACTED] con sede ad [REDACTED]. Mancano ad oggi dati oggettivi sulla proprietà di dette particelle che comunque dal 1988 sono dichiarate di sua proprietà delle società (precedente) in un atto notorio allegato alla XE. mentre di fatto dal 1984 X X e poi le successive società, di fatto le hanno disposto liberamente nei vari progetti presentati negli anni e approvati dal Comune e concretamente costruendovi sopra parte del capannone. Come già detto, per quanto ad oggi emerso, i due terreni (due particelle) sono beni demaniali derivando dal frazionamento di una strada comunale e quindi non usucapibili, inoltre il problema non è limitato ai soli beni oggetto dell'esecuzione ma interessa varie proprietà nella stessa lottizzazione. Dai vari contatti e incontri con il Segretario Generale del Comune di Aulla e con l'Ufficio Tecnico, (si vedano anche le ultime richieste di proroga dei termini) l'unica strada percorribile sembra quella della "sclassificazione"

dell'intero tratto di strada ricadente nella lottizzazione, un atto che necessita di una Delibera del Consiglio Comunale e della determinazione dei valori delle aree e/o forme di permuta come la cessione delle aree su cui insistono le strade di lottizzazione che nel caso dei beni pignorati sono ancora intestate ai privati. Gli uffici comunali si sono comunque riservati di continuare ricerche della documentazione relativa alla lottizzazione al momento non ancora rintracciata (Convenzione, piano di lottizzazione ecX) nella speranza di trovare documenti in grado di dirimere la questione senza bisogno di attivare tutta la procedura di cui sopra. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione dei beni e relative riduzioni forfettarie.

Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico Comunale : Delibera di approvazione finale del XX n.17 del 26.02.1999 - modificato con delibera del XX n.10/2002; del. XX n.9/2002; Del. XX n.44/2003; Del. XX n.73/20
Zona omogenea:	U.T.O.E. 10 - Zona Produttiva D; Zona produttiva esistente DE
Norme tecniche di attuazione:	Art.48 "Zone produttive (D) "... sono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale, nonché le aree destinate a cave..... " Art.49 "Zone produttive esistenti (DE) ". ... Sono aree completamente o parzialmente edificate suscettibili riordino funzionale o ampliamenti. nei lotti liberi è consentita la nuova edificazione con il parametro di superficie cop. 40%, limite di altezza 8,60m. utile sotto trave, distanza dai confini m.5, distanza dai fabbricati ml.10.In casi di documentata necessità l'altezza sotto trave può essere maggiore. La destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali e per la distribuzione, magazzini con i relativi Xzi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive,E' sempre ammessa la costruzione di unità abitative per la custodia o la vigilanza dell'azienda, di dimensioni non superiori a mq.120 utili..... Negli ambienti ad uso artigianale e direzionale-commerciale, la superficie consentita dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parete soprastante non potrà essere inferiore a mt.2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale. Qualora l'altezza

	come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt.2,30 la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale. Qualora la parte a soppalco abbia un'altezza minima di mt.2,70, questa potrà anche avere accesso al pubblico."
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	La convenzione non era presente nei fascicoli forniti allo scrivente e gli uffici non sono stati in grado al momento di fornire una copia della convenzione.
Estremi delle convenzioni:	Non forniti, non rintracciati
Obblighi derivanti:	Lo scrivente non ha trovato copia della convenzione nei fascicoli ne presso la conservatoria dei registri immobiliari. La convenzione non è stata rinvenuta ma in alcune note presenti nei fascicoli si fa riferimento ad una convenzione e all'obbligo di fornire gratuitamente i terreni necessari alla realizzazione delle strade di lottizzazione e a rapporti tra superfici dell'intervento e numero degli occupati. All'interno del fascicolo vi è una bozza "tipo" non compilata ne firmata e con parti da integrare in base alla convenzione da scrivere.
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:	non specificato
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	m. 8,60 sotto trave
Volume massimo ammesso:	derivante dai parametri di cui sopra
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il fabbricato è stato costruito vigente un altro strumento urbanistico che prevedeva un "Piano di Lottizzazione d'Ufficio" approvata con delibera del XX n.3 del 22/03/1975; approvazione della Giunta Regionale Toscana n.6202 del 16/07/1975. quanto a suo tempo realizzato rientrava nei parametri allora previsti. Il fabbricato è conforme anche agli strumenti urbanistici oggi vigenti con le precisazioni riportate nel capitolo relativo all'edilizia a cui si rimanda .

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L'intervento fa parte del Piano di Lottizzazione d'Ufficio approvata con delibera del XX n.3 del 22/03/1975; approvazione della Giunta Regionale Toscana n.6202 del 16/07/1975, nel tempo la normativa di riferimento è variata come si desume anche dall'esame di fascicoli , il primo progetto è stato presentato nel 1984 l'ultimo è stato rilasciato nel 1995 a questo ha fatto seguito nel 2001 una " variante finale" , per i progetti presentati e le concessioni rilasciate si rinvia a quanto specificato nel capitolo relativo all'edilizia

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **A**

Il compendio immobiliare, capannone e terreno, è ubicato all'interno dell'area produttiva di Pallerone lungo via. G. Rossa. Il compendio è composto da un capannone a pianta rettangolare con circostante terreno ad uso piazzale, a cui si accede tramite due cancelli carrai uno sul lato est e uno sul lato ovest della proprietà che si aprono su due brevi strade di lottizzazione . La strada di lottizzazione posta ad ovest del capannone è realizzata, per tutto il tratto che costeggia il piazzale, su dei terreni di proprietà dell'esecutato, come risulta nell'atto di compravendita del 1984 di cui si è detto già in altre parti della perizia, non sono stati rintracciati atti di cessione di dette aree al Comune di Aulla e ad altri. Il terreno su cui insiste il capannone in catasto ha una superficie di circa mq.2.806 a cui si aggiungono i terreni su cui insiste la strada di lottizzazione ad ovest del capannone di circa mq.405 catastali. Il capannone è a pianta rettangolare ed ha dimensioni m.34,40 circa per 31,40 circa a copertura a capanna con altezza interna che va da m.7,60 circa a m.8,55 circa e un'altezza media di circa m-8,07. La struttura portante del capannone è in acciaio con tamponamenti interni ed esterni in blocchi di cemento faccia vista con diverse finiture superficiali. La pavimentazione del capannone è in cemento industriale, la copertura, per quanto visibile, è in pannelli coibentati tipo sandwich in lamiera grecata posti su orditura metallica, il capannone prende luce dalla copertura attraverso due strisce trasversali in pannelli traslucidi. Il fabbricato ha due portoni carrai sui prospetti est, ovest e nord con sovrapposte finestre a nastro ed internamente è suddiviso in due grandi ambienti da una parete longitudinale (sud-nord) che si interrompe alcuni metri prima del blocco uffici lasciandoli così comunicanti. Il blocco uffici e servizi è interno al capannone, si sviluppa su due piani, ed occupa la parte centrale della testa sud (lato via G. Rossa) del fabbricato . Il blocco uffici è diviso in due porzioni terra tetto speculari e con accessi indipendenti sia dall'interno del capannone che dall'esterno, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Le due porzioni speculari presentano al piano terra: un blocco servizi nell'angolo interno al capannone con accesso indipendente dagli uffici, un ingresso agli uffici dall'interno del capannone, un disimpegno, un servizio igienico con antibagno, una scala in lamiera metallica a due rampe con ventaglio per accedere al piano superiore, un ufficio con accesso diretto anche dall'esterno; al piano superiore un disimpegno, su cui sbarca la scala, con affaccio sull'interno del capannone ed un ufficio. Il blocco uffici sul prospetto sud presenta: al piano terra una parete vetrata con porta a vetri di accesso; al piano primo è una finestra a nastro come quelle poste sopra gli accessi carrai del capannone. Delle due porzioni del blocco uffici quella di destra guardando il capannone da via G. Rossa è ultimata con: pavimenti e rivestimenti in monocottura e ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porte e infissi in alluminio per il blocco servizi; pavimenti in marmo per gli uffici i disimpegni ed i servizi igienici, parti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato, infissi esterni e la porta di accesso dal capannone in alluminio verniciato. Gli impianti sono in parte sotto traccia in parte all'interno di canaline e tubazioni in pvc; sono presenti split interni con unità motore esterne al blocco uffici ma interne al capannone. La porzione di sinistra

del blocco uffici non risulta ultimata, mancano gli infissi interni, il soffitto del piano terra è al rustico, al piano superiore manca il controsoffitto ed è visibile la struttura in acciaio del capannone ed i pannelli di copertura, gli impianti non sono ultimati. Entrambi i blocchi ufficio presentano problemi di umidità di risalita al piano terra, infiltrazione d'acqua dalla parete esterna, sia la piano terra che primo, e dalla copertura; il blocco di sinistra presenta fenomeni più vistosi. Non è stato possibile accedere al blocco servizi della porzione di sinistra in quanto l'accesso era ostruito da materiale di risulta di lavorazioni (legno con chiodi e casse), pertanto lo scrivente non può documentarne le condizioni anche se si ritiene che anche questa sia non ultimata come tutta la porzione di sinistra. Altra differenza tra le due porzioni del blocco uffici sta nella presenza di un ambiente ad uso archivio sempre in muratura realizzato in aderenza all'ufficio al piano terra del blocco di destra con accesso da quest'ultimo e privo di illuminazione e areazione se si esclude una piccola apertura con infisso sulla parete lato interno del capannone. L'ambiente in esame ha dimensioni interne di circa ml.3,45 per ml.3,10 e le stesse finiture dell'ufficio adiacente. Come riportato anche in altre parti del presente lavoro, nell'ambiente di destra del capannone (guardando da via G. Rossa) oltre al vano in muratura ad uso archivio sono presenti due soppalchi uno posto lungo la parete divisoria longitudinale di dimensioni ml.18,90 circa per ml.3,20 con un'altezza libera sottostante di m. 3,10 circa e con il piano di calpestio posto ad una quota di m.3,20 circa realizzato con scatolari in ferro e sovrapposta lamiera grecata privo di scala di accesso fissa; l'altro soppalco è realizzato nell'angolo sud-est del locale tra il blocco uffici e le parti esterne e copre tutto l'angolo del capannone ed ha dimensioni ml. 5,90 circa per ml.5,70 circa a cui si aggiunge una porzione più stretta che delimita il vano archivio lato interno del capannone di circa ml.3,40 circa per ml. 1,50 circa, con un'altezza utile sottostante di m. 2,93 sotto trave e m.3,15 sotto la lamiera grecata del solaio e il piano di calpestio è posto alla quota di m.3,28 circa. Anche questo soppalco ha struttura portante in ferro con pilastri e travi tipo IP; al soppalco si accede tramite una scala fissa, a rampa unica, in ferro, posta sul lato aperto del soppalco verso l'interno del capannone. Alla superficie del soppalco si aggiunge la superficie del solaio di copertura del vano ad uso archivio. Queste aree soppalcate sono utilizzate per riporvi materiali vari e attrezzature, l'area sottostante il soppalco adiacente il vano archivio è chiusa da grate metalliche. Come chiaramente visibile dalla documentazione fotografica allegata nel capannone, al momento del sopralluogo, erano presenti una gran quantità di: attrezzature, materiale edile e non, macchinari, resti di lavorazioni, bidoni con tinte vernici e altri prodotti non rilevati, legname, oltre a altri beni e materiali non riconducibili all'attività dalla società eseguita (mobili, arredi, impianti radiofonici ecX). Anche nel piazzale è presente un gran quantità di materiale edile, resti di lavorazioni, cumuli di materiale di risulta di demolizioni, terre di scavo, detriti e altro materiale stoccato nel piazzale racchiuso con teli e non visibile al momento del sopralluogo. Lo scrivente non può escludere la presenza di materiale inquinante o pericoloso o materiale per il cui smaltimento siano previste particolari procedure e/o permessi, né cosa o quanto di questo materiale sarà ancora presente nel compendio al momento del trasferimento del bene o se ve ne sarà dell'altro, pertanto in via prudenziale si precisa che il futuro acquirente dovrà provvedere alle necessarie verifiche di quanto rimarrà, a far analizzare detto materiale e provvedere a sua cura e spese al suo corretto smaltimento e se necessario dovrà provvedere a sua cura e spese ad eventuali sondaggi e bonifiche anche del terreno.

Delle problematiche di cui sopra si è tenuto conto in via cautelativa nella valutazione del bene provvedendo ad una riduzione del valore di cui si è detto e si quantifica in altre parti del presente lavoro. Il compendio è dotato degli impianti minimi necessari all'uso attuale (con le precisazioni sopra riportate) ma questi non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, non è stata rintracciata o fornita alcuna documentazione in merito agli impianti; per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, completamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione. Il piazzale è completamente recintato con muretto in cls con sovrapposti pannelli grigliati in ferro zincato, i cancelli carrai sono scorrevoli in ferro zincato, nello stesso materiale sono realizzati i cancelli pedonali. Per quanto qui non precisato si rimanda agli altri punti della relazione.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di X X X X Snc di X X- Piena proprietà**Cod. Fiscale: X - Residenza: ■■■■■ Eventuali
comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.283,00**

Condizioni generali dell'immobile: Il compendio nel suo insieme è in normali condizioni di manutenzione, si rimanda a quanto precisato nei vari punti della presente relazione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995-2001 come date di riferimento non vi sono documenti con data certa
Note	Non sono stati forniti documenti relativi agli impianti pertanto lo scrivente non può esprimersi sulla loro regolarità e rispondenza a norme e prescrizioni.

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
Note	Il capannone è privo di impianti di climatizzazione; Il blocco uffici presenta degli split nei vari ambienti ufficio sul cui funzionamento lo scrivente non può esprimersi in quanto non funzionanti al momento del sopralluogo, in alcuni ambienti, per quanto rilevabile a vista, gli split erano in cattive condizioni di manutenzione. Si fa rilevare che i motori dell'impianto sono sulle pareti del blocco uffici interne al capannone e scambiano calore con l'ambiente interno.

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
---	----

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti minimi necessari all'uso in atto ma questi non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti, alle opere di completamento e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni, il capannone non è dotato di certificato di prevenzione incendi e non ha l'agibilità (non è stata rinvenuta). Come riportato anche in altre parti del presente lavoro, nel capannone è stoccato vario materiale dei bidoni e altri contenitori, materiale di risulta ecX così come nel piazzale sono presenti cumuli di materiale di risulta di demolizioni e materiale di scavo oltre a altro materiale stoccato relativo all'attività svolta dalla società proprietaria, lo scrivente non ha gli elementi per escludere la presenza di materiale inquinante o pericoloso o materiale per il cui smaltimento siano previste particolari procedure e/o permessi, l'acquirente dovrà provvedere a far analizzare detto materiale e provvedere a sua cura e spese allo smaltimento. Anche per i terreni lo scrivente non può escludere la presenza nel sottosuolo o nel suolo di materiali inquinanti e/o pericolosi pertanto l'acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a sondaggi, analisi ed a eventuali bonifiche che si rendessero necessarie. Delle problematiche di cui sopra si è tenuto conto in via cautelativa nella valutazione del bene provvedendo ad una riduzione del valore .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive. Per i soppalchi e per l'archivio si è ritenuto di non valutarli in quanto i costi di demolizione e ripristino dello stato di fatto o i costi per una sanatoria con relative verifiche strutturali equivalgono il loro valore. Si fa presente che prima della vendita dovrà essere perfezionato l'acquisita dell'area demaniale (ex strada comunale) part. 1019 di mq. 170 su cui insiste parte del capannone. Al momento risulta di proprietà demaniale anche la particella 1020 di mq. 20 anche per questa particella dovrà essere perfezionato l'acquisto o dovrà essere esclusa dalla vendita.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone ad uso artigianale	sup reale lorda	1.001,00	1,00	1.001,00
Blocco uffici e servizi	sup reale lorda	151,00	1,00	151,00
Piazzale capannone	superf. esterna lorda	1.726,00	1,00	1.726,00
Terreno ricompreso nella strada di lottizzazione	sup reale lorda	405,00	1,00	405,00
		3.283,00		3.283,00

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

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara sede Massa;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Sede Massa;
 Uffici del registro di Massa Carrara sede Massa e Carrara;
 Ufficio tecnico di di Aulla settore Urbanistica - Ambiente e Paesaggio sede Comune di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Aulla, zona periferica/adiacenze SS. n.63; codice di zona D1; microzona catastale n.3; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; tipologia capannoni industriali e laboratori; valori riportati anno 2020 - semestre 1.

Agenzie immobiliari portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net" ecX.

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il prezzo medio al mq. rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione raffrontabili con il bene in esame in normali condizioni di manutenzione è di circa € 500,00 al mq. per il blocco uffici il valore sale leggermente a €600,00 circa ,
 - per l'OMI i valori vanno da € 250,00 a € 640,00 al mq..

.

Valutazione corpi:**A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 477.096,75.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità. Al valore così ottenuto vengono sottratti i costi per le irregolarità urbanistiche ed edilizie riscontrate in via forfettaria e indicativa in quanto i costi definitivi, come già detto, oggi non sono puntualmente quantificabili in quanto derivano da approfondimenti sulle diverse problematiche oggi non possibili e non rientrati nell'incarico dello scrivente. Inoltre si fa rilevare come anche la soluzione dell'effettiva

Xlarità delle particelle 1019 e 1020 non è tecnicamente possibile senza l'apertura di un confronto con l'ente Titolare per legge del bene il Comune di Aulla, con il quale trovare una soluzione che potrebbe essere l'avvio di una pratica di sclassificazione dei terreni per un successivo trasferimento degli stessi con un nuovo atto a di vendita e/o la predisposizione di un "atto ricognitivo" per poter giungere al trasferimento dei beni.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone ad uso artigianale	1.001,00	€ 500,00	€ 500.500,00
Blocco uffici e servizi	151,00	€ 600,00	€ 90.600,00
Piazzale capannone	1.726,00	€ 60,00	€ 103.560,00
Terreno ricompreso nella strada di lottizzazione	405,00	€ 30,00	€ 12.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 706.810,00
vizzi nascosti e vetustà immobile ecX detrazione del 10.00%			€ -70.681,00
Sanatorie, demolizioni, ripristini, ultimazione dei lavori, adeguamenti, rifacimenti			€ -159.032,25
Valore corpo			€ 477.096,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 477.096,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 477.096,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	3.283,00	€ 477.096,75	€ 477.096,75

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%)	€ 71.564,51
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Quota intera unico proprietario

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: non fornito non rintracciato

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

No condominio

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 404.032,24
--	---------------------

Beni in Fivizzano (MS)
Località/Frazione San Terenzo Monti
 Via di Valla n.14

Lotto: 001 - Compendio immobiliare ad uso struttura turistica ricettiva - casa per vacanze-

La documentazione ex art. 567 Xp.X risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: San Terenzo Monti, Via di Valla n.14

Note: Complesso immobiliare ad uso attività turistico ricettiva casa per vacanze composto da n.9 unità residenziali con parti comuni non censibili come il terreno di pertinenza, e scale, oltre ad un locale di deposito; fanno parte del complesso e formano con questo un unico corpo alcuni terreni sistemati in parte a giardino in parte parato in parte boscati. Sulla porzione sistemata a giardino insiste una piscina con relativi volumi tecnici seminterrati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] Part. IVA e

XF. :X Quota di 1/1 di piena proprietà

- foglio **138**, particella **610**, subalterno **3**, indirizzo Via di Valla, piano T, comune Fivizzano, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 Vani, superficie Totale mq.62, totale escluse aree scoperte mq.62 , rendita € 216,91

Derivante da: VARIAZIONE del 24/08/2012 protocollo n. MS0074229 in atti dal 24/08/2012 Registrazione: DICH. DI U.I.U. ART. 19 D.L.79/2010 (n. 11400.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: La planimetria corrisponde allo stato di fatto per quanto rilevabile e tenuto conto della scala di rappresentazione dei grafici. Confini: part.445 Museo Storico e part.516 e strada di accesso al monumento commemorativo dell'Eccidio Nazista di San Terenzo aSud; Terreno di pertinenza sui rimanenti lati; sotto il suolo, sopra altra unità sub.4.

Note sulla conformità catastale: **La planimetria corrisponde allo stato di fatto per quanto rilevabile e tenuto conto della scala di rappresentazione dei grafici.**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] Part. IVA e

XF. :X Quota di 1/1 di piena proprietà

- foglio **138**, particella **610**, subalterno **4**, indirizzo Via di Valla, piano 1°, comune Fivizzano, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5, superficie non riportata, rendita € 135,57

Derivante da: VARIAZIONE del 24/08/2012 protocollo n. MS0074229 in atti dal 24/08/2012 Registrazione: DICH. DI U.I.U. ART. 19 D.L.79/2010 (n. 11400.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: La planimetria corrisponde allo stato di fatto per quanto rilevabile e tenuto conto della scala di rappresentazione dei grafici. Confini: Sotto part. 610 sub.3, sopra la copertura, area libera sui rimanenti lati e Museo Storico, part 455, in parte sul prospetto Sud

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] Part. IVA e

XF. :X Quota di 1/1 di piena proprietà

- foglio **138**, particella **610**, subalterno **5**, indirizzo Via di Valla, piano T, comune Fivizzano, categoria

A/2, classe 2, consistenza 3,5, superficie Totale mq.84, totale escluse aree scoperte mq.84 , rendita € 189,80

Derivante da: VARIAZIONE del 24/08/2012 protocollo n. MS0074229 in atti dal 24/08/2012 Registrazione: DICH. DI U.I.U. ART. 19 D.L.79/2010 (n. 11400.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: La planimetria corrisponde allo stato di fatto per quanto rilevabile e tenuto conto della scala di rappresentazione dei grafici. Confini: sotto il suolo; sopra part. 610 unità sub.6 sub.7 e scale di accesso al piano primo sub.8 (bene comune non censibile ai sub.6 e 7);area libera su corte comune sub.14 (bene comune non censibile) sui rimanenti lati e in parte strada comunale Via di Valla a ovest.

Note sulla conformità catastale: **Al momento del sopralluogo l'unità era utilizzata come salone con tavoli da pranzo e divani. In aderenza all'unità sul prospetto Nord tra il muro del fabbricato ed il muro di cinta c'è una tettoia a pianta rettangolare con struttura metallica, copertura a vetro attrezzata con un grosso braciere in muratura con cappa in ferro**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] Part. IVA e XF.

:X Quota di 1/1 di piena proprietà

- foglio **138**, particella **610**, subalterno **6**, indirizzo Via di Valla, piano 1°, comune Fivizzano, categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, superficie Totale mq.36, totale escluse aree scoperte mq.36 , rendita € 108,46

Derivante da: VARIAZIONE del 24/08/2012 protocollo n. MS0074229 in atti dal 24/08/2012 Registrazione: DICH. DI U.I.U. ART. 19 D.L.79/2010 (n. 11400.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: La planimetria corrisponde allo stato di fatto per quanto rilevabile e tenuto conto della scala di rappresentazione dei grafici ad esclusione di una prete di altezza circa m.2,10 che non arriva al soffitto ma divide, come un paravento, il monolocale in due ambienti uno giorno e uno notte, tra i due locali manca la porta . Confini: sotto unità sub. 5; sopra il tetto; unita sub.7 a Est; terrazza di distribuzione al pino a Nord sub.8 (bene comune non censibile); area libera su via di Valla a Ovest; area libera su corte comune sub.14 (bene comune non censibile) a Sud.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] Part. IVA e XF.

:X Quota di 1/1 di piena proprietà

- foglio **138**, particella **610**, subalterno **7**, indirizzo Via di Valla, piano 1°, comune Fivizzano, categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, superficie Totale mq.39, totale escluse aree scoperte mq.39 , rendita € 108,46

Derivante da: VARIAZIONE del 24/08/2012 protocollo n. MS0074229 in atti dal 24/08/2012 Registrazione: DICH. DI U.I.U. ART. 19 D.L.79/2010 (n. 11400.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: La planimetria corrisponde allo stato di fatto per quanto rilevabile e tenuto conto della scala di rappresentazione dei grafici ad esclusione di una prete di altezza circa m.2,10 che non arriva al soffitto ma divide, come un paravento, il monolocale in due ambienti uno giorno e uno notte, tra i due locali manca la porta . Confini: sotto unità sub. 5; sopra il tetto; unita sub.6a Est; terrazza di distribuzione al pino e scale di accesso sub.8 (bene comune non censibile) a Nord; area libera su corte comune sub.14 (bene comune non censibile) a Sud e a Est.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] Part. IVA e XF.

:X Quota di 1/1 di piena proprietà

- foglio **138**, particella **610**, subalterno **9**, indirizzo Via di Valla, piano T-1°-2°, comune Fivizzano, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale mq.79, totale escluse aree scoperte mq.79 , rendita € 217,14

Derivante da: VARIAZIONE del 24/08/2012 protocollo n. MS0074229 in atti dal 24/08/2012 Registrazione: DICH. DI U.I.U. ART. 19 D.L.79/2010 (n. 11400.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: La planimetria corrisponde allo stato di fatto per quanto rilevabile e tenuto conto della scala di rappresentazione dei grafici. Confini: area libera su corte comune sub.14 (bene comune non censibile) a Ovest ed in parte a Sud dove confina anche con area libera su part.609; altra unità sub.10 al P.T. a Est; altra unità sub.11 a Nord al P.T.; altra unità sub.13 al P.1° e 2° a Este e a Nord.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] Part. IVA e
XF. :X Quota di 1/1 di piena proprietà

- foglio **138**, particella **610**, subalterno **10**, indirizzo Via di Valla, piano T, comune Fivizzano, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.12, rendita € 21,69

Derivante da: VARIAZIONE del 24/08/2012 protocollo n. MS0074229 in atti dal 24/08/2012 Registrazione: DICH. DI U.I.U. ART. 19 D.L.79/2010 (n. 11400.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: La planimetria corrisponde allo stato di fatto per quanto rilevabile e tenuto conto della scala di rappresentazione dei grafici. Confini: sotto il suolo; sopra unità sub.13; terrapieno a Nord e Est; unità sub.9 a Ovest; area libera su terreno part.609 a sud.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] Part. IVA e
XF. :X Quota di 1/1 di piena proprietà

- foglio **138**, particella **610**, subalterno **11**, indirizzo Via di Valla, piano T, comune Fivizzano, categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie Totale mq.30, totale escluse aree scoperte mq.30, rendita € 81,34

Derivante da: VARIAZIONE del 24/08/2012 protocollo n. MS0074229 in atti dal 24/08/2012 Registrazione: DICH. DI U.I.U. ART. 19 D.L.79/2010 (n. 11400.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: La planimetria corrisponde allo stato di fatto per quanto rilevabile e tenuto conto della scala di rappresentazione dei grafici. Confini: Sotto il suolo; sopra altra unità sub.13; area libera su corte comune sub.14 (bene comune non censibile) ad Ovest; altra unita sub.9 a Sud ed a Est; altra unità sub.12 a Nord.

Note sulla conformità catastale: **Al momento del sopralluogo l'unità era utilizzata come cappella.**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] Part. IVA e
XF. :X Quota di 1/1 di piena proprietà

- foglio **138**, particella **610**, subalterno **12**, indirizzo Via di Valla, piano T-1°-2°, comune Fivizzano, categoria A/2, classe 3, consistenza 13,5 vani, superficie Totale mq.266, totale escluse aree scoperte mq.260 , rendita € 871,52

Derivante da: VARIAZIONE del 24/08/2012 protocollo n. MS0074229 in atti dal 24/08/2012 Registrazione: DICH. DI U.I.U. ART. 19 D.L.79/2010 (n. 11400.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: La planimetria corrisponde allo stato di fatto per quanto rilevabile e tenuto conto della scala di rappresentazione dei grafici. Confini: sotto il suolo, sopra il tetto; area libera su corte comune sub.14 (bene comune non censibile) a Ovest e a Nord; terrapieno a Este al piano terra e area libera su particella 609 per i rimanenti piani; Altre unità sub. 11, sub.9 e sub.13 a Sud.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] Part. IVA e
XF. :X Quota di 1/1 di piena proprietà

- foglio **138**, particella **610**, subalterno **13**, indirizzo Via di Valla, piano 1°-2°, comune Fivizzano, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 Vani, superficie Totale mq.62, totale escluse aree scoperte

mq.62 , rendita € 216,91

Derivante da: VARIAZIONE del 24/08/2012 protocollo n. MS0074229 in atti dal 24/08/2012 Registrazione: DICH. DI U.I.U. ART. 19 D.L.79/2010 (n. 11400.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: La planimetria corrisponde allo stato di fatto per quanto rilevabile e tenuto conto della scala di rappresentazione dei grafici. Confini: Sotto unità sub.9, sub.10, sub.11; sopra la copertura; area libera su terreno part.609 a Est; unità sub.9 a Sud e in parte area libera su part.609; unità sub.12 a Nord; area libera su corte comune sub.14 (bene comune non censibile) a Ovest.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di X X X X Snc di X X - Piena proprietà

Cod. Fiscale: X - Residenza: XXXXXXXXXX Eventuali

comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Le planimetrie sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto tenendo conto anche della scala di rappresentazione o lievi variazioni non incidenti su: consistenza, distribuzione categoria o classe: Le uniche differenze si hanno per i sub.6 e sub.7 dove è stata realizzata una divXne del vano principale in due tramite una parete di altezza superiore ai due metri ma che non arriva al soffitto, sulla necessità di riportare questa tipologia di parete vi sono posizioni contrastanti: Chiarito quanto sopra si ricorda che comunque a causa delle difformità tra lo stato di fatto e i progetti approvati, di cui si dirà nell'apposito capitolo, si dovrà procedere ad un nuovo accatastamento di quasi tutte le unità a seguito dei lavori necessari per regolarizzare il complesso. Costi di cui si è tenuto conto in sede di valutazione come riportato in altre parti della relazione. Nelle informazioni sulla conformità catastale non vengono pertanto riportate note o valori.

Identificativo corpo: B.

sito in frazione: San Terenzo Monti,

Note: Terreni con diversa destinazione al momento del sopralluogo sistemati in parte a giardino, in parte parato, in parte oliveto e in parte lasciati a bosco. Alcune porzioni di cui si dirà nel proseguo hanno una ridotta capacità edificatoria.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXX con XXXXXXXXXX Part. IVA e

XF. :X Quota di 1/1 di piena proprietà

- foglio **138**, particella **609**, qualità Semin. Arbor., classe 4, superficie catastale mq.8.569, reddito dominicale: € 13,28, reddito agrario: € 6,64

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/05/2002 protocollo n. 00101898 Voltura in atti dal 06/09/2002 Repertorio n.: 14670 Rogante: X Sede: SARZANA Registrazione: UR Sede: SARZANA n: 1101 del 04/06/2002 VENDITA (n. 6898.1/2002)

Confini: La particella è di fatto divisa in due dalla strada che conduce dal museo storico al monumento commemorativo dell'eccidio di San Terenzo, la strada non riportata nella mappa catastale. Confini: Restante proprietà dell'esecutato ad ovest e a nord (part.610, 54, 551); part.66 e 67 di proprietà di terzi sempre a nord; A sud strada di cui sopra non riportata in mappa o particella 516 (dipende dal tracciato della strada) , via della Piastra oltre a particelle 555 e 547 di proprietà dell'esecutato a sud. ed est.

Note sulla conformità catastale: **Nella mappa non è riportata la strada che conduce dal museo al monumento e che poi si ricongiunge a via della Piastra pertanto lo scrivente non è in grado di dire l'incidenza della strada sulla particella ne è nota la natura del nuovo tratto di strada, se è un servitù o se è a tutti gli effetti una strada comunale. Non vi sono atti trascritti relativi**

ad una cessione o servitù. sulla porzione sotto strada il Regolamento Urbanistico individua due porzioni di terreno edificabili.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] con [REDACTED] Part. IVA e

XF. :X Quota di 1/1 di piena proprietà

- foglio **138**, particella **554**, qualità Semin. Arbor., classe 4, superficie catastale mq.4, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/09/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/09/2015 Repertorio n.: 388 Rogante: X X X Sede: MASSA Registrazione:

Sede: COMPRAVENDITA (n. 5680.1/2015) FRAZIONAMENTO del

18/02/2000 protocollo n. 10265 in atti dal 18/02/2000 (n. 429.1/2000-

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: La particella confina su tutti i lati con rimanente proprietà dell'esecutato ossia part.

550 a nord, ovest e est e part 609 a sud.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] con [REDACTED] Part. IVA e

XF. :X Quota di 1/1 di piena proprietà

- foglio **138**, particella **550**, qualità Bosco misto, classe 1, superficie catastale mq.1.910, reddito dominicale: € non riportato, reddito agrario: € non riportato

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/09/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/09/2015 Repertorio n.: 388 Rogante: X X X Sede: MASSA Registrazione:

Sede: COMPRAVENDITA (n. 5680.1/2015) FRAZIONAMENTO del

18/02/2000 protocollo n. 10265 in atti dal 18/02/2000 (n. 429.1/2000)

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: Sulla particella insiste parte della piscina e/o parte delle opere a servizio della piscina (muri di sostegno, volumi tecnici, scale ecX) posta a servizio del complesso insistente sulla

part.610 non accatastate . La particella confina a sud ed a est con rimanente proprietà dell'esecutato part. 610, 554, 609; a ovest con via di Valla; a nord con part.446, 64, 67 di proprietà di terzi.

Note sulla conformità catastale: **Sulla particella insiste parte della piscina e/o parte delle opere a servizio della piscina (muri di sostegno, volumi tecnici, scale ecX) posta a servizio del complesso insistente sulla part.610, le opere non risultano accatastate, per stabilirne la posizione e l'incidenza sono necessari rilievi strumentali non rientranti nell'incarico dello scrivente**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] con [REDACTED] Part. IVA e

XF. :X Quota di 1/1 di piena proprietà

- foglio **138**, particella **551**, qualità Bosco misto, classe 1, superficie catastale mq. 1.378, reddito dominicale: € Non riportato, reddito agrario: € non riportato

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/05/2002 protocollo n. 00101898 Voltura in atti dal 06/09/2002 Repertorio n.: 14670 Rogante: X Sede: SARZANA Registrazione: UR

Sede: SARZANA n: 1101 del 04/06/2002 VENDITA (n. 6898.1/2002)

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: Sulla particella insiste parte della piscina e/o parte delle opere a servizio della piscina (muri di sostegno, volumi tecnici, scale ecX) posta a servizio del complesso insistente sulla

part.610. La particella confina: a sud ed a ovest e a nord con rimanente proprietà dell'esecutato part.609, 550; a est con part.67 di proprietà di terzi.

Note sulla conformità catastale: **Sulla particella insiste parte della piscina e/o parte delle opere a servizio della piscina (muri di sostegno, volumi tecnici, scale ecX) posta a servizio del complesso insistente sulla part.610, le opere non risultano accatastate, per stabilirne la po-**

sizione e l'incidenza sono necessari rilievi strumentali non rientranti nell'incarico dello scrivente

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] con [REDACTED] Part. IVA e

XF. :X Quota di 1/1 di piena proprietà

- foglio **138**, particella **547**, qualità Semin. Arbor., classe 4, superficie catastale mq.1.064, reddito dominicale: € 1,65, reddito agrario: € 0,82

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/05/2002 protocollo n. 00101898 Voltura in atti dal 06/09/2002 Repertorio n.: 14670 Rogante: X Sede: SARZANA Registrazione: UR Sede: SARZANA n: 1101 del 04/06/2002 VENDITA (n. 6898.1/2002). FRAZIONAMENTO del 04/06/1999 in atti dal 05/06/1999 (n. 1286.1/1999)

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: Per quanto rilevabile da un esame a vista sulla porzione a nord della particella insiste parte della strada non riportati mappa che dal museo porta al monumento commemorativo per ricongiungersi con via della Piastra. Confini: via della Piastra a sud e a est, restante proprietà dell'esecutato a ovest, part.609; strada non accatastata e part.548 a nord con le precisazioni di cui sopra.

Note sulla conformità catastale: **Sulla particella a nord insiste una parte della strada che dal museo porta al monumento commemorativo per ricongiungersi con via della Piastra. La strada non risultano accatastate; per stabilirne la posizione e l'incidenza sono necessari rilievi strumentali non rientranti nell'incarico dello scrivente.**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di X X X X Snc di X X - Piena proprietà

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

comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risultano accatastate la piscina e le opere a servizio della piscina (si tenga conto di quanto riportato nel corpo A in relazione alla regolarità edilizia ed urbanistica delle opere di cui sopra, ne la strada che va dal museo storico al monumento commemorativo.

Regolarizzabili mediante: accatastamento delle opere mediante rilievo strumentale, frazionamento, Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Piscina e opere a servizio della piscina, nuova strada.

Rilievi strumentali, spese tecniche, oneri, diritti, bolli, sanzioni, predisposizione elaborati e loro invio, spese tecniche ecX: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: Si rimanda a quanto precisato nelle note alle singole particelle e a quanto riportato nel corpo A.

Note sulla conformità catastale: Per quanto qui non riportato si rinvia a quanto riportato nelle descrizioni e nelle note sulla conformità catastale, urbanistica ed edilizia nel copto A

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 Xp.X)

Unico proprietario

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

In zona collinare nel piccolo centro di San Terenzo Monti posto a margini del paese lungo via di Valla di fronte all'incrocio con via del Pradolino a confine con il piccolo museo storico "Eccidio di San Terenzo Monti" il compendio immobiliare ad uso struttura turistico ricettiva, case per vacanze, (denominato X X) composto da tre fabbricati suddivisi in appartamenti di piccole dimensioni affittati come case per le vacanze e un appartamento più grande utilizzato in parte come casa padronale il tutto con ampia area esterna in parte terrazzata, sistemata a giardino con Xzi e percorsi pavimentati in pietra e con piscina posta sul retro dei fabbricati in posizione sopraelevata rispetto al resto della proprietà. Al compendio si arriva: a piedi dal paese percorrendo un tratto di strada interna al borgo circa ml.150, via Chiesa di San Terenzo e un tratto di via di Valla , il percorso parte da via Bardine (SP11) per poi arrivare alla chiesa, al museo e al compendio in oggetto; in auto percorrendo un tratto di strada di campagna via Pradolino , circa ml.500, che parte dalla statale SS446, circa 800 metri prima del bivio per San Terenzo Monti giungendo da Ceserano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: No.

Servizi offerti dalla zona: solo minimi servizi per la residenza (bassa)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Aulla, Fivizzano, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Bellezze paesaggistiche, boschi.

Attrazioni storiche: Chiese, musei, castelli .

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea m.150 circa

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fivizzano (MS), Via di Valla n.14

Libero

Note: Al momento del sopralluogo le diverse unità erano libere, non sono stati dichiarati occupanti con o senza Xlo o contratti di cessione dell'attività o altro atto incidente sulla disponibilità del bene.

Identificativo corpo: B

sito in Fivizzano (MS), Via di Valla n.14

Libero

Note: Al momento del sopralluogo i terreni non risultavano occupati, non sono stati dichiarati occupanti con o senza Xlo o contratti di cessione dell'attività o altro atto incidente sulla disponibilità del bene, si ricorda che i terreni sono un tutt'uno con il complesso immobiliare di cui al corpo A a cui si rimanda per quanto qui non riportato anche in relazione alla conformità catastale, urbanistica ed edilizia sulla provenienza e sulle formalità che gravano sui beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di X S.p.a. contro X X X X Snc di X X; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00 ; A rogito di Notaio X in data 18/09/2003 ai nn. 158565/15398; Iscritto/trascritto a Massa in data 27/09/2003 ai nn. 9785/1722 ; Note: Le particelle n.456 , n.455, n.99 sono oggi ri- comprese nella particella 610 con parte dei terreni particelle 547 e la 552 che fusi e/ofrazionate sono ricompresi principalmente nella part.609.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di X X Signor contro X X X X Snc di X X; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 61.545,63; Importo capitale: € 59.666,13 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 22/06/2017 ai nn. 5445/753

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XX contro X X X X Snc di X X; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 175.511,91 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 14/05/2018 ai nn. 4053/534

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Pignoramenti:

-**Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di X contro X X X X Snc di X X; Derivante da: Atto giudiziario del 16/01/2012 rep.n.1872 iscritto/trascritto a Massa in data 08/02/2012 ai nn. 1194/934;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di XX contro X X X X Snc di X X; Derivante da: Atto giudiziario del 13/12/2018 rep.n.3609/2019 iscritto/trascritto a Massa in data 08/01/2019 ai nn. 99/79;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Altre trascrizioni:

- Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Fivizzano (MS), Via di Valla n.14

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No condominio.

Millesimi di proprietà: No condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non rintracciato e non fornito dalla parte

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non risultano nei pubblici registri

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

No condominio

Identificativo corpo: B

sito in Fivizzano (MS), Via di Valla n.14

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No condominio

Millesimi di proprietà: No condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Terreni

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Terreni

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: NO non vi sono atti trascritti

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con [REDACTED] Part. IVAe XF. :X dal 16/05/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compra-vendita - a rogito di Notaio Paolo X di Sarzana , in data 16/05/2020, ai nn. 146170/14478; trascritto a Massa, in data 08/06/2002, ai nn. 5648/4061.

Note: Venditore : X con sede a [REDACTED]. Terreni e fabbricati rurali :fg.138, Part. 99, 455, 456, 551, 552, 553, 547.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con [REDACTED] Part. IVAe XF. :X dal 08/09/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compra- vendita - a rogito di Notaio X X X di Massa, in data 08/09/2015, ai nn.

388/271; trascritto a Massa, in data 22/09/2015, ai nn. 7729/5680.

Note: Venditore: X - XF. X con sede a [REDACTED]. Terreni fg.138; Part 550; 554.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: X - XF. X con sede a [REDACTED] [REDACTED] dal 25/10/1989 al 16/05/2002 . In forza di Devoluzione ad enti ecclesiastici ex art. 22-28-30 L.222/1985; trascritto a Massa, in data 29/12/1989, ai nn. 11165/8509.

Note: Con questo atto vengono devoluti all'ente i beni successivamente trasferiti all'esecutato con atti: Notaio X X del 16/05/2002 rep 146170/14478 e Notaio X X del 08/09/2015 rep. 388/271 Nell'atto i beni sono indicati con diversa numerazione e consistenza : Fg.138 part. 455, 456, 68, 81, 99

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: San Terenzo Monti, Via di Valla n.14

Numero pratica: Permesso di costruire n.6449 del 28/02/2006

Intestazione: X X e X- S.n.X di X X sede [REDACTED] Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione struttura turistico-ricettiva case per vacanze

Oggetto: Sopraelevazione e ampliamento

Presentazione in data 24/01/2006 al n. di prot. 1313

Rilascio in data 29/11/2006 al n. di prot. 6449

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il permesso di costruire è stato rilasciato in deroga al parere dell'Azienda U.S.L. n1 del 31/08/2004 n.182, " Deroga" Prot.15873 del 7/10/2004 facendo riferimento alla deliberazione di Consiglio Comunale n.71 del 29/07/1996 di modifica al Regolamento di Igiene Comunale. Dagli accertamenti svolti presso il Comune non risulta la presentazione dell'agibilità, inoltre dagli accertamenti svolti presso il Genio Civile di Massa Carrara hanno portato al rinvenimento della pratica n.147Prot. n. S/3758 del 27/03/2003 e successiva variante prot. 110234 del 16/09/2005; l'ufficio durante le ricerche dello scrivente ha rilevato che nella pratica esiste un errore formale in quanto come Progettista Strutturale e Direttore dei Lavori Strutturale viene riportato il Geom. M. X che non aveva Xlo per firmare le opere strutturali quindi dovrà essere presentata un'integrazione alla pratica correggendo l'intestazione ed indicando magari il nominativo dell'ingegnere che ha fatto il progetto strutturale. Nella pratica è pre-

sente: la nomina della terna di collaudatori, la scelta tra questi del collaudatore da parte della proprietà ma non è stato rinvenuto il certificato di collaudo. Si dovrà quindi procedere alle necessarie verifiche ed accertamenti e provvedere al deposito ed al collaudo anche in considerazioni delle difformità edilizie riscontrate e riportate nelle "Note conformità edilizia"

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si veda quanto riportato nelle "note alla conformità edilizia"

Regolarizzabili mediante: Si veda quanto riportato nelle "note alla conformità edilizia"

Descrizione delle opere da sanare: Si veda quanto riportato nelle "note alla conformità edilizia"

Note sulla conformità edilizia: Il sopralluoghi hanno evidenziato varie difformità tra lo stato di fatto e lo stato di progetto difformità che si riscontrano anche nelle sistemazioni esterne e che di seguito si vanno ad elencare sinteticamente con la premessa che le rilevanti modifiche apportate ai terreni con le sistemazioni esterne non hanno consentito allo scrivente una verifica precisa delle altezze dei fabbricati mancando molti dei riferimenti alle quote di campagna riportati nel progetto approvato; inoltre le tavole di progetto sono carenti nel riportare dati o misure e in alcuni casi (ad esempio le quote interne) non sono corretti o non sono chiari i riferimenti. Una verifica più puntuale e precisa di quanto sopra riportato può essere fatta soltanto con rilievi strumentali non previsti nell'incarico dello scrivente. Nella particelle relative all'intervento depositate in Comune (quelle fornite allo scrivente) non vi è una tavola con le sistemazioni esterne: pavimentazioni, percorsi, scale, dislivelli, terrazzamenti, movimenti terra, muri di contenimento, muri di cinta, accessi, cancelli ecX. La sistemazione dell'area esterna come detto in altre parti e come dimostra la documentazione fotografica ha un forte impatto sull'intervento, sia estetico che economico, inoltre due degli edifici e gran parte delle aree esterne su cui vi sono stati gli interventi più incisivi ricadono in zona "IS perimetro dell'area storica" dove per vari interventi tra cui le modifiche delle aperture materiali e colori è richiesto anche il parere della Commissione edilizia Integrata. Di seguito sono indicate le difformità riscontrate:

- Modifica delle quote di campagna, sbancamenti, riempimenti, realizzazione muri di contenimento, pavimentazioni, scale, recinzioni, cancelli ecX, tutte opere non previste nei progetti approvati;
- Modifica dell'altezza dei fabbricati a seguito della modifica delle quote di campagna e di aumento delle quote di imposta del tetto (si vedano le precisazioni iniziali);
- Modifica dell'altezza interna sia in incremento che in diminuzione in vari ambienti di tutti i fabbricati;
- Modifiche alle facciate con inserimento di: aperture con misure diverse, terrazzini, finestre al posto di porte finestre e viceversa, inserimento di tettucci di copertura a sbalzo o in appoggio a sopra ingressi, porte finestre, terrazzini e a copertura di alcune finestre;
- Creazione di porticati nel fabbricato C, sulla facciata est a pianta trapezoidale di dimensioni m.4,10 per 5,5 per 1,30 circa, sulla facciata ovest due porticati a pianta rettangolare tra loro contigui uno di dimensioni maggiori m.4,90 per 4,15, l'altro di m.3,40 per 1,50;
- Incrementi di volume del fabbricato C sul prospetto Est piano primo (porzione sub. 13) e terra (sub.10) di dimensioni in pianta m.4,10 per 6,50 circa;
- Chiusura del sottoscala nel fabbricato B e realizzazione di una cucina;
- Realizzazione di una tettoia in vetro e ferro sul prospetto nord del fabbricato B tra il muro delle scale il muro di cinta su via di Valla;
- Modifica del disegno e dello sviluppo delle scale esterne in muratura dei fabbricati A e B;
- Modifiche alla distribuzione interna in tutte le unità con spostamento di pareti, creazione di soppalchi, inserimento di scale, spostamento di aperture, spostamento dei bagni interni con modifiche dimensionali e distributive, inserimento di nuovi bagni, modifiche alle quote utili interne di alcuni bagni e alcune camere;

- Modifiche dimensionali a porte interne e corridoi ;
- Realizzazione di una piscina di forma irregolare con dimensioni maggiori m.13,50 per m.8,40 (il regolamento prevede fuori dalle zone IS piscine rettangolari di misura massima m.12,00 per m.7,00 e con tutta una serie di prescrizioni sui materiali utilizzabili e sulla sistemazione dell'area esterna)
- Realizzazione di muri di contenimento per la piscina e per il vano seminterrato a servizio della piscina; Si precisa che dalle verifiche svolte il progetto presentato e rilasciato esauriva tutta la capacità edificatoria dell'area IR2-A paria mq.380 di SUL. L'area di cui sopra ricade su più particelle, di cui si dirà nel Corpo B, pertanto dette particelle hanno esaurito la loro capacità edificatori per quanto concerne le porzioni ricadente in IR2-A.

Dagli incontri con l'ufficio tecnico del Comune di Fivizzano non è emersa una procedura chiara e univoca da seguire per le difformità riscontrate; gli uffici si sono riservati di rispondere in maniera definitiva soltanto al termine di una accurata istruttoria e a fronte della presentazione di una pratica completa e dettagliata e svolti i necessari accertamenti . Quanto sopra non è al momento possibile e non rientra nel mandato dato allo scrivente, ne nei costi e nei i tempi della procedura.

Le strade che al momento risultano percorribili sono due di seguito elencate: l'applicazione dell'art. 206 L.R. 65/14 "interventi eseguiti in Parziale difformità dal permesso di costruire" comma 2, particolarmente oneroso prevedendo il pagamento di una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere valutato dall'Ufficio Tecnico del Comune e che condiziona in modo negativo successivi interventi e possibilità utilizzo e gestione dell'immobile; oppure la demolizione e il ripristino con l'adeguamento delle opere al progetto rilasciato, questo ultima strada appare l'unica percorribile per la piscina e le opere e manufatti accessori. Si potrebbe anche ipotizzare di seguire procedure diverse per i tre fabbricati e per alcuni dei lavori esterni ma anche questa soluzione, l'applicazione dell'art. 209 della L.R. 65/2014 "Accertamento di conformità", economicamente più vantaggiosa, non è certa, dovrebbe essere concordata con gli uffici tecnici e contrasta col fatto che l'intervento deriva da un unico Xlo abilitativo.

Al momento non è possibile calcolare con esattezza i costi sia per l'applicazione del art.206 ne tanto meno i costi per il ripristino dello stato legittimo, a cui si dovranno aggiungere i costi per la sistemazione della pratica strutturale presso il Genio Civile . Questi potranno essere quantificati con certezza soltanto al termine di una accurata istruttoria e a fronte della presentazione di una pratica completa e dettagliata e a fronte dei necessari accertamenti e verifiche e nel caso del ripristino soltanto al termine della predisposizione di un progetto esecutivo e conseguente stesura di un preventivo. Per tanto ed in via cautelativa si ritiene corretto svalutare l'immobile del 40% del suo valore di mercato oltre alla riduzione del prezzo del 15% che viene applicata di base per vizi per assenza di garanzia ecX, Nella riduzione di cui sopra rientrano forfettariamente tutti costi: predisposizione pratiche, demolizioni, ripristini, ultimazione dei lavori, adeguamenti, rifacimenti, certificazioni , analisi, costi di smaltimento, compreso spese, oneri, sanzioni, ecX e quanto meglio riportato in altre parti della relazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Per le opere edilizie realizzate su alcune delle particelle si rinvia a quanto precisato nel capitolo corrispondente del Corpo A. Anche per quanto attiene a costi, spese ecX.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	XC n.37 del 31/07/2003 e successiva variante del 25/06/2018 delibera XX n.41 in attuazione del Piano strutturale approvato con D.XX n.46 del 2002
Zona omogenea:	I.S.- Strutture funzionali insediative - Perimetro dell'area storica ; IR2-A Tessuti parzialmente saturi
Norme tecniche di attuazione:	ART. 25 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO ; I.S.: N.T.A. ART. 26 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI 1. Definizione degli IS: Inseidiamenti storici (corrispondenti alla zona omogenea "A" del D.M. 1444/68) e seguenti R2-A : N.T.A. ART. 27 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI DI RECENTE FORMAZIONE IN AMBITO URBANO 1. Definizione degli IR: Inseidiamenti di recente formazione in ambito urbano (corrispondenti alle zone omogenee "B" del D.M. 1444/68) 3. Norme per gli interventi di tipo IR-2 Per una più completa esamina delle norme tecniche che interessano i beni e per quanto qui non riportato si rimanda alla versione integrale delle N.T.A. consultabili sul sito del Comune di Fivizzano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Vincolo idrogeologico ex R.D. 326/23. Il fabbricato principale ricade in zona IR-2A. I due fabbricati minori ricadono in IS, insediamenti storici, si fa rilevare che nella cartografia viene indicato IS Perimetro dell'area storica senza nessuna specifica attribuzione di categoria (1-2 o3) che determinano le norme per gli interventi.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il compendio immobiliare è conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti per destinazione e tipologia, vi sono tuttavia degli abusi a livello edilizio per cui si rimanda allo specifico capitolo..

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Strumento urbanistico Approvato:	Approvato
In forza della delibera:	XC n.37 del 31/07/2003 e successiva variante del 25/06/2018 delibera XX n.41 in attuazione del Piano strutturale approvato con D.XX n.46 del 2002
Zona omogenea:	Ambito di livello D Aree agricole interne alle UTOE.; Ambito livello B Tutela con minime possibilità di trasformazione ; Insediamenti di recente formazione "IR2-A "e "IR-C" . del R.U.; I.S. Insediamenti
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 N.T.A. del R.U; art.18 N.T.A. del R.U.; art.28 N.T.A; art. 27 N.T.A. del R.U.; art.36 N.T.A. del R.U.; art. 22 N.T.A. del R.U.. Per una più completa esamina delle norme e delle prevXni si rimanda al XD.U. allegato e agli articoli del N.T.A- del R.U. allegati. Per una più completa esamina delle norme tecniche che interessano i beni e per quanto qui non riportato si rimanda alla versione integrale delle N.T.A. consultabili sul sito del Comune di Fivizzano.
Altro:	Si veda quanto riportato nel descrizione e quanto riportato nell'art. 28 delle N.T.A. del R.E. per le porzioni di terreno ricadenti nelle "IR2-A" e "IR3-C". Per le aree ricadenti in IR2-A la capacita edificatoria e stata utilizza per l'ampliamento e la sopraelevazione del fabbricato X

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Il complesso immobiliare in oggetto è composto da tre fabbricati principali suddivisi in 9 unità residenziali indipendenti (sub. nn. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13)un locale di deposito (sub.10), oltre ad area comune (sub.14). La corte di pertinenza ed una parte dei terreni che circonda il fabbricato principale (subalterni dal n.9 al n.13 compresi) sono sistemati a giardino su più livelli, con ampie zone pavimentate in pietra o in cotto, muretti di contenimento e di delimitazione, scale, rampe tutto realizzato o rivesX in pietra facciavista, con copertine sempre in pietra o cotto. L'area esterna è arricchita con fontane e vasca per i pesci con un piccola passerella per attraversarla, bordure e siepi con piante aromatiche, pergole e alberi da frutto e da fiore, sempreverdi ecX. Le stesse finiture anche se con minor abbondanza e ricchezza nei particolare si ritrova anche per una la rimanete parte di giardino che continua a quota superiore sul lato Est del complesso (part. 609 parte, part.554, 550, 551, si veda corpo B) dove il terreno è sistemato ad ampi terrazzamenti e su uno dei terrazzamenti posto a quota più alta è realizzata una piscina a forma irregolare con dimensioni maggiori circa m.13,50 per m.8,40 . L'area su cui realizzata la piscina è sostenuta da alcuni muri di contenimento terrazzati rivestiti in pietra e con aree pavimentate a quote diverse. Sotto il terrazzamento della piscina sono realizzati i volumi tecnici che non è stato possibile vXnare al momento del sopralluogo. La piscina è contro monte per circa un terzo del suo sviluppo (lato nord) mentre per la rimanete parte vi è un terrazzamento parapettato con ringhiera metallica e affaccio sul resto del giardino e del complesso nel suo insieme e sulla vallata. L'esposizione della piscina è buona essendo libera da est a ovest. L'area a bordo piscina è al rustico (battuto in cemento) manca la pavimentazione. Alla zona della piscina si arriva da est tramite un percorso in salita inizialmente in terra per poi continuare con due rampe di scale. A ovest dei muri di contenimento di cui in oggetto vi è un'altra rampa di scale che conduce ad altri terrazzamenti minori. L'area del complesso è recintata con muri di altezza diversa realizzati in pietra o rivestiti in pietra, in alcune parti la muratura ha sovrapposta una cancellata in ferro di altezza diversa lungo via di Valla e nel primo tratto lungo la nuova strada che conduce dal Museo al monumento commemorativo di cui si è già detto. Continuando lungo questa ultima strada che divide in due l'ampia particella 609 (di cui si dirà nel corpo B) la recinzione cala di altezza e il muro è in cemento armato facciavista. Il complesso presenta accessi pedonali su questa strada a ridosso dei fabbricati e in prossimità del Museo Storico mentre proseguendo la strada verso il monumento si incontra a sinistra un accesso carrabile ai terreni e al complesso con un percorso in terra battuta che conduce alle Xlle dei fabbricato principale (zona piscina). Il complesso presenta anche un accesso carraio su via di Valla al limite nord della proprietà oltre ad un accesso pedonale a confine con il Museo Storico. L'accesso carraio su via di Valla è limitato dalla presenza di un palo di sostegno di una rete di servizi (elettrica o telefonica) posto nella rampa di accesso . L'intervento di ristrutturazione ed ampliamento e sopraelevazione ha portato alla realizzazione di un complesso particolarmente curato con l'uso di materiali di pregio, molti della tradizione locale, tutti di buona o ottima qualità: pietra, legno, cotto, ferro battuto, marmi, arenaria e ecX., lavorati e messi in opera in modo attento ed accurato. In tutti i fabbricati e nelle aree esterne vi è una ridondanza di decori, fregi, dettagli e particolari costruttivi. La stessa ricchezza di dettagli e abbondanza di particolari si nota anche nel verde che decora le aree esterne. Come già detto il complesso è composto da tre corpi di fabbrica a loro volta suddivisi in più unita di dimensioni diverse e precisamente: un fabbricato di due piani fuori terra composto da due unità a confine con il Museo Storico ed in prossimità dell'accesso pedonale che per comodità viene indicato nel presente lavoro fabbricato A (sub.3 e 4) ; un secondo fabbricato sempre di due piani fuori terra confinate co via di Valla , fabbricato B (sub.5, 6, 7 e 8-b.n.X ai due subalterni); e un fabbricato più grande e più interno alla proprietà che chiameremo Fabbricato C (sub.9, 10, 11, 12 e 13).Tutti i fabbricati presentano la stessa qualità nelle finiture e gli stessi materiali di cui si è detto sopra, i pavimenti sono in cotto, graniglia pietra o legno; gli stessi materiali si ritrovano nei rivestimenti, e nelle finiture delle scale, i solai sono con orditura principale e secondaria in legno con interposte tavelle in cotto o tavole di legno; le murature sono in pietra essenzialmente a vista o con parti più o meno ampie intonacate al civile; gli infissi interni ed esterni sono in legno privi di persiane o scuri esterni; le gronde sono essenzialmente in legno e cotto con canale di gronda in rame. Quasi tutti gli ingressi alle unità sono coperti con tettucci a sbalzo o sorretti da mensole in legno più o meno articolate così come i terrazzini e alcune finestre , le coperture sono realizzate con gli stessi materiali e tecniche dei tetti. Tutti i fabbricati sono dotati di impianto sotto traccia , è presente l'impianto di riscaldamento con

corpi radianti in ghisa ma non sono funzionanti, manca la caldaia e i fabbricati non risultano forniti di gas per uso domestico; l'acqua calda sanitaria è prodotta tramite boiler elettrici presenti in tutte le unità; i piani di cottura sono elettrici. I bagni di tutte le unità sono con doccia ad esclusione di quelli dell'unità più grande, sub.12. In base a quanto dichiarato dall'esecutato il complesso è collegato per gli scarichi domestici a fossa imhoff dopo di che gli scarichi vengono convogliati nella fognatura bianca comunale. Per quanto sopra non mi dilungherò nella descrizione delle singole unità, (si veda anche la ricca documentazione fotografica suddivisa per subalterno). Il fabbricato A si compone di due unità, una al piano terra con accesso dal prospetto est ed una al piano primo con accesso dalla scala esterna in muratura realizzata in aderenza sul prospetto nord. L'unità al piano terra è composta da: ingresso aperto sul soggiorno con angolo cottura, bagno con accesso dall'ingresso, corridoio di distribuzione due camere. L'unità al primo piano, sotto tetto, è composta da: cucina, piccolo disimpegno bagno e camera; sono presenti piccoli soppalchi in legno non praticabili e di ridottissime dimensioni con funzioni di arredo; il bagno ha copertura piana posta al di sotto della quota di imposta del tetto; il pianerottolo di fronte all'ingresso risulta coperto. Il fabbricato B si compone di tre unità una al piano terra e due al primo piano raggiungibili da scala in muratura con terrazza di distribuzione al piano in comune tra le due unità. L'unità al piano terra a cui si accede dal prospetto est è composta da: ingresso leggermente rialzato rispetto al resto dell'ambiente da cui è in parte schermato da un muro basso dalla sommità irregolare (tipo rudere), un bagno con antibagno ma privo di doccia; un angolo cottura delimitato in parte da un muretto in sassi, da un ambiente voltato ricavato sotto ed il terrazzo di accesso alle unità al primo piano in cui è collocata una seconda cucina questa con piano di cottura a gas. Da questo ambiente si esce all'esterno sotto una tettoia in vetro con struttura in ferro che copre una piccola area pavimentata posta tra il fabbricato il muro di cinta su via di Valla e un braciere in muratura, con cappa in ferro, staccato dal fabbricato. In catasto l'unità in oggetto è censita come abitazione (A/2), l'ambiente principale è indicato come cucina e l'ambiente voltato come ingresso; nel progetto approvato doveva esserci un unico ambiente ad uso reception e sala comune; al momento del sopralluogo lo stato di fatto è quello sopra riportato e il vano principale era arredato con divani e alcuni gradi tavoli ed è presente nell'angolo opposto all'ingresso un grande camino. Al primo piano sotto tetto vi sono due unità come si è detto entrambe con accesso dalla terrazza sul prospetto nord, una con affaccio sul prospetto est e sud ed una con affaccio sul prospetto ovest e sud. La prima unità che si incontra salendo le scale si compone di: cucina, camera e bagno, di fatto la cucina e la camera sono un unico ambiente in quanto divise da un muro poco più alto di due metri e che non arriva alla copertura (il tetto è a capanna) con un'apertura di collegamento tra i due ambienti priva di infisso(chiusa con una tenda); l'appartamento ha un minuscolo terrazzino sul prospetto est con accesso dalla cucina. La seconda unità si compone di: cucina, camera e bagno, di fatto la cucina e la camera sono anche in questo caso un unico ambiente in quanto divise da un muro poco più alto di due metri e che non arriva alla copertura (il tetto è a capanna) con un'apertura di collegamento tra i due ambienti priva di infisso(chiusa con una tenda); l'appartamento ha un minuscolo terrazzino sul prospetto ovest.

Il fabbricato C di dimensioni maggiori degli altri si compone di quattro unità residenziali e un magazzino; sul prospetto Ovest e sul prospetto sud presenta due piani fuori terra mentre sul prospetto est e in parte sul prospetto nord presenta un solo piano fuori terra. Per comodità di trattazione definiremo i piani in riferimento al prospetto ovest e quindi avremo un piano terra con gli ambienti sul prospetto ovest fuori terra e gli ambienti sul prospetto est interrati o seminterrati; e un piano primo con accesso esterno diretto dal giardino sul prospetto est. L'appartamento sub.9 è posto nell'angolo sud- ovest del fabbricato e si sviluppa su due piani fuori terra oltre a soppalco; l'ingresso è sul prospetto sud coperto da un tettuccio a sbalzo, l'unità è composta da: cucina, bagno, soggiorno al piano terra con scala a giorno di accesso al piano primo; piccolo disimpegno su cui sbarca la scala, due camere da letto al piano primo; sopra il vano scala e il pianerottolo di distribuzione al piano è stato realizzato un piccolo soppalco con accesso dalla camera posta a sinistra arrivando sul pianerottolo.; il soppalco in legno e ferro con altezze molto ridotte da circa m.1,10 a m1,50 è raggiungibile tramite una scala in ferro e legno molto ripida con scalini sfalsati (alternati). La scala per il soppalco e quindi la stanza, è aperta sulla scala a giorno tra il piano terra e primo. Anche quest'ultima è molto ripida con una prima parte in muratura con scalini a doppio ventaglio e successiva rampa in legno con scalini sfalsati. Il bagno, al piano terra, è cieco ed ha con accesso dalla cucina. A sinistra guardando l'ingresso di questo appartamento vi è l'ingresso ad un ambiente seminterrato magazzino a cui non è stato possibile accedere. A confine con il piano terra dell'ultimo appartamento descritto e con accesso e finestrella (unica finestra presente) sul prospetto ovest vi è un monolocale a pianta rettangolare

censito in catasto come una abitazione (A/2) ma al momento del sopralluogo adibito a cappella con l'altare addossato alla prete con disegno in pianta a c di altezza di circa m.2,1 che nasconde l'ingresso al bagno cieco. Sempre a confine dell'appartamento sub.9 ma al primo piano di questo e al di sopra del sub. 10 e del bagno del sub.9 con ingresso sul prospetto est troviamo l'unità residenziale sub.13, primo piano sotto tetto. L'appartamento è composto da: cucina , disimpegno, bagno cieco, una stanza interna senza illuminazione ne areazione diretta, un secondo disimpegno , un secondo bagno cieco, camera da letto e soppalco aperto sulla camera. Il soppalco si sviluppa sul disimpegno e sul bagno e in minima parte nella camera da cui ha accesso tramite una ripida scala in ferro e legno con scalini sfalsati, il soppalco ha altezze ridotte da circa m.1,10 a circa m.1,50 , il parapetto è in ferro. La cucina è a quota leggermente inferiore rispetto agli altri ambienti a cui è raccordata tramite alcuni scalini in muratura . L'unità sub. 12 è la più grande di tutto il complesso ha accesso dal piano terra sul prospetto ovest e dal primo piano sul prospetto est. Il piano terra è composto da: un porticato chiuso con muretti con sovrapposte grate metalliche e pannelli in plicarbonato alveolare , un soggiorno con camino, uno studio, un'ampia cucina , due vani seminterrati, al momento del sopralluogo adibiti a deposito e magazzino, separati tra loro da un disimpegno e un bagno questi ultimi ambienti sono posti alle Xlle del soggiorno e dello studio. La cucina occupa tutta la testa nord del piano terra e risulta quindi con parte della parete nord e tutta la parete est contro terra. La cucina ha una porta finestra e una finestra sul prospetto ovest del fabbricato aperte sul giardino, presente piani di lavoro in muratura e un camino alto (braciere), il piano di cottura è a gas. Nel soggiorno in angolo è collocata la scala a giorno in marmo a che collega il piano terra al primo. Gli ambienti al piano terra hanno i pavimenti a quote diverse tra loro (alcuni centimetri). Il primo piano sotto tetto è composto da: quattro camere, una con soppalco e servizio igienico, una con soppalco, una con disimpegno e bagno; tre bagni, compresi quelli di cui si è già detto; un soggiorno-ingresso; un disimpegni su cui sbarca la scala. Gli ambienti sono tutti intonacati tranne un paio di mq. in una delle camere . Le due camere con soppalco hanno accesso dal disimpegno di arrivo del la scala di collegamento con il piano terra . La prima ,a destra salendo, è caratterizzata da un soppalco di dimensione maggiori degli altri che si estende sopra il vano scala ed il disimpegno ed in parte nella camera, questo ha altezza utile massima maggiore degli altri soppalchi arrivando a m.2,00 circa ed è raggiungibile tramite una stretta e ripida scala in ferro e legno; sotto il soppalco e sopra la scala e raggiungibile salendo due scalini abbiamo il bagno interno alla camera di ridotta altezza utile, senza doccia e al momento del sopralluogo privo del lavandino. La seconda camera di fronte salendo la scala è soppalcata per circa la metà della sua superficie con un'altezza sotto il soppalco di m.2,00 circa , il soppalco è raggiungibile tramite una scala in ferro e legno molto ripida con scalini sfalsati ed ha un'altezza utile massima di m.2,00 circa . Sempre dal disimpegno ma a sinistra salendo abbiamo il soggiorno-ingresso con accesso diretto anche dal giardino sul prospetto este del fabbricato . Da questo ultimo ambiente si accede: a destra ad una camera con finestra su prospetto est e caratterizzata dalla nuova struttura che è addossata alla muratura crea rientranze e aggetti; a sinistra ad un disimpegno su cui si apre a destra la porta di un bagno con doccia di dimensione maggiore di tutti quelli rilevati fino a qui descritti e con una finestra sul prospetto est del fabbricato. Dal disimpegno si accede alla camera con disimpegno e bagno, il bagno è il più grande del complesso, con tanto di vasca angolare ma non è ultimato, mancano i sanitari; il disimpegno è aperto sulla camera che ha pianta irregolare con finestra sul prospetto Ovest. Anche questa camera è caratterizzata dalla nuova struttura che è addossata alla muratura crea rientranze e aggetti. In questa unità molto più grande delle altre è stato predisposto il riscaldamento a pavimento che però non è funzionante mancando la caldaia . Il fabbricato principale è composto da tre corpi di fabbrica con diversa altezza quello centrale è il più alto, quello a sud è il più largo con il prospetto ovest allineato con il resto della facciata mentre sul prospetto est non è allineato fuoriuscendo di circa m.4,10. Il fabbricato ha quindi una forma ad L in pianta e nel punto di unione tra i due corpi sul prospetto est è stato realizzato un portico a pianta trapezoidale con copertura analoga al resto del fabbricato, la copertura continua poi con porzione a sbalzo fino a coprire l'ingresso al corpo di fabbrica centrale (ingresso al primo piano del sub.12), le dimensioni maggiori chiuse da pareti sono : m.4,10 per 5,5 per 1,30 circa.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di X X X X Snc di X X- Piena proprietà**Cod. Fiscale: X - Residenza: ■■■■■ Eventuali
comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.583,00**

Condizioni generali dell'immobile: I fabbricati sono in buone o ottime condizioni sia internamente che esternamente. Anche le aree esterne sono in buone condizioni di manutenzione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006 indicativamente
Note	Non sono stati fornite ne rintracciate le certificazioni od il progetto

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti minimi necessari all'uso attuale ma questi non sono stati testati ne collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti, lavori di completamento e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le certificazioni richieste. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato A	sup reale lorda	130,00	1,00	130,00
fabbricato B comprensivo di 1/3 terrazza, 1/3 tettoia	sup reale lorda	183,00	1,00	183,00
Fabbricato C comprensivo di 1/2 portici, 1/2 locale di deposito	sup reale lorda	490,00	1,00	490,00
Terreno superficie catastale sistemato a giardino part.610 escluso superfici coperte,	superf. esterna lorda	780,00	1,00	780,00
		1.583,00		1.583,00

Descrizione: di cui al punto B

Terreni con diversa destinazione al momento del sopralluogo sistemati in parte a giardino in parte prato, in parte oliveto in parte lasciati a bosco. Sulla porzione sistemata a giardino posta in continuità con la particella 610, insiste una piscina con relativi volumi tecnici seminterrati, dette opere non risultano accatastate. Per una più precisa descrizione delle opere si rimanda a quanto riportato nel capitolo relativo corpo A. Come già detto in altre parti su due terreni, part.609 e part. 547, insiste la strada che da via di Valla, all'altezza del Museo Storico, conduce al monumento commemorativo dell'Eccidio nazista di San Terenzo Monti proseguendo fino a via della Piastra. Questa passa in un primo tratto lungo confine sud materializzato (tratto con muro di cinta) della part.609 per poi dividerla in due parti nel momento in cui il terreno scende verso via della Piastra e la ex scuola elementare di cui si dirà in altra parte della relazione. Lo scrivente non è in grado di dire se il primo tratto della strada di cui sopra gravi anche sulla part.610 ne se gravi in tutto o in parte o no, sulla particella 609, per determinare con esattezza quanto sopra sono necessari rilievi strumentali e un riconfinamento delle particelle, cosa necessaria anche più avanti per la particella 547. I terreni sono ben esposti, est-sud-ovest e non risultano particolarmente scoscesi. Tranne che per alcune porzioni, di cui si è già detto, i confini dei terreni, non sono Xdati pertanto lo scrivente non può esprimersi sulla esatta corrispondenza tra quanto riportato nella mappa catastale e lo stato di fatto dei terreni. Come si è detto e si dirà anche in altre parti della relazione, la particella 609 nel tratto sotto strada è in parte edificabile nella porzione ricadente in "IR3-C" anche se con modesta capacità edificatoria 0,25 mq/mq per un'altezza massima di m.7, in base al XD.U. la superficie complessiva è pari al 13,00% della fondiaria, per ampliamenti o nuove costruzioni "riconoscimento di funzioni legate all'ambiente rurale". Il Regolamento Urbanistico individua anche un'altra area edificabile nella porzione sopra strada della proprietà con l'indicazione "IR2-A" e un indice di 0,4 mq/mq di superficie utile lorda per ogni mq. di superficie fondiaria con un'altezza massima di m.10,00. Questa area edificabile è composta da porzioni di diverse particelle e precisamente: part. 609, part. 551, part. 550 e la part. 554. La capacità edificatoria di detta area è stata utilizzata completamente per l'ampliamento e sopraelevazione del fabbricato XII resto dei terreni e le aree rimanenti delle sudette particelle hanno destinazione principalmente agricola,

su tutti i terreni grava il vincolo idrogeologico e forestale Art. 18 N.T.A. del R.U.. Alcune porzioni della particella 609 ricadono in aree per attrezzature pubbliche: sportive e verde pubblico. Una piccolissima parte indicata nel XD.U. nel 1,6% ricade ambito di livello "F" di tutele dei siti di interesse archeologico art.28 N.T.A. del R.U.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di X X X X Snc di X X- Piena proprietà

Cod. Fiscale: X - Residenza: [REDACTED] Eventuali
comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12.925,00**

Condizioni generali dell'immobile: I terreni sono in normali condizioni di manutenzione da un esame a vista non si rilevano dissesti o aree degradate.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: Trattasi di terreni, per le opere realizzate a servizio del compendio immobiliare part.610, piscina locali tecnici muri di contenimento scale e rampe si rimanda a quanto precisato per il Corpo X Si ribadisce che eventuali impianti presenti non sono stati testati ne collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti, lavori di completamento e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le certificazioni richieste. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie catastale dei terreni risultante nelle visure catastali, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive. . Nella valutazione si è tenuto conto della capacità edificatori di alcune porzioni di terreno.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni diversa destinazione	superf. esterna lorda	12.925,00	1,00	12.925,00
		12.925,00		12.925,00

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

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni della loro diversa destinazione e natura, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento dei vari beni, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità per le diverse destinazioni.

Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara ;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Uffici del registro di Massa Carrara;
 Ufficio tecnico di Fivizzano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Fivizzano, zona Extraurbana/zona montana, codice di zona R1 ; microzona catastale n.1; tipologia prevalente: non presente; destinazione residenziale; valori riportati anno 2020 - semestre 2.
 Agenzie immobiliari portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net" ecX.
 ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la destinazione residenziale in base all'Osservatorio Immobiliare i valori variano da €670,00 a €1.200,00 con un valore medio di €935,00, i valori di mercato variano da €800,00 a 1.800,00 con un valore medio di € 1.300,00, la media tra i due valori è di € 1.117,5, in base alle caratteristiche dei fabbricati in esame: finiture, cura del dettaglio, qualità dei materiali utilizzati, cura nelle sistemazioni degli Xzi esterne, di cui si dirà nel proseguo del lavoro, si ritiene di dover applicare il valore di € 1.400, 00 al mq. corrispondente alla media di mercato per i beni che ricadono nel compendio immobiliare ad uso "casa per vacanze" in quello che oggi è indicato in internet come "X X". .

Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 740.040,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare , della qualità dell'intervento e della cura dei dettagli e dei materiali utilizzati, si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità. Al valore così ottenuto vengono sottratti i costi per le irregolarità urbanistiche ed edilizie riscontrate in via forfettaria e indicativa in quanto i costi definitivi, come già detto, oggi non sono puntualmente quantificabili in quanto derivano da approfondimenti sulle diverse problematiche oggi non possibili e non rientrati nell'incarico dello scrivente.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato A	130,00	€ 1.400,00	€ 182.000,00
fabbricato B comprensivo di 1/3 terrazza, 1/3 tettoia	183,00	€ 1.400,00	€ 256.200,00
Fabbricato C comprensivo di 1/2 portici, 1/2 locale di deposito	490,00	€ 1.400,00	€ 686.000,00
Terreno superficie catastale sistemato a giardino part.610 escluso superfici coperte,	780,00	€ 140,00	€ 109.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.233.400,00
Riduzione per irregolarità urbanistiche ed edilizie detrazione del 40.00%			€ -493.360,00
Valore corpo			€ 740.040,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 740.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 740.040,00

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 193.875,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie catastale dei terreni.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni diversa destinazione	12.925,00	€ 15,00	€ 193.875,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 193.875,00
Valore corpo			€ 193.875,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 193.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 193.875,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	1.583,00	€ 740.040,00	€ 740.040,00
B		12.925,00	€ 193.875,00	€ 193.875,00

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%)	€ 140.087,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

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

Certificato energetico presente: NO
 Non rintracciato e non fornito dalla parte

- B

Certificato energetico presente: NO
 Terreni

Pendenze condominiali:**- A**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No condominio

- B

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.
 No condominio

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 790.827,75

Lotto: 002 - Ex scuola elementare di San Terenzo in via della Piastra

La documentazione ex art. 567 Xp.X risulta completa? Si

La trascrizione dei Xli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Il bene faceva parte del patrimonio del Comune di Fivizzano, non vi sono atti di provenienza precedenti all'atto di acquisto del 05/11/2008, nell'atto si dichiara : " ... pervenute per giusti e legittimi Xli anteriormente al ventennio."

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Scuole e laboratori scientifici [B5] sito in frazione: San Terenzo Monti, Via di Valla n.14**

Note: Fabbricato ex scuola elementare di San Terenzo Monti sito in via della Piastra

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con [REDACTED] Part. IVA e

XF. :X Quota di 1/1 di piena proprietà

- foglio **138**, particella **555**, indirizzo Via della Piastra , piano T, comune Fivizzano, categoria B/5, classe 1, consistenza mq.430, rendita € 377,53

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/11/2008 Repertorio n.: 14238 Rogante: X X Sede: AULLA Regi- strazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9107.1/2008). COSTITUZIONE del 06/09/2000 protocollo n. 80344 in atti dal 06/09/2000 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1170.1/2000

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: Non è stata rintracciata la planimetria, è probabile che non sia stata ancora messa in atti in quanto nella visura appare la costituzione n.1170.1/2000. Si ritiene sia necessaria un a richiesta all'ente per la sua messa in atti. Nel contratto di acquisto di cui si dirà in seguito è allegata una planimetria, priva dei dati di deposito, a cui si fa riferimento nel contratto. Detta planimetria non corrisponde allo stato di fatto. Il fabbricato confina con: area libera su corte esclusiva su tre lati a nord e a ovest e sud con particella 609 a est; Il terreno confina con: via della Piastra a sud; stessa proprietà part.609 sui rimanenti lati.

Note sulla conformità catastale: **Il fabbricato al momento del sopralluogo era oggetto di lavo-**

ri di ristrutturazione interna con modifiche alla distribuzione (demolizione porzioni di setti murari, realizzazione di nuove), in base a quanto riportato nella planimetria allegata all'atto son state apportate anche modifiche esterne, del portico .

Quota e tipologia del diritto

1/1 di X X X X Snc di X X - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XEventuali

comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: La planimetria non è reperibile in catasto anche se sicuramente presentata vista l'istanza di costituzione n.1170.01/200, è quindi necessario richiede la messa in atti della planimetri depositata. La planimetria presa a riferimento è quella allegata all'atto di compravendita e dichiarata conforme allo stato di fatto al momento della vendita; la planimetria allegata non riporta gli estremi del deposito.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 Xp.X)

Unico proprietario

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

In zona collinare nel piccolo centro di San Terenzo Monti in via Della Piastra una ex scuola elementare alienata dal Comune di Fivizzano. Il fabbricato è posto ad est del paese ed è raggiungibile da questo percorrendo a piedi un tratto di strada interna al borgo circa ml.50, via Chiesa di San Terenzo, arrivando da via Bardine (SP11) o da Via di Valla per poi percorre circa m.100 per arrivare dalla piazza della chiesa al fabbricato. il fabbricato è raggiungibile anche percorrendo la strada (di cui si è detto in dettaglio nel lotto 1) che dal Museo Storico raggiunge il monumento commemorativo dell'Eccidio di San Terenzo per poi ricongiungersi con via della Piastra. Su via Bardine dove inizia via della Chiesa vi è la fermata dell'autobus di line, un negozio alimentare un tabacchino e poco di più. Nella zona per quanto rilevato durante i vari sopralluoghi non vi sono particolari problemi di parcheggio ma come già detto al bene si arriva a piedi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: No.

Servizi offerti dalla zona: solo minimi servizi per la residenza (bassa)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Aulla, Fivizzano, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Bellezze paesaggistiche, boschi.

Attrazioni storiche: Chiese, musei, castelli .

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea m.150 circa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo il fabbricato era oggetto di lavori di ristrutturazione interna; non sono stati dichiarati occupanti con o senza Xlo o contratti di cessione dell'attività o altro atto incidente sulla disponibilità del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XX contro X X X X Snc di X X; Derivante da:
Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 175.511,91 ;
Iscritto/trascritto a Massa in data 14/05/2018 ai nn. 4053/534

Pignoramenti:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di XX contro X X X X Snc di X X;
Derivante da: Atto giudiziario del 13/12/2018 rep.n.3609/2019 iscritto/trascritto a
Massa in data 08/01/2019 ai nn.
99/79;

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** No condominio**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No condominio.**Millesimi di proprietà:** No condominio**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non rintracciato e non fornito dalla parte**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no**Avvertenze ulteriori:** Non risultano nei pubblici registri**Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

No condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con [REDACTED] Part. IVAe XF. :X dal 05/11/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compra- vendita - a rogito di Notaio X X di Aulla, in data 05/11/2008, ai nn. 388/271; trascritto a Massa, in data 14/11/2008, ai nn. 13328/9107.

Note: Venditore: Comune di Fivizzano non sono stati trovati atti precedenti , trattasi di ex scuola elementare di San Terenzo

PROPRIETARI PRECEDENTI

7. PRATICHE EDILIZIE:**Conformità edilizia:****Scuole e laboratori scientifici [B5]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si veda quanto riportato nelle "note alla conformità edilizia"

Regolarizzabili mediante: Si veda quanto riportato nelle

Descrizione delle opere da sanare: Si veda quanto riportato nelle "note alla conformità edilizia"

Note sulla conformità edilizia: Non sono stati rintracciati progetti relativi al fabbricato pertanto lo scrivente non ha elementi per verificare la regolarità del fabbricato, si ricorda che il venditore dell'immobile è il Comune di Fivizzano, l'ente preposto al controllo dell'attività edilizia, e che nell'atto di provenienza il Comune dichiara la regolarità del bene. Premesso quanto sopra riportato si fa rilevare che il fabbricato è oggi oggetto di lavori di ristrutturazione interna non ultimati che chiaramente (si veda la predisposizione per le due cucine) sono finalizzati alla realizzazione di due unità e con molta probabilità residenziali. Nell'atto di vendita del 2008 è allegato una planimetria catastale, non riportante gli estremi di deposito in catasto , comunque dichiarata dalle parti conforme allo stato di fatto. Questa planimetria è l'unico documento al momento rinvenuto, con data certa e allegato ad un atto registrato e trascritto. Le difformità riscontrabili tra la planimetria e lo stato di fatto sono:

- Chiusura del portico d'ingresso sul prospetto Nord con incremento del volume e di SUL;
- Modifiche alla distribuzione interna con demolizioni e nuove costruzioni di setti murari;

-Predisposizione del fabbricato al frazionamento in due unità (due cucine);

La possibilità di lavori di ristrutturazione del fabbricato non sono esclusi dal R.U. che però fa rientrare l'area ed il fabbricato tra le "Attrezzature pubbliche" scuola. Si ritiene che come ipotizzato dagli stessi uffici tecnici del comune, questa destinazione debba essere cambiata essendo del tutto illogico vendere al una scuola in quanto non più utile e al tempo stesso prevedere una scuola; tuttavia oggi la destinazione del fabbricato è questa. Per quanto sopra, visto l'intervento e la destinazione a scuola, l'unica strada al momento percorribile è il ripristino dello stato di fatto. Al momento i costi per il ripristino non sono quantificabili con esattezza lo saranno soltanto al termine della predisposizione di un progetto esecutivo e conseguente stesura di un preventivo. Si fa presente che non essendoci elementi sulla data di costruzione del fabbricato non si è riusciti a rintracciata la necessaria pratica presso il Genio Civile di Massa Carrara, la conoscenza della data di costruzione del fabbricato è rilevante anche ai fini della corretta individuazione della normativa di riferimento; pertanto l'acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese alle necessarie verifiche e prove, provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti, lavori di completamento e di rinforzo e quant'altro si rendesse necessario per poter presentare o perfezionare la pratica sismica e ottenere le necessarie certificazioni richieste.

Per tanto ed in via cautelativa si ritiene corretto svalutare l'immobile del 25% del suo valore oltre alla riduzione del prezzo del 15% che viene applicata di base per vizi per assenza di garanzia ecX,.

Nella riduzione di cui sopra rientrano forfettariamente tutti costi: predisposizione pratiche, demolizioni, ripristini, ultimazione dei lavori, adeguamenti, rifacimenti, certificazioni, analisi, costi di smaltimento, compreso spese, oneri, sanzioni, ecX e quanto meglio riportato in altre parti della relazione.

Conformità urbanistica:

Scuole e laboratori scientifici [B5]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	XC n.37 del 31/07/2003 e successiva variante del 25/06/2018 delibera XX n.41 in attuazione del Piano strutturale approvato con D.XX n.46 del 2002
Zona omogenea:	Aree per attrezzature pubbliche.
Norme tecniche di attuazione:	ART. 25 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO ART. 35 - DISCIPLINA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE; Capo IV- Norme particolari - Vincoli Per una più completa esamina delle norme tecniche che interessano i beni e per quanto qui non riportato si rimanda alla versione integrale delle N.T.A. consultabili sul sito del Comune di Fivizzano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Vincolo idrogeologico ex R.D. 326/23.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il compendio immobiliare ricade in "Aree per attrezzature scolastiche" ed essendo una ex scuola è conforme alle prevXni degli strumenti urbanistici vigenti per destinazione e tipologia, vi sono tuttavia degli abusi a livello edilizio per cui si rimanda allo specifico capitolo. Si fa rilevare come la vendita da parte del Comune proprietario dell'immobile di fatto attesta il superamento della funzione di scuola per il fabbricato. Durante gli incontri con i tecnici comunale è emersa la necessità di un superamento di tale destinazione ma al momento quella sopra riportata è la destinazione dell'immobile.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Scuole e laboratori scientifici [B5]** di cui al punto **A**

Fabbricato in muratura di un piano fuori terra a pianta rettangolare con due ingressi sul prospetto, con copertura a padiglione. Si accede al fabbricato da via della Piastra tramite due brevi rampe di scale poste in aderenza al fabbricato una sull'angolo ovest e l'altra sull'angolo est. Il fabbricato è praticamente filo strada, (circa un metro) a sud mentre ad ovest, nord ed est è circondato da una stretta striscia di terra di larghezza variabile, mediamente sui tre metri, pavimentata e delimitata per tutto il suo sviluppo da dei muri di contenimento del terreno circostante (part.609 di cui al Lotto 1) rivestiti in pietra e di altezza variabile; il compendio è accessibile anche dal terreno sovrastante (part.609) tramite due rampe di scale contrapposte di pochi scalini realizzate in aderenza al muro nord di contenimento. La striscia di terreno sul prospetto est del fabbricato è parte della più grande particella 609 (si veda Lotto 1) ai fini della commerciabilità del lotto sarebbe opportuno procedere al frazionamento di questa striscia e la sua attribuzione alla parti. 555 (ex scuola) in oggetto. In ogni caso si precisa che la particella 555 termina a filo del fabbricato sul prospetto est non ha terreno sul prospetto est.. Il fabbricato è oggetto di lavori di ristrutturazione che per quanto rilevabile sono finalizzati alla creazione di due unità speculari tra loro sull'asse trasversale (nord-sud) come testimoniano i due ingressi separati sul prospetto nord e la presenza di due angoli cottura uno sulla parete est e uno sulla parete ovest del fabbricato. Il fabbricato è al momento composto da due ambienti principali con angolo cottura, quattro ambienti allineati e con affaccio sul prospetto sud e con accesso diretto dai due ambienti principali (due per ambiente principale), un blocco servizi centrale posto tra i due ingressi composto da due bagni adiacenti e al momento un corridoio alle Xlle dei servizi che collega, per il momento, i due ambienti con angolo cottura. I quattro ambienti lato sud sono pavimentati con mattonelle in graniglia, con molta probabilità è il pavimento originale della scuola, mentre i due ambienti principali con angolo cottura, vi è il massetto in cls; nei bagni sono in corso i lavori di sistemazione degli impianti con parti demolite, scassi e tracce. Le pareti sono intonacate al civile con la predisposizione degli impianti, mancano i frutti e

non risultano ancora passati i fili elettrici, In bagno come si è detto i lavori sono in corso . Mancano gli infissi interni ed esterni ad esclusione delle finestre sul prospetto sud dove son presenti quelli che sembrano essere i vecchi infissi. Le pareti esternamente sono intonacate e tinteggiate la gronda è in muratura tutte le finestre hanno le inferiate.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di X X X X Snc di X X- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XEventuali

comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

Condizioni generali dell'immobile: I fabbricati sono in buone o ottime condizioni sia internamente che esternamente. Anche le aree esterne sono in buone condizioni di manutenzione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: Fabbricato è oggetto di lavori di ristrutturazione. In alcuni ambienti vi sono porzioni dell'impianto preesistente, di data non certa, e parti in corso di realizzazione. Quanto presente non è stato testato ne collaudato dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti, lavori di realizzazione e completamento e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le certificazioni richieste. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda dell'immobile, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a

misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ex scuola elementare	sup reale lorda	130,00	1,00	130,00
		130,00		130,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene della sua particolare destinazione e natura, del fatto che i valori rintracciabili in questa zona si riferiscono solo valori per fabbricati ad uso residenziale o commerciale (non esistono valori di riferimento per fabbricati ad uso terziario), che la destinazione nel Regolamento Urbanistico è sempre "Aree per attrezzature scolastiche" lo scrivente ritiene di dover valutare l'immobile basandosi sui costi medi di costruzione per fabbricati civili in muratura. Si è quindi proceduto ad indagini di mercato e all'esame dei prezziari disponibili (Bollettino degli Ingegneri, prezziari per le opere pubbliche ecX); si è quindi proceduto ad attribuire il valore ottenuto al mX riportandolo ai mq. di superficie reale.

Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara ;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Uffici del registro di Massa Carrara;
 Ufficio tecnico di Fivizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Come si è detto si sono presi in esame i costi medi di costruzione per fabbricati civili in muratura facendo riferimento a vari prezziari tra cui il Bollettino degli Ingegneri, prezziari per le opere pubbliche, e della Camera di Commercio procedendo inoltre ad indagini presso operatori del settore.

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Come si è detto si sono presi in esame i costi medi di costruzione per fabbricati civili in muratura e il valore medio ottenuto così ottenuto è di € 1.200,00 al mq. per fabbricati nuovi..

Valutazione corpi:

A. Scuole e laboratori scientifici [B5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.800,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni della sua particolare destinazione e natura, del fatto che i valori rintracciabili in questa zona si riferiscono solo valori per fabbricati ad uso residenziale o commerciale (non esistono valori di riferimento per fabbricati ad uso terziario), che la destinazione nel Regolamento Urbanistico è sempre "Aree per attrezzature scolastiche" lo scrivente ritiene di dover valutare l'immobile basandosi sui costi medi di costruzione per fabbricati civili in muratura. Si è quindi proceduto ad indagini di mercato e all'esame dei prezziari disponibili (Bollettino degli Ingegneri, prezziari per le opere pubbliche ecX); si è quindi proceduto ad attribuire il valore ottenuto al mX riportandolo ai mq. di superficie rea-

le. Al valore così ottenuto sono stati applicate delle riduzioni in percentuale per la vetustà del fabbricato e per le irregolarità urbanistiche ed edilizie di cui si è detto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ex scuola elementare	130,00	€ 1.100,00	€ 143.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 143.000,00
Riduzione per stato di conservazione del fabbricato detrazione del 25.00%			€ -35.750,00
Riduzione per irregolarità urbanistiche ed edilizie detrazione del 20.00%			€ -21.450,00
Valore corpo			€ 85.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Scuole e laboratori scientifici [B5]	130,00	€ 85.800,00	€ 85.800,00

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%)	€ 12.870,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

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

- A

Certificato energetico presente: NO
Non rintracciato e non fornito dalla parte

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No condominio

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 72.430,00
--	--------------------

Lotto: 003 - Fabbricato residenziale Via Bardine

La documentazione ex art. 567 Xp.X risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: San Terenzo Monti, Via di Valla n.14

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con [REDACTED] Part. IVA e XF.

:X Quota di 1/1 di piena proprietà

- foglio **138**, particella **182 graffata a 556 e 557 sub4**, subalterno **4**, indirizzo Via Bardine, piano T-1°, comune Fivizzano, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, superficie Totale mq.216, totale escluse aree scoperte mq.211, rendita € 542,28

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 01/12/2004 protocollo n. MS0002216 Voltura in atti dal 13/01/2005 Repertorio n.: 170271 Rogante: X Sede: SARZANA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 214.1/2005) FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 05/11/2004 protocollo n. MS0062153 in atti dal 05/11/2004 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3935.1/2004)

Millesimi di proprietà di parti comuni: No Condominio

Confini: La planimetria corrisponde allo stato di fatto per quanto rilevabile e tenuto conto della scala di rappresentazione dei grafici ad eccezione di: al P.T. porta di collegamento con l'unità part.180 nell'ingresso; continuità dell'ambiente contro terra (sotto la corte al primo piano) con lo scannafosso part. 180 lato nord; al P.1° sul prospetto est realizzazione di un piccolo ingresso mediante la chiusura del sottoscala difronte al Wc e all'ambiente di servizio (su traversa di Via Mezzo Poggio). Il fabbricato confina: al P.T. con via Bardine; altra unità part.180 a ovest; altra unità particella 624 a est; con terrapieno a nord; al il P.1° confina: con area libera su via Bardine a sud; altra unità particella 180 a Ovest, altra unità part. 624a est, corte interna a nord e rimanente porzione della particella 182. La corte in aderenza con l'unità in oggetto a sud e ad est, confina sui rimanenti lati con: rimanente porzione della part.182 e con part.179 a nord; particella 180 e par.179 a ovest .

Note sulla conformità catastale: **All'unità si accede sia da via Bardine al P.T. sia al primo piano da una traversa (a gradoni) di via Mezzo Poggio, prospetto est.**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di X X X X Snc di X X - Piena proprietà

Cod. Fiscale: X - Residenza: XXXXXXXXXX Eventuali

comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Apertura di una porta di comunicazione nell'ingresso con la particella 180 altra unità, continuità tra l'ambiente cantina lato nord con lo scannafosso del fabbricato part.180, realizzazione di un ingresso sul prospetto est del fabbricato sotto una terrazza di terzi.

Regolarizzabili mediante: Si prevede il ripristino dello stato legittimo pertanto le planimetrie catastali non devono essere adeguate allo stato di fatto . Nell'ipotesi che non possa essere ripristinato lo stato originario si dovrà provvedere alla presentazione di nuove planimetrie
Descrizione delle opere da sanare: Viene previsto il ripristino dello stato legittimo. Nel caso di impossibilità parziale o totale dovranno essere presentate nuove planimetrie.

Spese tecniche, bolli, diritti ecX per nuove planimetrie nell'ipotesi di cui sopra: : € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: La porta nell'ingresso al piano terra collega il fabbricato all'appartamento in cui vive XX come dichiarato dall'esecutato; non sono stati trovati atti che attestino la servitù di passo, l'atto di acquisto dell'immobile è del 2004 non vi sono dati certi sull'apertura della porta di collegamento. L'ampliamento della cantina nello scannafosso insiste su proprietà di terzi e quindi va chiuso. L'ingresso sotto la terrazza è abusivo e pertanto se ne prevede la demolizione ed inoltre non vi è certezza sulla proprietà dell'area su cui insiste. Le spese riportate per eventuali nuove planimetrie sono indicate in via prudenziale per parziale o totale impossibilità di ripristino dello stato legittimo.

Note sulla conformità catastale: Le difformità riscontrate e precisamente: la porta di collegamento con l'unità part.180 nell'ingresso al P.T.; il collegamento all'intercapedine tra il fabbricato part. 180 e il terrapieno a nord; la realizzazione di un locale di ingresso sul prospetto est del

fabbricato al P.1° (sotto il pianerottolo di arrivo della scala posta a servizio di altra unità), sono tutte difformità che vanno rimosse e pertanto non si ritiene di dover prevedere la modifica delle planimetrie. Nel caso vi fosse per motivi al momento non rilevati e/o rilevabili, la necessità di adeguare le planimetrie allo stato di fatto in via prudenziale si ipotizza la spesa sopra riportata. In catasto è riportato l'indirizzo via Provinciale Ceserano n.19 ma l'attuale indirizzo è via Provinciale Bardine n.68.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 Xp.X)

Unico proprietario

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

In zona collinare nel piccolo centro di San Terenzo Monti lungo via Bardine unità residenziale di due piani fuori terra fronte strada (prospetto sud) e di un piano fuori terra sul fronte opposto (prospetto nord) in aderenza con altri fabbricati sui rimanenti fronti. La zona è prettamente agricola, caratterizzata da piccoli centri Xrsi con interposte ampie zone coltivate circondate da aree boscate. La zona ha vocazione agrituristica come testimoniano le molte strutture presenti nel circondario e nello stesso paese. La zona è tranquilla e per quanto rilevato durante i vari sopralluoghi non vi sono particolari problemi di parcheggio. Su via Bardine dove inizia via della Chiesa, in prossimità del fabbricato in oggetto, vi è la fermata dell'autobus di linea, un negozio alimentare un tabacchino e poco di più.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: No.

Servizi offerti dalla zona: solo minimi servizi per la residenza (bassa)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Aulla, Fivizzano, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Bellezze paesaggistiche, boschi.

Attrazioni storiche: Chiese, musei, castelli.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea m.150 circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Terzi, con contratto di locazione stipulato in data 14/01/2011 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 XX Note: Viste le condizioni dell'immobile l'ubicazione del fabbricato si ritiene congruo il canone di € 300,00 mensili. Si fa rilevare che al momento del sopralluogo i locali al piano terra non risultavano in uso al locatario, erano utilizzati come deposito mobili di casa e ufficio, cantina, garage con una vecchia auto e un trattore con rimorchio utensili vari. Anche gli ambienti al piano primo comunicanti con la corte e la corte risultavano nella disponibilità dell'esecutato. Come già riportato non è stato fornito il contratto di affitto e non è stato possibile reperirlo presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Aulla a causa dell'alluvione che ha interessato la città di Aulla. Non si hanno quindi elementi oggettivi per esprimersi sulla prima data utile per comunicare la disdetta del contratto. Il locatario risulta residente in Via Bardine n.68.

Registrato a Aulla il 11/02/2011 ai nn.000177 serie 3

Tipologia contratto: Contratto smarrito

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Non è stato possibile recuperare il contratto di locazione, la copia presso l'Agenzia delle Entrate è andata persa, è stata fornita la scheda della registrazione del contratto: Il contratto di locazione n.000177 seri 3 è stato stipulato il 14/01/2011 e registrato il 11/02/2011 presso l'ufficio di Aulla. La scheda porta i pagamenti dal 2011 al 2019 il canone corrisposto è di €3.600 annui pari a € 300,00 mensili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XX contro X X X Snc di X X; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 175.511,91 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 14/05/2018 ai nn. 4053/534

Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XX contro X X X Snc di X X; Derivante da: Atto giudiziario del 13/12/2018 rep.n.3609/2019 iscritto/trascritto a Massa in data 08/01/2019 ai nn. 99/79;

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si vedano allegati

Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** No condominio**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No condominio.**Millesimi di proprietà:** No condominio**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No condominio**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**Avvertenze ulteriori:** Non dichiarate, non rinvenute ne pubblici registri**Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

No condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con [REDACTED] Part. IVAe XF. :X Quota di 1/1 di piena proprietà dal 01/12/2004 ad oggi (attuale/i proprieta-rio/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio X X di Sarzana, in data 01/12/2004, ai nn. 170.271/16.597; registrato a Sarzana, in data 28/12/2004, ai nn. 2938/LT; tra- scritto a Massa, in data 30/12/2004, ai nn. 14470/9418.

PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: X X nata a [REDACTED] il X XF. X Quota di proprietà 1/1 dal 07/02/1966 al 11/05/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio X X , in data 07/02/1966, ai nn. 3459/284; trascrittoa Massa, in data 11/02/1966, ai nn. 1571/489.

Note: Copra terreno

Titolare/Proprietario: X nata a [REDACTED] il X XF.: X Quota di proprietà 1/1 dal 31/01/1978 al 05/01/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogitodi Notaio X X in Aulla, in data 31/01/1978, ai nn. 33763; registrato a Aulla, in data , ai nn.482/138; trascritto a Massa, in data 25/02/1978, ai nn. 1260/1107.

Note: Compravendita part.182

Titolare/Proprietario: X X nato a [REDACTED] il X XF. : X;quota di proprietà 1/2 X X nato a [REDACTED] il X XF.: CRLX ; quota di proprietà 1/2 dal 05/01/1998 al 01/12/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai re- gistri immobiliari: SI; registrato a Aulla, in data 14/09/1998, ai nn. 582/3; trascritto a Massa, in da-ta 20/10/1998, ai nn. 9491/6917.

Note: Accettazione tacita di eredita trascritta a Massa il 02-05-2019 ai n.ri 3831/2928

Titolare/Proprietario: X X nato a [REDACTED] il X XF. : X;quota di proprietà 1/2 X X nato a [REDACTED] il X XF.: X ; quota di proprietà 1/2 dal 11/05/2003 al 01/12/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai re- gistri immobiliari: SI; registrato a Aulla , in data 06/05/2004, ai nn. 664/10; trascritto a Massa, in data 19/05/2004, ai nn. 5354/3705.

Note: Accettazione tacita di eredità del 02-05-2019 trascritta a Massa ai n.ri 3832/2929.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1736

Intestazione: X X

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Risanamento fabbricato ad uso abitativo

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 03/01/1971 al n. di prot. 1736

Rilascio in data 05/04/1978 al n. di prot. 41

NOTE: Agibilità non rintracciata Nella pratica si fa riferimento alla autorizzazione del Genio Civile del 15/02/1978 n.3658. Collaudo non rintracciato.

Numero pratica: 205

Intestazione: X X

Tipo pratica: D.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.nn.4-9 della L.R. 59/99 e sucX modifiche e varianti

Per lavori: Manutenzione ordinaria e straordinaria, frazionamento e fusione.

Oggetto: Attestazione di conformità a mezzo DIA ai sensi dell'art.2 comma2 lettera b della L.R.T. n.52 del 1999

Presentazione in data 30/10/2004 al n. di prot. 17188

NOTE: Trattasi di DIA in sanatoria, non vi è rilascio, la data riportata è quella di attribuzione del numero di pratica da parte dell'urbanistica. Non è stata rintracciata l'abitabilità.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

apertura di una porta di collegamento al piano terra con altra unità; collegamento scannafosso dell'unità adiacente al piano terra; realizzazione di locale di ingresso sul prospetto est piano primo (strada per la porzione182).

Regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato di fatto originario.

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento: ingresso e porzione interata part.180; modifiche alla distribuzione apertura di collegamento con la part.180.

spese e costi per demolizioni e ripristini compreso spese tecniche, bolli e sanzioni: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: La cifra sopra riportata è forfettari, ed indicativa in quanto al momento non è quantificabile con precisione; nel caso in cui la demolizione per motivi al momento non rilevati e/o non rilevabili non possa essere fatta e quindi nel caso di ricorso all'art.206 della L.R. 65/2014 si ritiene la cifra sopra riportata adeguata.

Note sulla conformità edilizia: Vi sono state e vi sono delle difficoltà nel reperire la documentazione edilizia, ad oggi è stato possibile soltanto reperire le due pratiche di cui sopra. Si è sempre in attesa del rinvenimento degli atti relativi alla costruzione. Nell'atto di vendita del 01/12/2004 il venditore dichiara che "...il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto fu edificato anteriormente al 01/09/1967 " oltre a quanto sopra riportato .

Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	XC n.37 del 31/07/2003 e successiva variante del 25/06/2018 delibera XX n.41 in attuazione del Piano strutturale approvato con D.XX n.46 del 2002
Zona omogenea:	I.S.- Strutture funzionali insediative - Perimetro dell'area storica; IR1 Tessuti Saturi relativamente storicizzati
Norme tecniche di attuazione:	ART. 25 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO ; I.S.: N.T.A. ART. 26 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI 1. Definizione degli IS: Inseidiamenti storici (corrispondenti alla zona omogenea "A" del D.M. 1444/68) e seguenti R2-A : N.T.A. ART. 27 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI DI RECENTE FORMAZIONE IN AMBITO URBANO 1. Definizione degli IR: Inseidiamenti di recente formazione in ambito urbano (corrispondenti alle zone omogenee "B" del D.M. 1444/68) ; 2. Norme per gli interventi di tipo IR-1 Capo IV- Norme particolari - Vincoli Per una più completa esamina delle norme tecniche che interessano i beni e per quanto qui non riportato si rimanda alla versione integrale delle N.T.A. consultabili sul sito del Comune di Fivizzano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Per la porzione ricadente in IS, insediamenti storici, si fa rilevare che nella cartografia viene indicato IS Perimetro dell'area storica senza nessuna specifica attribuzione di categoria (1-2 o3) che determinano le norme per gli interventi.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra su via Bardine, prospetto sud e su di un piano fuori terra sul prospetto opposto nord dove è presente una piccola corte interna di pertinenza. Nella mappa catastale l'immobile è suddiviso in tre particelle che sono ben individuabili anche osservando il fabbricato: part.556, 557, da sinistra verso destra osservando il fabbricato da via Bardine; la part.182 sul retro del fabbricato, prospetto est. e nord. Le particelle 556 e 557 hanno lato nord contro monte al piano terra, fuori terra tutto il primo piano; la porzione ricadente nella particella 182 è alla quota del piano primo del resto fabbricato ma è un piano terra rispetto all'area circostante (est, ovest e nord; i rimanenti piani di questa particella sono di proprietà di terzi. L'unità immobiliare si compone di: ingresso, vano scale, cinque locali di cui due fronte strada con accesso diretto dall'esterno e dall'interno al piano terra; cucina, soggiorno, tre camere, un tinello, un bagno e un ripostiglio oltre a disimpegno al primo piano. Dal primo piano tramite la corte interna o dall'esterno, prospetto est, si accede all'altra porzione dell'unità ricadente nella particella 182 composto da ingresso, WX, un vano e un ripostiglio. L'ingresso al piano terra è arretrato rispetto al muro esterno, il piccolo portico da cui ha accesso si sviluppa anche sul prospetto della particella 180. L'ingresso distribuisce: difronte entrando al vano scale di accesso al primo piano; a destra al primo dei locali ad uso cantina posto ad una quota inferiore rispetto all'ingresso e con affaccio e accesso anche dall'esterno da via Bardine tramite un'ampia apertura con porta a vetri chiusa con una saracinesca. A sinistra nell'ingresso vi è un'apertura che collega l'unità in oggetto alla particella 180 di proprietà di terzi e dove abita la madre dell'esecutato, come dichiarato dallo stesso. Detta apertura è chiusa da un cancello in ferro, aperto al momento del sopralluogo. In merito a questa apertura di collegamento tra le due unità lo scrivente non è in grado di dire se questo è l'unico accesso alla particella 180 ma di tale collegamento non vi è traccia nella planimetria catastale e non sono stati trovati atti attestanti la servitù di passo nell'ingresso a favore della suddetta particella. Si fa rilevare che il portico d'ingresso si sviluppa sulla facciata di tutte e due le unità, è diviso a metà, inoltre la particella 180 presenta una finestra in posizione speculare rispetto al portone di ingresso. Si ricorda che il fabbricato è stato acquistato in data 1/12/2004 e che nell'atto si fa riferimento alla planimetria attuale. I locali cantina al piano terra sono cinque, tre ricadono nella particella 556 il primo con affaccio e accesso su via Bardine, gli altri due sul retro posti in linea di cui l'ultimo sotto la corte al piano primo; due locali cantina ricadono nella particella 557 di cui uno con affaccio e accesso su via Bardine. L'apertura del locale di destra, guardando la facciata (part.557), non ha infissi ed è chiusa da una saracinesca, l'ambiente è utilizzato come autorimessa (vi sono all'interno una vecchia auto e un trattore con rimorchio) il locale presenta anche una finestra sempre su via Bardine. Alle Xlle di questo locale ad uso autorimessa vi è una cantina con soppalco posto ridosso della parete divisoria tra questo e l'altra cantina della part.556 (quella di mezzo; il soppalco ha un'altezza utile al di sotto di circa m.2,10. Questo locale ha una finestrella in alto nell'angolo nord-est della stanza. I due ambienti della part.557 son ad una quota inferiore rispetto a quelli adiacenti e hanno un'altezza utile di circa m3,60. Tra i primi due locali della part.556, comunicanti tra loro, si interpone il sottoscala, l'altezza utile interna di questi è circa m. 3,20. Alle Xlle di questi due ultimi locali e sotto la corte interna al primo piano vi è il quinto ambiente. Questo prende luce dalla corte soprastante tramite tre feritoie sul soffitto chiuse con vetro mattone e da una bocca di lupo. Questo locale è caratterizzato dalla presenza di un forno in muratura (tipo pizzeria) e dalla presenza di un piano di lavoro in muratura sulla parete a destra entrando. Questo ambiente è rialzato di circa diciotto centimetri rispetto all'ambiente interano ed è in comunicazione con un ambiente chiuso stretto e lungo, praticamente uno scannafosso, che insiste sulla particella 180 di proprietà di terzi tra i due ambienti vi è un cancello in ferro aperto al momento del sopralluogo. L'ambiente col forno è collegato con l'ambiente interno tramite un'ampia apertura chiusa con una porta a vetri in metallo. Come dichiarato dall'esecutato e come desumibile dal contesto, questi locali in passato ospitavano un'attività commerciale. Il locale fronte strada della part.556 è direttamente accessibile anche dall'esterno tramite un'ampia apertura chiusa da un infisso in legno e vetro con porta finestra (praticamente una vecchia vetrina) e saracinesca esterna in metallo; questo è oggi utilizzato come deposito, vi sono mobili e oggetti vari accatastati. Il locale è accessibile dall'ingresso che è posto ad una quota maggiore (circa cm.25). Dall'ingresso si accede alla scala che conduce al primo piano, questa ha pianta ad L con un ventaglio e

sbarca nel disimpegno posto centralmente all'appartamento; sul disimpegno si aprono tutte le stanze (part.556 e part.557). Di fronte salendo vi è il salotto con camino, oggi usato come cucina, mentre a destra abbiamo quella che era la cucina (sono ancora presenti le piastrelle di rivestimento e gli attacchi) e accanto una camera da letto. Dalla ex cucina si accede al terrazzino incassato sul prospetto sud (via Bardine). A sinistra del disimpegno si aprono: il ripostiglio, un ulteriore stanza comunicante con la corte interna, (al momento del sopralluogo non accessibile dall'interno dell'appartamento in quanto utilizzato come deposito di mobili), un bagno e una camera da letto. Dalla camera da letto si può uscire sul prospetto est tramite una porta finestra e accedere dall'esterno alla porzione dell'unità immobiliare in oggetto facente parte della particella 182. Questa porzione, come detto, è posta alla quota del primo piano ma di fatto è un piano terra rispetto all'area circostante e al resto del fabbricato part.182 ed è composta da: un piccolo ingresso, un Wc e da un locale principale e un ripostiglio. Dal locale principale si accede alla corte interna e da questa al resto dell'unità immobiliare e viceversa. L'ingresso e il Wc di cui sopra sono ricavati sotto la scala e il pianerottolo di accesso al primo piano della particella 182 di proprietà di terzi. Nelle pratiche urbanistiche ad oggi rintracciate e risalenti al 1978 e al 2004 non vi è traccia dell'ingresso, è presente il WX ma non l'ingresso. Non è stata ancora rintracciata alla XE. relativa alla costruzione originaria del fabbricato (porzione di due piani part 556 e 557) gli uffici tecnici Comunali sono riusciti a rintracciare le due pratiche più recenti e riportate in relazione soltanto in questi giorni. La corte interna risulta pavimentata e in gran parte è ricavata sulla copertura del locale con forno al piano terra, di cui si è detto, ed è posta a quota maggiore rispetto a quella degli ambienti interni a cui è raccordata tramite uno o due scalini. Parte della corte è coperta da un tettoia in ondulina plastica su mensole reticolari in ferro ancorate al prospetto nord del fabbricato. Dalla corte si è potuto accedere all'ambiente non accessibile dall'interno dell'appartamento e non locato in quanto utilizzato dall'esecutato come deposito di mobili.

I pavimenti dell'appartamento al primo piano sono in graniglia di grossa pezzatura ad esclusione del disimpegno dove è in travertino; il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica e l'ex cucina è rivestita in ceramica. Gli impianti sono sotto traccia con parti a vista, sono presenti radiatori in ghisa ma l'impianto non è funzionante manca la caldaia. In bagno è presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria. Nel disimpegno vi è una stufa per il riscaldamento. Infissi interni sono in legno tamburato, finestre e porte finestre sono in legno e versano in cattive condizioni di manutenzione con alcune rotture e parti mancanti, esternamente vi sono tapparelle in pvc fronte strada (via Bardine) e persiane in legno sui rimanenti prospetti in cattive condizioni. Gli ambienti ricadenti nella part.182 hanno infissi esterni in alluminio, infissi interni in legno tamburato, pavimenti in gres porcellanato, rivestimento in ceramica; la corte interna ha pavimentazione in gres porcellanato. Gli ambienti ricadenti nella part.182 sono privi di riscaldamento, presentano fenomeni molto vistosi di umidità di risalita con distacchi degli intonaci, efflorescenze e macchie di umido molto estese; gli impianti sono sotto traccia con parti a vista alcuni frutti danneggiati o esposti. Vi sono impianti a vista sul prospetto est. Nei locali al piano terra ed in particolare negli ambienti con pareti contro terra e ancor più nell'ambiente con il forno posto sotto la corte interna, sono visibili fenomeni di umidità di risalita e infiltrazione d'acqua, con distacchi di intonaco vistose efflorescenze e macchie di umido; gli impianti sono in parte sottotraccia ed in parte a vista e/o volati, i locali sono privi di riscaldamento. I due locali al P.T della part.557 sono pavimentati in cemento, mancano gli infissi; manca il riscaldamento anche se è presente un elemento radianti in ghisa. Degli ambienti al P.T. ricadenti nella part.556 l'ambiente con forno ha la pavimentazione e realizzata in materiali diversi ed è in cattive o pessime condizioni. I due locali rimanenti hanno pavimenti tipo palladiana policroma in cattive condizioni con alcuni rattoppi, gli infissi lato strada sono in legno ma in cattive condizioni di manutenzione. I locali al piano terra sono interessati anche dal passaggio dei tubi scarico, in alcuni punti sono presenti vistose macchie. Alcune porzioni di intonaco risultano rattoppate. Anche l'ingresso necessita di lavori di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di X X X X Snc di X X- Piena proprietà

Cod. Fiscale: X - Residenza: XXXXXXXXXX Eventuali
comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **340,00**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di lavori di ristrutturazione sia interni che esterni, le condizioni di manutenzione sono mediocri e/o cattive.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Gli impianti originali risalgono agli anni 70 e sono stati rimaneggiati in vari momenti
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

Note generali impianti: L'unità residenziale è dotata di impianti come precisato in altre parti del presente lavoro a cui si rimanda anche per quanto attiene alle condizioni degli stessi, condizioni rilevabili a vista. Gli impianti non sono stati testati né collaudati dallo scrivente e da un esame a vista le condizioni di manutenzione sono mediocri o cattive; la situazione riscontrata sul posto fa ipotizzare l'esistenza di parti comuni negli impianti e nelle utenze o situazioni di commistione degli stessi con altre unità, l'esecutato non ha dichiarato nulla in merito ma lo scrivente non ha elementi certi per escludere questa eventualità. Per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, provvedendo nel caso a separare gli impianti e le utenze (anche richiedendone di nuove) dalle unità adiacenti; dovrà provvedere agli eventuali adeguamenti, rifacimenti, integrazioni e/o quant'altro sia necessario per rendere gli impianti autonomi e per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare ad uso residenziale porzione P.1°	sup reale lorda	128,00	1,00	128,00
Unità immobiliare ad uso residenziale porzione P.T.	sup reale lorda	146,00	0,50	73,00
Unità immobiliare ad uso residenziale porzione part.182	sup reale lorda	26,00	0,50	13,00
Corte esclusiva	sup reale lorda	40,00	0,30	12,00
		340,00		226,00

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

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene della sua destinazione e natura, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento dei vari beni, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara ;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Uffici del registro di Massa Carrara;
 Ufficio tecnico di Fivizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Fivizzano, zona Extraurbana/zona montana, codice di zona R1 ; microzona catastale n.1; tipologia prevalente: non presente; destinazione residenziale; valori riportati anno 2020 - semestre 2. Agenzie immobiliari portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net" ecX.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la destinazione residenziale in base all'Osservatorio Immobiliare i valori variano da €670,00 a €1.200,00 con un valore medio di €935,00, i valori di mercato variano da €800,00 a €1.800,00 con un valore medio di € 1.300,00, la media tra i due valori è di € 1.067,5, in base alle caratteristiche del fabbricati in esame, si ritiene di dover applicare il valore di € 1.150,00 al mq. in linea con la media tra i valori medi di mercato e valori medi dell'OMI. .

Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 207.920,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, della qualità dell'intervento, si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità. Al valore così ottenuto vengono sottratti i costi per le irregolarità urbanistiche ed edilizie riscontrate in via forfettaria e indicativa in quanto i costi definitivi, come già detto, oggi non sono puntualmente quantificabili.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità immobiliare ad uso residenziale porzione P.1°	128,00	€ 1.150,00	€ 147.200,00
Unità immobiliare ad uso residenziale porzione P.T.	73,00	€ 1.150,00	€ 83.950,00
Unità immobiliare ad uso residenziale porzione part.182	13,00	€ 1.150,00	€ 14.950,00
Corte esclusiva	12,00	€ 1.150,00	€ 13.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 259.900,00
Condizioni di manutenzione del fabbricato detrazione del 20.00%			€ -51.980,00
Valore corpo			€ 207.920,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 207.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 207.920,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	226,00	€ 207.920,00	€ 207.920,00

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%)	€ 31.188,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Unico proprietario

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No condominio

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 173.232,00

Lotto: 004 - Magazzino fronte strada Via Bardine

La documentazione ex art. 567 Xp.X risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: San Terenzo Monti, Via di Valla n.14

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: X X nato a [REDACTED] il X per la quota di 1/2 di proprietà X X nato a [REDACTED] il X X per la quota di 1/2 di proprietà, foglio **138**, particella **204**, indirizzo Via Bardine, piano T, comu-ne Fivizzano, categoria C/2, classe 6, consistenza mq.45, superficie Totale mq.57, rendita € 111,55

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/01/1989

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: La planimetria corrisponde allo stato di fatto per quanto rilevabile e tenuto conto della scala di rappresentazione dei grafici, non viene riportata la corte; l'intestazione non è corretta. Il magazzino confina: via Bardine a sud; strada privata a Est (gradonata); particella 537 e area libera su terreno di pertinenza a ovest; part.167, stessa proprietà, a nord.

Note sulla conformità catastale: **Nella visura viene attribuita la quota di 1/2 di piena proprietà X X e 1/2 a X X mentre nel contratto di acquisto quest'ultimo dichiara di essere coniugato in regime di "Comunione legale " con la signora X nata a X XF. X. La copertura è a terrazza è raggiungibile da altra unità di proprietà dell'esecutato, che la utilizza come terrazza. I**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di X X X X Snc di X X -

Cod. Fiscale: X - Residenza: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Il bene in oggetto è di proprietà dei signori: - X X nato a [REDACTED] il X XF.:X per la quota di 1/2 - X X nato a [REDACTED] il X XF. X per la quota di 1/2 in comunione legale con - XX nata a X.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata intestazione in catasto, mancata indicazione della corte.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria

**Descrizione delle opere da sanare: errata intestazione e mancata indicazione della corte
Spese tecniche e diritti bolli oneri per predisposizione e presentazione nuova planimetria e
inserimento dati di proprietà corretti : € 500,00**

Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità catastale: Il Magazzino è conforme alla planimetria catastale. Non si hanno dati in merito all'accatastamento della copertura come terrazza di fatto a servizio di altra unità sempre di proprietà degli esecutati; non è riportata nella planimetria la piccola corte resede dell'originaria particella 204 su cui è stato costruito il fabbricato e in mappa graffata al fabbricato.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 Xp.X)

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

In zona collinare nel piccolo centro di San Terenzo Monti lungo via Bardine , locale ad uso magazzino-deposito di un piani fuori terra fronte strada (prospetto sud), parzialmente interrato prospetto est (lato vicolo a gradoni) contro altri fabbricati o terrapieno sui rimanente lati. La zona è prettamente agricola, caratterizzata da piccoli centri Xrsi con interposte ampie zone coltivate circondate da aree boscate. La zona ha vocazione agrituristica come testimoniano le molte strutture presenti nel circondario e nello stesso paese. La zona è tranquilla e per quanto rilevato durante i vari sopralluoghi non vi sono particolari problemi di parcheggio. Su via Bardine praticamente di fronte al fabbricato in oggetto, vi è la fermata dell'autobus di linea, un negozio alimentare un tabacchino e poco di più.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: No.

Servizi offerti dalla zona: solo minimi servizi per la residenza (bassa)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Aulla, Fivizzano, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Bellezze paesaggistiche, boschi.

Attrazioni storiche: Chiese, musei, castelli .

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea m.150 circa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo il locale risultava utilizzato dagli esecutati come magazzino, vi era depositato materiale varia natura (si veda la documentazione fotografica); non sono stati dichiarati occupanti con o senza Xlo o contratti di cessione dell'attività o altro atto incidente sulla disponibilità del bene. La copertura a terrazza del fabbricato è raggiungibile da altra unità di proprietà dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XX contro X X X X Snc di X X; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 175.511,91 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 14/05/2018 ai nn. 4053/534

Pignoramenti:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di XX contro X X X X Snc di X X; Derivante da: Atto giudiziario del 13/12/2018 rep. n.3609/2019 iscritto/trascritto a Massa in data 08/01/2019 ai nn. 99/79;

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No condominio.

Millesimi di proprietà: No condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No condominio
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: No

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:
No condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: - X X nato a [REDACTED] il X XF.:X per la quota di 1/2 - X X nato a [REDACTED] il X XF. X per la quota di 1/2 in comunione legale con - X X dal 24/11/1979 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio X X in Aulla, in data 24/11/1979, ai nn. 41632/13529; registrato a Aulla, in data 04/12/1979, ai nn. 1987/42; trascritto a Massa, in data 07/12/1979, ai nn. 7039/5738.

Note: I beni trasferiti con questo atto erano pervenuti ai venditori X, X, X, per successione in morte di X apertasi in [REDACTED] il 30/09/1976 (Uff. reg. di [REDACTED] den. n.32 vol.238 in data 11/01/1977.

PROPRIETARI PRECEDENTI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4439

Intestazione: X X e X X Tipo pratica:

Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fondo interrato in ampliamento a fabbricato esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/04/1980 al n. di prot. 4439

Rilascio in data 01/09/1980 al n. di prot. 2204

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Era stato presentato un primo progetto in data 28/11/1979 prot.12904 che prevedeva la costruzione fronte strada di un primo piano ad uso residenziale ed era stato presentato detto progetto anche al Genio Civile di Massa Carrara Prot. 3892 del 21/01/1980, Il progetto rilasciato prevedeva la realizzazione del solo magazzino seminterrato.

Numero pratica: 91/0144

Intestazione: X X e X X Tipo pratica:

Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di parapetto e pavimentazione di terrazza

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/06/1991 al n. di prot. 6372

Rilascio in data 13/08/1991 al n. di prot. 4533

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il progetto prevede la realizzazione del parapetto e della pavimentazione della terrazza, i lavori non sono mai stati ultimati, manca la pavimentazione della terrazza. A seguito dei lavori vi è stato un esposto da parte di un confinante che contestava detti interventi.

Numero pratica: 2020

Intestazione: X X e X X Tipo pratica:

Concessione Edilizia

Per lavori: Risanamento fabbricato ad uso abitativo

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 22/02/1989 al n. di prot. 2020

Rilascio in data 04/04/1989 al n. di prot. 3928

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il progetto è relativo alla ristrutturazione dell'unità part.167 ma ha incidenza anche con la particella 204 in quanto prevede la realizzazione di una scala di accesso alla corte interna e la sua pavimentazione, corte interna che è la resede della part.204 una volta costruito il magazzino. Questo intervento da origine ad ulteriori slancio all'azione del confinante volta a bloccare i lavori e al ripristino dello stato di fatto relativo alla concessione del 1980.

Numero pratica: 1433

Intestazione: X X

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Aperture di porte e finestre, abbassamento del livello del terreno corte interna resede part.204 dopo la costruzione del capannone.

Oggetto: Domanda di condono

Presentazione in data 05/02/1986 al n. di prot. 1433

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € €450 Contr. Importo residuo: € €0,00 da c

NOTE: Il condono non è stato ancora perfezionato, rimane l'opposizione del vicino ai lavori effettuati e per quelli ancora da effettuare (scala e pavimentazione e realizzazione di terrazza) si hanno quindi illeciti urbanistico edilizi e violazione di distanze nelle costruzioni perseguibili civilmente.

Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Incremento di volume, creazione di aperture sui prospetti e modifica agli stessi mediante abbassamento di parte del terreno circostante. Violazione delle distanze tra costruzioni.

Regolarizzabili mediante: Perfezionamento della domanda di condono l.47/85 presentata o ripristino dello stato legittimo.

Descrizione delle opere da sanare: Apertura di finestre e di porte sui prospetti, sbancamento corte interna.

Note: Al momento non è possibile calcolare con esattezza i costi sia per il perfezionamento della pratica di condono ne per il ripristino dello stato legittimo, a cui si dovranno aggiungere i costi per la sistemazione della pratica strutturale presso il Genio Civile . Questi potranno essere quantificati con certezza soltanto al termine di una accurata istruttoria e a fronte della presentazione di una pratica completa e dettagliata e a fronte dei necessari accertamenti e verifiche e nel caso del ripristino soltanto al termine della predisposizione di un progetto esecutivo e conseguente stesura di un preventivo. Si ricorda che sulla domanda di condono vi è la possibilità di impugnazione da parte del proprietario confinante che da subito ha fatto un esposto in comune per presunte violazioni dei propri diritti. Per tanto ed in via cautelativa si ritiene corretto svalutare l'immobile del 20% del suo valore di mercato oltre alla riduzione del prezzo del 15% che viene applicata di base per vizi per assenza di garanzia ecX, Nella riduzione di cui sopra rientrano forfettariamente tutti i costi: predisposizione pratiche, verifiche strutturali, demolizioni, ripristini, adeguamenti, rifacimenti, certificazioni, ultimazione dei lavori e agibilità compreso spese, oneri, sanzioni, ecX e quanto meglio riportato in altre parti della relazione.

Note sulla conformità edilizia: Allo stato attuale l'immobile è oggetto di condono, L.47/85, per alcune opere: realizzazione delle aperture sul prospetto est, realizzazione di una porta sul prospetto ovest lato corte interna; abbassamento della quota della corte interna con conseguente aumento del volume a seguito dell'abbassamento dei terreni circostanti il fabbricato. Il fabbricato era stato concesso come volume interrato tranne il prospetto su via Bardine. L'altezza interna risulta leggermente inferiore m.297,00 circa contro i m.3,00 previsto nel progetto.

Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	XC n.37 del 31/07/2003 e successiva variante del 25/06/2018 delibera XX n.41 in attuazione del Piano strutturale approvato con D.XX n.46 del 2002
Zona omogenea:	I.S.- Strutture funzionali insediative - Perimetro dell'area storica
Norme tecniche di attuazione:	ART. 25 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO ; I.S.: N.T.A. ART. 26 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI 1. Definizione degli IS: Inseidiamenti storici (corrispondenti alla zona omogenea "A" del D.M. 1444/68) e seguenti Capo IV- Norme particolari - Vincoli Per una più completa esamina delle norme tecniche che interessano i beni e per quanto qui non riportato si rimanda alla versione integrale delle N.T.A. consultabili sul sito del Comune di Fivizzano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Ricade in IS, insediamenti storici, si fa rilevare che nella cartografia viene indicato IS Perimetro dell'area storica senza nessuna specifica attribuzione di categoria (1-2 o3) che determinano le norme per gli interventi.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il fabbricato è conforme alle prevXni degli strumenti urbanistici vigenti per destinazione e tipologia, vi sono tuttavia degli abusi a livello edilizio per cui si rimanda allo specifico capitolo.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

Fondo ad uso magazzino di un piano fuori terra con copertura a terrazza accessibile da altra unità di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento. Il fabbricato è fronte strada (via Bardine) ed è accessibile direttamente da questa tramite ampia apertura chiusa da serranda metallica. Il fabbricato sui rimanenti lati è in parte contro terra ad est, in parte contro altri fabbricati a nord e piccola resede (corte interna all'agglomerato) e altri fabbricati a ovest. Il magazzino presenta due finestre sul prospetto est, parete di destra entrando e una porta a sinistra entrando che consente di accedere alla piccola corte interna (al momento del sopralluogo non è stato possibile accedervi). La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate, l'impianto elettrico è sotto traccia, non c'è impianto di riscaldamento, né idrico. Gli infissi sono in ferro. Vi sono tracce di umidità nella pareti in particolare nella parete di fronte entrando (contro terra e vecchi fabbricati).

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di X X X X Snc di X X-**

Cod. Fiscale: X - Residenza: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Il bene in oggetto è di proprietà dei signori: - X X nato a [REDACTED] il X XF.:X per la quota di 1/2 - X X nato a [REDACTED] il X XF. X per la quota di 1/2 in comunione legale con - X. X Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **62,00**

Condizioni generali dell'immobile: Stato di conservazione normale, necessita di lavori di manutenzione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980-1986
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state fornite certificazioni

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

Note generali impianti: Il magazzino è dotata di impianto elettrico come precisato in altre parti del presente lavoro a cui si rimanda anche per quanto attiene alle condizioni degli stessi. Gli impianti non sono stati testati né collaudati dallo scrivente e da un esame a vista le condizioni di manutenzione sono mediocri; la situazione riscontrata sul posto fa ipotizzare l'esistenza di parti comuni negli impianti e nelle utenze o situazioni di commistione degli stessi con altre unità, l'esecutato non ha dichiarato nulla in merito ma lo scrivente non ha elementi certi per escludere questa eventualità. Per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, provvedendo nel caso a separare gli impianti e le utenze (anche richiedendone di nuove) dalle unità adiacenti; dovrà provvedere agli eventuali adeguamenti, rifacimenti, integrazioni e/o quant'altro sia necessario per rendere gli impianti autonomi e per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup reale lorda	62,00	1,00	62,00
		62,00		62,00

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

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene della sua destinazione e natura, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubbli-

cati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
Uffici del registro di Massa Carrara;
Ufficio tecnico di Fivizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Fivizzano, zona Extraurbana/zona montana, codice di zona R1 ; microzona catastale n.1; tipologia prevalente: non presente; destinazione commerciale; valori riportati anno 2020 - semestre 2. Agenzie immobiliari portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trova-casa.net" ecX.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per beni con posizione e caratteristiche simili i prezzi rilevati sono i seguenti: in base all'Osservatorio Immobiliare i valori variano da €170,00 a €700,00 con un valore medio di €435,00, i valori di mercato variano da €450,00 a 1.150,00 con un valore medio di € 800,00, la media tra i due valori è di € 617,00, in base alle caratteristiche del fabbricati ed alla sua posizione si ritiene congruo applicare un valore di partenza di € 800,00..

Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.680,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare , della qualità dell'intervento, si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità. Al valore così ottenuto vengono sottratti i costi per le irregolarità urbanistiche ed edilizie riscontrate in via forfettaria e indicativa in quanto i costi definitivi, come già detto, oggi non sono puntualmente quantificabili.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	62,00	€ 800,00	€ 49.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.600,00
Per difformità, adeguamenti, certificazioni, agibilità ecX detrazione del			€ -9.920,00
Valore corpo			€ 39.680,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	62,00	€ 39.680,00	€ 0,00

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%)	€ 5.952,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Piena proprietà

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No condominio

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 33.228,00
--	--------------------

Lotto: 005 - Magazzino interno via Chiesa di San Terenzo

La documentazione ex art. 567 Xp.X risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: San Terenzo Monti, Via di Valla n.14

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con [REDACTED] Part. IVA e XF.

:X Quota di 1/1 di piena proprietà, foglio **138**, particella **200**, subalterno **4**, indirizzo Via Chiesa di San Terenzo, piano T, comune Fivizzano, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.17, superficie Totale :mq.27, rendita € 18,44

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/03/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/03/2005 Repertorio n.: 11667 Rogante: X X Sede: AULLA Regi-strazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1511.1/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: La planimetria corrisponde allo stato di fatto per quanto rilevabile e tenuto conto della scala di rappresentazione dei grafici. Il fondo confina con: passo comune a Nord; area libera su particella 204 a sud; altra unità di proprietà di terzi a ovest; altro fondo di proprietà dell'esecutato a est.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di X X X X Snc di X X -Cod. Fiscale: X -

Residenza: ■■■■■ Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Il Magazzino è conforme alla planimetria catastale. Non si hanno dati in merito all'accatastamento della copertura come terrazza di fatto a servizio di altra unità sempre di proprietà degli esecutati; non è riportata nella planimetria la piccola corte resede dell'originaria particella 204 su cui è stato costruito il fabbricato e in mappa graffata al fabbricato.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 Xp.X)

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

In zona collinare nel piccolo centro di San Terenzo Monti in via Chiesa di San Terenzo raggiungibile tramite un sotto passo voltato il primo a destra iniziando a salire lungo la strada che da Via Bardine porta alla Chiesa: Il sottopasso distribuisce a diverse unità chiuse all'interno dell'isolato di antica formazione ed il fondo è uno dei primi a destra che si incontra entrando nel sottopasso. . La zona è prettamente agricola, caratterizzata da piccoli centri Xrsi con interposte ampie zone coltivate circondate da aree boscate. La zona ha vocazione agrituristica come testimoniano le molte strutture presenti nel circondario e nello stesso paese. La zona è tranquilla e per quanto rilevato durante i vari sopralluoghi non vi sono particolari problemi di parcheggio. Su via Bardine in prossimità dell'incrocio con via Chiesa di San Terenzo, vi è la fermata dell'autobus di linea, un negozio alimentare un tabacchino e poco di più.

Caratteristiche zona: semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: No.**Servizi offerti dalla zona:** solo minimi servizi per la residenza (bassa)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole**Importanti centri limitrofi:** Aulla, Fivizzano, Massa.**Attrazioni paesaggistiche:** Bellezze paesaggistiche, boschi.**Attrazioni storiche:** Chiese, musei, castelli .**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea m.150 circa**3. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: Al momento del sopralluogo il locale risultava utilizzato dagli esecutati come magazzino, vi erano depositati alcuni attrezzi materiali varia natura (si veda la documentazione fotografica); non sono stati dichiarati occupanti con o senza Xlo o contratti di cessione dell'attività o altro atto incidente sulla disponibilità del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XX contro X X X Snc di X X; Derivante da:
Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 175.511,91 ;
Iscritto/trascritto a Massa in data 14/05/2018 ai nn. 4053/534

Pignoramenti:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di XX contro X X X X Snc di X X;
Derivante da: Decreto Ingiuntivo iscritto/trascritto a Massa in data 08/01/2019 ai
nn. 99/79;

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No condominio.

Millesimi di proprietà: No condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No condominio
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: No

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:
 No condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con [REDACTED] Part. IVAe XF. :X Quota di 1/1 di piena proprietà dal 08/03/2005 ad oggi (attuale/i proprieta- rio/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio X in Aulla, in data 08/03/2005, ai nn. 11.667/4.157; trascritto a Massa, in data 12/03/2005, ai nn. 2534/1511.

PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: X X nata a [REDACTED] XF.:X Quota di proprietà 1/1 dal 06/08/1981 al 08/03/2005 . In forza di de- nuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risul- tante dai registri immobiliari: SI; registrato a Aulla, in data 02/02/1982, ai nn. 50/362; trascritto a [REDACTED], in data 11/12/1982, ai nn. /7016.
 Note: Accettazione tacita di eredità Trascritta a [REDACTED] il 02/05/2019 al n.3830 di reg. gen. e n.2927 di reg part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità edilizia: Il magazzino fa parte di un agglomerato di antica e/o vecchia formazione, nell'atto di provenienza il venditore dichiara che "...la costruzione dell'immobile è iniziata e terminata prima del 01/09/1967 e che successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi abusivi, ne sono stati mai adottati provvedimenti sanzionatori... ". Da un esame filologico del fabbricato e dell'unità in oggetto non vi sono elementi in contrasto con la dichiarazione del venditore.

Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	XC n.37 del 31/07/2003 e successiva variante del 25/06/2018 delibera XX n.41 in attuazione del Piano strutturale approvato con D.XX n.46 del 2002

Zona omogenea:	I.S.- Strutture funzionali insediative - Perimetro dell'area storica
Norme tecniche di attuazione:	ART. 25 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO ; I.S.: N.T.A. ART. 26 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI 1. Definizione degli IS: Inseidiamenti storici (corrispondenti alla zona omogenea "A" del D.M. 1444/68) e seguenti Capo IV- Norme particolari - Vincoli Per una più completa esamina delle norme tecniche che interessano i beni e per quanto qui non riportato si rimanda alla versione integrale delle N.T.A. consultabili sul sito del Comune di Fivizzano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Ricade in IS, insediamenti storici, si fa rilevare che nella cartografia viene indicato IS Perimetro dell'area storica senza nessuna specifica attribuzione di categoria (1-2 o3) che determinano le norme per gli interventi.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il fabbricato è conforme alle prevXni degli strumenti urbanistici vigenti per destinazione e tipologia

Note sulla conformità:

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

Fondo ad uso magazzino, al piano terra di un fabbricato di antica e/o vecchia costruzione, il fondo è raggiungibile tramite un sotto passo voltato a servizio di più unità. il fondo ha pianta rettangolare e copertura voltata a botte,. Il fondo è intonacato con pavimentazione in battuto di cemento, la porta di ingresso è in metallo, il fondo ha il pavimento ad una quota leggermente inferiore rispetto al passo comune, ed è dotato di una finestrella in alto con affaccio sul prospetto sud. La volta ha altezza massima di circa m.2,74 e piano di imposta a m.1,53 circa. Il fondo presenta tracce di umidità, efflorescenze, distacchi di intonaco nel pavimento, nelle murature e nella volta. Il fondo necessita di lavori di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di X X X X Snc di X X-Cod. Fiscale: X -

Residenza: ■■■■■ Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,00**

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

Esiste impianto elettrico	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
--	----

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
---	----

Note generali impianti: Il magazzino non è dotata di impianti, vi sono tracce di un vecchio impianto di illuminazione del tutto fatiscente e per quanto rilevabile a vista, non funzionante, pertanto l'immobile si considera privo di impianti. Tuttavia la situazione riscontrata sul posto fa ipotizzare l'esistenza di parti comuni negli impianti e nelle utenze o situazioni di commistione degli stessi con altre unità, l'esecutato non ha dichiarato nulla in merito ma lo scrivente non ha elementi certi per escludere questa eventualità. Per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, provvedendo nel caso a separare gli impianti e le utenze (anche richiedendone di nuove) dalle unità adiacenti; dovrà provvedere agli eventuali adeguamenti, rifacimenti, integrazioni e/o quant'altro sia necessario per rendere gli impianti autonomi e per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup reale lorda	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene della sua destinazione e natura, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità

Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Fivizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Fivizzano, zona Extraurbana/zona montana, codice di zona R1 ; microzona catastale n.1; tipologia prevalente: non presente; destinazione commerciale; valori riportati anno 2020 - semestre 2. Agenzie immobiliari portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trova-casa.net" ecX.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per beni con posizione e caratteristiche simili i prezzi rilevati sono i seguenti: in base all'Osservatorio Immobiliare i valori variano da €170,00 a €700,00 con un valore medio di €435,00, i valori di mercato variano da €450,00 a 1.150,00 con un valore medio di € 800,00, la media tra i due valori è di € 617,00, in base alle caratteristiche del fabbricati ed alla sua posizione si ritiene congruo applicare un valore di partenza di € 600,00..

Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.732,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie

agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, della qualità dell'intervento, si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	22,00	€ 600,00	€ 13.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.200,00
Vetustà del fabbricato e mancanza di impianti detrazione del 40.00%			€ -5.280,00
Mancanza di impianti detrazione del 15.00%			€ -1.188,00
Valore corpo			€ 6.732,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.732,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	22,00	€ 6.732,00	€ 0,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Giudizio di comoda divisibilità: Unico proprietario

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No condominio

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.732,00

Lotto: 006 - Fabbricati ad uso residenziale a Terenzano

La documentazione ex art. 567 Xp.X risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: San Terenzo Monti, Via di Valla n.14

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: X X E X - SOCIETA` IN NOME COLLETTIVODI X X con sede in [REDACTED], XF. : X Quota di 1/1 di piena proprietà, foglio **104**, particella **77**, indirizzo Borgo solferino 11, comune Fivizzano, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie Totale mq.51, totale escluse aree scoperte mq.51 , rendita € 164,23

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 03/08/2006 protocollo n. MS0125481 Voltura in atti dal 30/11/2010 Repertorio n.: 78455 Rogante: X X Sede: AULLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA REC NOTA 7461/10 (n. 10618.1/2010) VOLTURA D'UFFICIO del 03/08/2006 protocollo n. MS0051659 Voltura in atti dal 29/08/2006 Repertorio n.: 78455 Rogante: X X Sede: AULLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6123.1/2006)

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: Il fabbricato in precarie condizioni e invaso dalla vegetazione non ha consentito di verificare la rispondenza tra planimetria e stato di fatto. Confini il a sud e a ovest con strada; a est con part.78; a nord part.79 stesso proprietario e part.100; a ovest e a nord parte con chiesa;

Quota e tipologia del diritto

1/1 di X X X X Snc di X X -Cod. Fiscale: X -

Residenza: [REDACTED] Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Il fabbricato è pericolante ed invaso dalla vegetazione spontanea non è stato possibile accedervi le planimetrie depositate presso il Catasto del 1940.

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: San Terenzo Monti, Via di Valla n.14

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: X X E X - SOCIETA` IN NOME COLLETTIVODI X X con sede in [REDACTED], XF. : X Quota di 1/1 di piena proprietà, foglio **104**, particella **79**, indirizzo Borgo solferino 13, piano T-1, comune Fivizzano, categoria A/5, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 81,34

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/12/2004 Repertorio n.: 30235 Rogante: X X Sede: SARZA-NA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8885.1/2004))

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: In catasto non sono state rinvenute le planimetrie del fabbricato. Il fabbricato al momento del sopralluogo non era accessibile per vegetazione e situazione di pericolo di crollo. Confini il fabbricato confina con: Particella 77 a sud; particella 78 a nord e a ovest; stradello a est.

Note sulla conformità catastale: **Il fabbricato è attiguo alla particella 77**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di X X X X Snc di X X -

Cod. Fiscale: X Eventuali

comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Il fabbricato è cattive o pessime condizioni di manutenzione e risulta invaso dalla vegetazione spontanea, non è stato possibile accedervi non sono state rinvenute le planimetrie in catasto.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 Xp.X)

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il località Terenzano lungo la provinciale n.16 che taglia il piccolo insediamento a ridosso della chiesa e sotto strada due fabbricati contigui raggiungibile da una strada secondaria che gira intorno alla chiesa, si biforca una parte costeggia i fabbricati per poi proseguire tra i campi, l'altra distribuisce ad alcuni fabbricati. La zona è prettamente agricola, caratterizzata da piccoli centri Xr-si con interposte ampie zone coltivate circondate da aree boscate. La zona ha vocazione agrituristica come testimoniano le molte strutture presenti nel circondario e anche nello stesso paese. La zona è tranquilla e per quanto rilevato durante i vari sopralluoghi non vi sono particolari problemi di parcheggio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: No.

Servizi offerti dalla zona: solo minimi servizi per la residenza (bassa)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Aulla, Fivizzano, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Bellezze paesaggistiche, boschi.

Attrazioni storiche: Chiese, musei, castelli .

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea m.150 circa

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fivizzano (MS), Via di Valla n.14

Libero

Note: Al momento del sopralluogo il locale risultava inutilizzabile, pericolante e invaso dalla vegetazione spontanea .

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Fivizzano (MS), Via di Valla n.14

Libero

Note: Al momento del sopralluogo il fabbricato risultava inutilizzabile, in cattive o pessime condizioni di manutenzione e invaso dalla vegetazione spontanea .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XX contro X X X X Snc di X X; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 175.511,91 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 14/05/2018 ai nn. 4053/534

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XX contro X X X X Snc di X X; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 175.511,91 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 14/05/2018 ai nn. 4053/534

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Pignoramenti:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di XX contro X X X X Snc di X X; Derivante da: Atto giudiziario del 13/12/2018 rep. n.3609/2019 iscritto/trascritto a Massa in data 08/01/2019 ai nn. 99/79;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di XX contro X X X X Snc di X X; Derivante da: Atto giudiziario del 13/12/2018 rep. n.3609/2019 iscritto/trascritto a Massa in data 08/01/2019 ai nn. 99/79;

Altre trascrizioni:

Nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fivizzano (MS), Via di Valla n.14

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No condominio.

Millesimi di proprietà: No condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

No condominio

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Fivizzano (MS), Via di Valla n.14

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No condominio.

Millesimi di proprietà: No condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

No condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con [REDACTED] Part. IVAe XF. :X Quota di 1/1 di piena proprietà dal 03/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietà-rio/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio X X in Aulla, in data 03/08/2006, ai nn. 78.455/16.693; registrato a Aulla, in data 23/08/2008, ai nn. 957/17; trascritto a Massa, in data 26/08/2006, ai nn. 11214/7546.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con [REDACTED] Part. IVAe XF. :X Quota di 1/1 di piena proprietà dal 25/11/2004 ad oggi (attuale/i proprietà-rio/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio X X in Sarzana, in data 25/11/2004, ai nn. 30235/15936; trascritto a Massa, in data 15/12/2004, ai nn. 13745/8885.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: X XF. X dal 25/10/0089 al 03/08/2006 . In forza di Devoluzione ad enti ecclesiastici ex art. 22-28-30 L.222/1985; trascritto a Massa, in data 29/07/1989, ai nn. 11165/8509.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: X nato a [REDACTED] il X XF.: X Qota di 1/1 di piena proprietà dal 17/02/1984 al 25/11/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Aulla, in data 22/02/2006, ai nn. 673/1; trascritto a [REDACTED], in data 01/04/2006, ai nn. 4472/2934. Note: I beni sono pervenuti per successione in morte di X nato a [REDACTED] il X deceduto il X. Accettazione tacita di eredità trascritta a [REDACTED] il 02/05/2019 di Reg. Gen. n. 3833 Reg. Part. n.2930

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7. PRATICHE EDILIZIE:****Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato storico e/o di vecchia costruzione, le planimetrie catastali risalgono al 1940, ad oggi non sono state rinvenute pratiche edilizie relative al bene. Nell'atto di vendita si dichiara l'edificio ante 01/09/1967 e pericolante da un esame filologico di quanto rilevabile a vista si ritiene il fabbricato ante 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato storico e/o di vecchia costruzione, non sono state rinvenute le planimetrie catastali, ad oggi non sono state rinvenute pratiche edilizie relative al bene. Nell'atto di vendita si dichiara l'edificio ante 01/09/1967 da un esame filologico di quanto rilevabile a vista si ritiene il fabbricato ante 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

In forza della delibera:	XC n.37 del 31/07/2003 e successiva variante del 25/06/2018 delibera XX n.41 in attuazione del Piano strutturale approvato con D.XX n.46 del 2002
Zona omogenea:	I.S.- Strutture funzionali insediative - Perimetro dell'area storica
Norme tecniche di attuazione:	ART. 25 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO ; I.S.: N.T.A. ART. 26 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI 1. Definizione degli IS: Inseidiamenti storici (corrispondenti alla zona omogenea "A" del D.M. 1444/68) e seguenti Capo IV- Norme particolari - Vincoli Per una più completa esamina delle norme tecniche che interessano i beni e per quanto qui non riportato si rimanda alla versione integrale delle N.T.A. consultabili sul sito del Comune di Fivizzano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Ricade in IS, insediamenti storici, si fa rilevare che nella cartografia viene indicato IS Perimetro dell'area storica senza nessuna specifica attribuzione di categoria (1-2 o3) che determinano le norme per gli interventi.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il fabbricato è conforme alle prevXni degli strumenti urbanistici vigenti per destinazione per quanto oggi visibile, il fabbricato è pericolante e non è accessibile.

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	XC n.37 del 31/07/2003 e successiva variante del 25/06/2018 delibera XX n.41 in attuazione del Piano strutturale approvato con D.XX n.46 del 2002
Zona omogenea:	I.S.- Strutture funzionali insediative - Perimetro dell'area storica

Norme tecniche di attuazione:	ART. 25 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO ; I.S.: N.T.A. ART. 26 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI 1. Definizione degli IS: Inseidiamenti storici (corrispondenti alla zona omogenea "A" del D.M. 1444/68) e seguenti Capo IV- Norme particolari - Vincoli Per una più completa esamina delle norme tecniche che interessano i beni e per quanto qui non riportato si rimanda alla versione integrale delle N.T.A. consultabili sul sito del Comune di Fivizzano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Ricade in IS, insediamenti storici, si fa rilevare che nella cartografia viene indicato IS Perimetro dell'area storica senza nessuna specifica attribuzione di categoria (1-2 o3) che determinano le norme per gli interventi.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il fabbricato è conforme alle prevXni degli strumenti urbanistici vigenti per destinazione per quanto oggi visibile, il fabbricato è pericolante e non è accessibile.

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

Il fabbricato di antica costruzione è in pessimo stato di conservazione con parti crollate o pericolanti gli stessi soli e la copertura vertono in pessime condizioni e sono per lo più crollati. Le murature sono in pietra i solai per quanto rilevabile hanno struttura principale e secondaria in legno il fabbricato. Intorno al fabbricato in oggetto e a quello attiguo, sempre di proprietà dell'esecutato e sempre oggetto di pignoramento, sono stati realizzati dei ponteggi ormai in cattive condizioni forse in vista di interventi di ristrutturazione. Il fabbricato risulta ad una quota inferiore rispetto alla strada provinciale da cui è separato da una piazzetta con fontana realizzata in aderenza della strada ridosso della chiesa e dei fabbricati in oggetto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di X X X X Snc di X X-

Cod. Fiscale: X - Residenza: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

Condizioni generali dell'immobile: Pessime pericolante

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
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
--	----

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
---	----

Note generali impianti: Edificio pericolante invaso dalla vegetazione. Non è stato possibile verificare l'esistenza di eventuali impianti. Ai fini della vendita viene considerato privo degli impianti. Per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare l'esistenza di eventuali impianti da tecnici abilitati, provvedendo nel caso alla messa in sicurezza, agli eventuali adeguamenti, rifacimenti, integrazioni e/o quant'altro sia necessario. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Edificio pericolante invaso dalla vegetazione, le dimensioni sono stateri ricavate da misure esterne la dove possibile e dalle planimetrie catastali la dove presenti. Detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fabbricato residenziale	superf. esterna lorda	120,00	1,00	120,00
		120,00		120,00

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al punto B**

Il fabbricato di vecchia costruzione è incattivo/ pessimo stato di conservazione invaso dalla vegetazione, non è stato possibile accedervi. Le murature sono in pietra i solai per quanto rilevabile hanno struttura principale e secondaria in legno. Intorno al fabbricato in oggetto e a quello attiguo, sempre di proprietà dell'esecutato e sempre oggetto di pignoramento, sono stati realizzati dei ponteggi ormai in cattive condizioni forse in vista di interventi di ristrutturazione. Il fabbricato risulta ad una quota inferiore rispetto alla strada provinciale da cui è separato da una piazzetta con fontana realizzata in aderenza della strada ridosso della chiesa e dei fabbricati in oggetto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di X X X X Snc di X X-

Cod. Fiscale: XEventuali

comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

Condizioni generali dell'immobile: Pessime pericolante

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

Esiste impianto elettrico	NO
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
--	----

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
---	----

Note generali impianti: Edificio in cattive e/o pessime condizioni invaso dalla vegetazione. Non è stato possibile verificare l'esistenza di eventuali impianti. Ai fini della vendita viene considerato privo degli impianti. Per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare l'esistenza di eventuali impianti da tecnici abilitati, provvedendo nel caso alla messa in sicurezza, agli eventuali adeguamenti, rifacimenti, integrazioni e/o quant'altro sia necessario. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Edificio in cattive e/o pessime condizioni, invaso dalla vegetazione, le dimensioni sono stateri ricavate da misure esterne la dove possibile e dalle planimetrie catastali la dove presenti. Detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fabbricato residenziale	superf. esterna lorda	70,00	1,00	70,00
		70,00		70,00

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

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene della sua destinazione e natura, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie dell'unità.

Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Fivizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per beni con posizione e caratteristiche simili i prezzi rilevati sono i seguenti: in base all'Osservatorio Immobiliare i valori variano da €520,00 a €1.000,00 con un valore medio di 760,00, i valori di mercato variano da €500,00 a 1.100,00 con un valore medio di € 800,00, in base alle caratteristiche dei fabbricati ed alla loro posizione si ritiene congruo applicare un valore di partenza di € 700,00.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Fivizzano, zona Extraurbana/zona montana, codice di zona R1 ; microzona catastale n.1; tipologia prevalente: non presente; destinazione residenziale; valori riportati anno 2020 - semestre 1. Agenzie immobiliari portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovasa.net" ecX..

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.800,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare , dello stato di conservazione dell'immobile, si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità decurtandolo per vetustà, stato di conservazione e manutenzione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fabbricato residenziale	120,00	€ 700,00	€ 84.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.000,00
Vetustà dell'immobile, pericolante detrazione del 80.00%			€ -67.200,00

Valore corpo	€ 16.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

B. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.400,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dello stato di conservazione dell'immobile, si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie reale dell'unità decurtandolo per vetustà, stato di conservazione e manutenzione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fabbricato residenziale	70,00	€ 700,00	€ 49.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.000,00
Vetustà dell'immobile, pessime e/o cattive condizioni detrazione del 40.00%			€ -19.600,00
Valore corpo			€ 29.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	120,00	€ 16.800,00	€ 0,00
B	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	70,00	€ 29.400,00	€ 0,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 11.550,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Piena proprietà unico proprietario

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

Certificato energetico presente: NO

- B

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No condominio

- B

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No condominio

Prezzo base d'asta del lotto:

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova: € 34.650,00**

