



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 44/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa TIZIANA LOTTINI

CUSTODE:

Avv. MARCO ANGELINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Fabio Galletto**

CF: GLLFBA64R15I363A

con studio in SANTO STEFANO DI MAGRA (SP) VIA MONTANARA 1, LOC. PONZANO MAGRA

telefono: 0187631374

fax: 0187631374

email: geometragalletto@interfree.it

PEC: fabio.galletto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa bifamiliare a LUNI Via Brigate Partigiane 24, quartiere loc. Carreccia, della superficie commerciale di **324,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) villa bifamiliare, indipendente, con circostante terreno, disposta su quattro piani con scala interna comunicante. La prima unità immobiliare risulta composta al piano Seminterrato da locali di sgombero, cantina, ripostiglio e lavanderia/Wc, ed al piano Terra da ingresso-soggiorno, angolo cottura, camera, disimpegno, wc-doccia e ripostiglio. La seconda unità immobiliare risulta composta al piano Terra da ingresso-vano scala per l'accesso all'appartamento sito al piano Primo, formato da angolo cottura con ampio soggiorno, disimpegno, camera, e wc-bagno, e tramite scala a giorno si accede al piano Secondo/sottotetto, dove prendono posto, due locali di sgombero ed un bagno/lavanderia/wc. Nel terreno circostante risultano due manufatti in legno uso deposito. Il compendio immobiliare pignorato necessita di sanatoria edilizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°-2°, ha un'altezza interna di 2,40/2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1601 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 923,17 Euro, indirizzo catastale: Via Brigate Partigiane 24, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 10/04/2014 Pratica n. SP0032230 in atti dal 10/04/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3548.1/2014) Coerenze: ai quattro lati con mappale 1601 sub 7 (corte comune ai sub 5 e 6), sotto con il terreno e sopra con il mappale 1601 sub 6.  
superficie catastale Totale escluse aree scoperte 143 mq. Deriva dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 4 Particella 1601 Subalterno 1, Foglio 4 Particella 1601 Subalterno 2, Foglio 4 Particella 1601 Subalterno 3, Foglio 4 Particella 1601 Subalterno 4.
- foglio 4 particella 1601 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATE PARTIGIANE n. 24 , piano: T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 10/04/2014 Pratica n. SP0032230 in atti dal 10/04/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3548.1/2014) Coerenze: ai quattro lati con aria su mappale 1601 sub 7 (corte comune ai sub 5 e 6), sotto con il mappale 1601 sub 5 e sopra con l'aria.  
superficie catastale Totale escluse aree scoperte 103 mq. Deriva dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 4 Particella 1601 Subalterno 1, Foglio 4 Particella 1601 Subalterno 2, Foglio 4 Particella 1601 Subalterno 3, Foglio 4 Particella 1601 Subalterno 4.
- foglio 4 particella 1614 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/ 1, superficie 114, reddito agrario 0,85 €, reddito dominicale 1,35 €, indirizzo catastale: Via Brigate Partigiane, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/06/2013 Pratica n.

SP0065572 in atti dal 18/06/2013 presentato il 18/06/2013 (n. 65572.1/2013)

Coerenze: ai lati, con mappale 1616 su due lati, mappale 1527, mappale 1656

- foglio 4 particella 1616 (catasto terreni), qualita/classe uliveto/1 , superficie 752, reddito agrario 2,33 €, reddito dominicale 2,91 €, indirizzo catastale: Via Brigate Partigiane, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2013 Pratica n. SP0115926 in atti dal 11/11/2013 presentato il 11/11/2013 (n. 115926.1/2013)  
Coerenze: ai lati con strada vicinale, con il mappale 1615, con il mappale 1601, con il mappale 1527, con il mappale 1614 e con il mappale 1612.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>324,48 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 379.852,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 368.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/10/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 02/07/2013 a firma di Notaio CAROZZI ANNA MARIA in Carrara (MS) ai nn. 43741/15923 di repertorio, trascritta il 09/07/2013 a Sarzana ai nn. gen.2354 e part. 1692, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRABILE.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

LE PARTI HANNO DATO ATTO E CONVENUTO CHE L'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO HA ACCESSO PEDONALE E CARRABILE A TITOLO DI SERVITU' EX ART.1062 C.C.- NONCHE' DIRITTO DI ATTRAVERSAMENTO DI TUTTE LE TUBAZIONI (PER ALLACCIAMENTI, ACQUA, GAS, ENEL, FOGNATURE, TELEFONO...) A TITOLO DI

SERVITU' EX ART.1062 C.C.- ATTRAVERSO LA STRADA ESISTENTE DELLA LARGHEZZA DI METRI LINEARI 3,5 EVIDENZIATA IN GIALLO NEL DISEGNO IN SCALA CHE E' ALLEGATTO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B", STRADA INSISTENTE SUI MAPPALI 1609, 1610, 1614 E 1612 DEL FOGLIO 4 DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE. LE PARTI TRA LORO HANNO CONVENUTO CHE LE SPESE DI MANUTENZIONE DELLA STRADA SONO A CARICO DEGLI UTENTI DELLA STESSA CON ESCLUSIONE DEI PROPRIETARI DEI MAPPALI 905, 1436, 1438 E 1439 GIUSTO ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO ALESSANDRA BIANCHI REP.N.122,971 REGISTRATO A MASSA IL 22 DICEMBRE 2009 AL N.5497 SERIE 1T TRASCRITTO A SARZANA IN DATA 23 DICEMBRE 2009 PART,N.3694, [REDACTED] OBBLIGATA A SUA CURA E SPESE- A MODIFICARE LA SERVITU' PASSIVA DI PASSO E DI ATTRAVERSAMENTO TUBATURA COSTITUITA CON ATTO DEL NOTAIO BIANCHI IN DATA 15 DICEMBRE 2009 REP.N.122.971 E SUCCESSIVO ATTO MODIFICATIVO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO ALESSANDRA BIANCHI IN DATA 5 MAGGIO 2010 REP.N.123.565 REGISTRATO A MASSA NEI TERMINI TRASCRITTO A SARZANA IN DATA 17 MAGGIO 2010 AL PART.N.1128 SECONDO IL NUOVO TRACCIATO DI CUI AL DISEGNO IN SCALA ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B".

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune LUNI identificata al Foglio 4 mapp. 738-747 , stipulato il 05/03/2015 a firma di Notaio CAROZZI ANNA MARIA in Carrara (MS) ai nn. 44580/16563 di repertorio, trascritto il 20/03/2015 a Sarzana ai nn. gen.846 e part. 113, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MODIFICA AD ATTO DI ASSERVIMENTO - atto notarile pubblico.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

PREMESSO: A) CHE CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO CARLO FRATI IN DATA 25 LUGLIO 2008 REP.N.8997 REGISTRATO A CARRARA IL 29 LUGLIO 2008 AL N,1423 SERIE 1T TRASCRITTO A SARZANA IL 31 LUGLIO 2008, AL PART.N.2306, COME RICHIESTO DAL COMUNE DI ORTONOVO AL FINE DI CONSENTIRE IL PERFEZIONAMENTO DELLA PRATICA RELATIVA ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, [REDACTED] INCOLATO A PARCHEGGIO A FAVORE DEL TERRENO SITO' COMUNE DI ORTONOVO, LOCALITA' CARRECCIA, ALLORA DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE di ORTONOVO AL FOGLIO 4 MAPPALE 747 DI PROPRIETA' [REDACTED] RTE DEL TERRENO DI SUA PROPRIETA' ALLORA DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ORTONOVO, LOCALITA' CARRECCIA, AL FOGLIO 4 MAPPALE 738, E PRECISAMENTE LA PARTE DI CIRCA MQ 56 INDIVIDUATA IN COLORE ROSSO NELL'ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "A" AL SUDETTO ATTO A ROGITO DEL NOTAIO CARLO FRATI REP.N.8997 DEL 25 LUGLIO 2008; B) CHE CON ATTO A ROGITO DEL Notaio CARLO FRATI IN DATA 22 SETTEMBRE 2008 REP.N.9226 REGISTRATO A CARRARA IL 26 SETTEMBRE 2008 AL N.1745 SERIE 1T TRASCRITTO A SARZANA IL 29 SETTEMBRE 2008 AL PART.N.2720 LA SOCIETA' "L'AURORA SRL" HA ACQUISTATO DALLA SIGNORA [REDACTED] SUDETTO TERRENO SITO IN COMUNE DI ORTONOVO, LOCALITA' CARRECCIA, DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ORTONOVO AL FOGLIO MAPPALE 747; C) CHE LA SOCIETA' "AURORA SRL" SU DETTO TERRENO ALLORA DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ORTONOVO AL FOGLIO 4 MAPPALE 747 HA COSTRUITO UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI

ULTIMAZIONE E ORA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ORTONOVO AL FOGLIO 4 MAPPALE 1617, D) CHE, A SEGUITO DEL FRAZIONAMENTO DEL 18 GIUGNO 2013 N.65572.1/2013, IL SUDDETTO MAPPALE 738 DEL FOGLIO 4 DI MQ 2330 E' STATO SOPPRESSO E SONO STATI CREATI I NEO MAPPALI 1613 DI MQ 2216 E 1614 DI MQ 114 E A SEGUITO DEL FRAZIONAMENTO DEL 9 GENNAIO 2015 N.1650.1/2015, IL MAPPALE 1613 E' STATO SOPPRESSO E SONO MAPPALI 1623 DI MQ 2160 E 1624 DI MQ 56; E) CHE LA SOCIETA' [REDACTED] HA PRESENTATO AL COMUNE DI ORTONOVO SEGNALE CERTIFICATA DI INIZIO DI ATTIVITA' IN DATA 10 GENNAIO 2015 PROT.N.342/15/A PER LA MODIFICA DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI AL FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE 1617; E) CHE CON LA SUDDETTA SCIA PROT.N.342/15/A LA SOCIETA' [REDACTED] SI E' IMPEGNATA AD ASSERVIRE I PARCHEGGI ALL'UNITA' IMMOBILIARE MEDIANTE ATTO DA TRASCRIVERE NEI REGISTRI IMMOBILIARI ENTRO LA DATA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI, TUTTO CIO' PREMESSO, LA SOCIETA' [REDACTED] HA MODIFICATO QUANTO STIPULATO NELL'ATTO A ROGITO DEL NOTAIO CARLO FRATI IN DATA 25 LUGLIO 2008 RERN,8997 CITATO NELLE PREMESSE, HA DICHIARATO DI ASSERVIRE, COME HA ASSERVITO, PER SE', SUCCESSORI O AVENTI CAUSA, AI SENSI DELL'ART.21 BIS COMMA 4 E DELL'ART.19 DELLA L.R. 16/2008 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, NONCHE', PER QUANTO POSSA OCCORRERE, AI SENSI DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N.2 DEL 27 APRILE 2012, IL TERRENO DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ORTONOVO AL FOGLIO 4 MAPPALE 1624 A PARCHEGGIO PERTINENZIALE PER DUE POSTI AUTO A FAVORE DEL FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE 1617 DEL FOGLIO 4 DEL COMUNE DI ORTONOVO (GIA' MAPPALE 747 DEL FOGLIO 4), E NON PIU' LA PARTE DEL MAPPALE 738 COLORATA IN ROSSO NELL'ATTO A ROGITO DEL NOTAIO CARLO FRATI REP. N.8997 DEL 25 LUGLIO 2008 SOPRA CITATO. A MIGLIOR INDIVIDUAZIONE DI QUANTO IN OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, SI E' ALLEGATO ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ATTO CHE QUI SI ANNOTA L'ESTRATTO DI MAPPA IN CUI IL TERRENO ASSOGGETTO A VINCOLO DI PARCHEGGIO A FAVORE DEL MAPPALE 1617 DEL FOGLIO 4 E' EVIDENZIATO IN ROSSO.

atto di asservimento dell'area sita nel comune LUNI identificata al Foglio 4 mapp. 738-747 , stipulato il 25/07/2008 a firma di Notaio FRATI CARLO in Carrara (MS) ai nn. 8997/3258 di repertorio, trascritto il 31/07/2008 a Sarzana ai nn. gen.3359 e part. 2306, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile pubblico.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

COL TRASCRIVENDO Atto, PREMESSO: - CHE LA SOCIETA' AURORA S.R.L. E' PROPRIETARIA DI UN APPEZZAMENTO DI TERRENO UBIcato IN COMUNE DI ORTONOVO, LOCALITA' CARRECCIA, ESTESO CATASTALI MQ. 2.330 (DUEMILATRECENTOTRENTA), CENSITO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ORTONOVO AL FOGLIO 4, PARTICELLA 738, VIGNETO DI CLASSE 1, MQ. 2.330, R.D. EURO 27,68, R.A. EURO 17,45; - CHE LA [REDACTED] E' A SUA VOLTA PROPRIETARIA DEL TERRENO UBIcato IN COMUNE DI OR.TONOVO, LOCALITA' CARRECCIA, ESTESO CATASTALI MQ, 840 (OTTOCENTOQUARANTA), CENSITO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ORTONOVO AL FOGLIO 4, PARTICELLA 747, SEMIN ARBOR. FJi CLASSE 2, MQ. 840, R.D. EURO 5,64, R.A. EURO 4,12; - CHE AL FINE DI CONSENTIRE ALLA [REDACTED] IL PERFEZIONAMENTO DELLA PRATICA RELATIVA A COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE DI CUI ALLA DOMANDA INOLTATA IN DATA 6 MAGGIO 2008, IL COMUNE DI ORTONOVO HA RICHiesto LA PRESENTAZIONE DI "ELABORATO PLANIVOLUMETRICO RAPPRESENTANTE LA DISPONIBILITA' DELLA SUPERFICIE DA DESTINARSI A

PARCHEGGIO E QUINDI LA COSTITUZIONE DEL VINCOLO A PARCHEGGIO IN FAVORE DELLA PROPRIETA' DELLA MEDESIMA [REDACTED] ED A CARICO DI PORZIONE DEL TERRENO CONTRADDISTINTO [REDACTED] 38 DEL FOGLIO 4 DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' AURORA S.R.L., TUTTO CIO' PREMESSO E CONFERMATO, LA SOCIETA' AURORA S.R.L., ALL'UNICO FINE DI CONSENTIRE IL PERFEZIONAMENTO DELLA PRATICA DI CUI ALLA DOMANDA IN DATA 6 MAGGIO 2008 DA PARTE DELLA [REDACTED] COLA A PARCHEGGIO L'AREA DI CIRCA MQ. 56 (CINQUANTASEI) INDIVIDUATA IN COLORE ROSSO NELL'ELABORATO PLANIMETRICO CHE TROVASI ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A", COSTITUENTE PORZIONE DEL TERRENO DI PROPRIETA' DELLA SUDETTA SOCIETA' CONTRADDISTINTO CON LA PARTICELLA 738 DEL FOGLIO 4 DEL CATASTO TERRENI [REDACTED] NOVO, A FAVORE DELLA PROPRIETA' DELLA SIGNORA [REDACTED] SITA NEL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 4 CON IL MAPPALE 747, HANNO AUTORIZZATO LA TRASCRIZIONE DELL'ATTO A CARICO DELLA SOCIETA' AURORA S.R.L. ED A FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] ONERANDO IL COMPETENTE CONSERVATORE DELL'AGENZIA DEL [REDACTED] O DA OGNI PERSONALE SUA RESPONSABILITA'.

#### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO-SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRABILE, stipulata il 15/12/2009 a firma di Notaio BIANCHI ALESSANDRA in Massa ai nn. 122971/13201 di repertorio, trascritta il 23/12/2009 a Sarzana ai nn. gen.5581 e part. 3694, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO TRA VIVI.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

Si DA' ATTO CHE LA SOCIETA' AURORA S.R.L. PROPRIETARIA DEL TERRENO SOPRA ACQUISTATO E CENSITO AI FOGLIO 6 PARTICELLA 1437 E DI ALTRI TERRENI GIA' DI SUA PROPRIETA' E CENSITI IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ORTONOVO AL FOGLIO 4 PARTICELLE 738 E 1526 ED AL FOGLIO 6 PARTICELLE 1440, (D'ORA INNANZI FONDO SERVENTE) COSTITUISCE A FAVORE DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] STI IN COMUNE DI ORTONOVO E CENSITI IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ORTONOVO AL FOGLIO 6 PARTICELLE 905 E 1436 E A FAVORE DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL S[REDACTED] COMUNE DI ORTONOVO E CENSITI IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ORTONOVO AL FOGLIO 6 PARTICELLE 1438 E 1439, (D'ORA INNANZI FONDO DOMINANTE) SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE F CARRABILE SIA PER FINI AGRICOLI CHE ABITATIVI NONCHE' DI PASSAGGIO DI TUTTE LE TUBATURE PER GLI ALLACCIAMENTI (ACQUA, GAS, ENEL, FOGNATURE, TELEFONO..), AL FINE DI CONSENTIRE LA REALIZZAZIONE DI UNA STRADA CHE PERMETTA DI COLLEGARE LE PROPRIETA' COSTITUENTI IL FONDO DOMINANTE CON LA PUBBLICA VIA BRIGATE PARTIGIANE. LA SERVITU IN ESAME HA DURATA PERPETUA. LE SPESE PER LA REALIZZAZIONE DELLA STRADA COSI' COME PER LA SUA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SARANNO A CARICO DELLA SOCIETA' AURORA S.R.L. E/O AVENTI CAUSA, LA QUALE SI OBBLIGA OGNI QUALVOLTA SI RENDANO NECESSARI TALI LAVORI AD EFFETTUARLI NEL PIU' BREVE TERMINE. LA SOCIETA' AURORA S.R.L. SI IMPEGNA INOLTRE ALLA REALIZZAZIONE DI UNA RAMPETTA DI ACCESSO PER PASSO CARRAIO SUL MAPPALE 1436 AL FINE DI PERMETTERE L'UTILIZZO DELLA SERVITU' COME SOPRA COSTITUITA.

ATTO DI PRECISAZIONE DI SERVITU' -SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRABILE, stipulata il 05/05/2010 a firma di Notaio BIANCHI ALESSANDRA in Massa ai nn. 123565/13598 di

repertorio, trascritta il 17/05/2010 a Sarzana ai nn. gen.1899 e part. 1128, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO TRA VIVI.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

SI DA' ATTO CHE I [REDACTED] LA SOCIETA' AURORA S.R.L., HANNO DICHIARATO, A MIGLIOR PRECISAZIONE DELLA SERVITU' COSTITUITA CON L'ATTO A ROGITO NOTAIO ALESSANDRA BIANCHI DI MASSA IN DATA 15 DICEMBRE 2009 REPERTORIO N. 122971/13201 REGISTRATO A MASSA IL 22 DICEMBRE 2009 AL N. 5497 E TRASCRITTO A SARZANA IL 23 DICEMBRE 2009 AL N. 3693 REG. PART., CHE LA SERVITU' SUDETTA E' LOCALIZZATA NELLA PORZIONE DI TERRENO LARGA CIRCA METRI LINEARI 3,50 (TRE VIRGOLA CINQUANTA) EVIDENZIATA IN COLORE ROSSO NELLO STRALCIO DELL'ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A" TUTTI GLI ALTRI PATTI RELATIVI ALLA SUDETTA SERVITU' E RIPORTATI NELL'ATTO A ROGITO NOTAIO ALESSANDRA BIANCHI DI MASSA IN DATA 15 DICEMBRE 2009 REPERTORIO N. 122971/13201, SOPRA CITATO, RESTANO CONFERMATI.

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/07/2013 a firma di Notaio CAROZZI ANNA MARIA Sede CARRARA (MS) ai nn. 43742/15924 di repertorio, iscritta il 09/07/2013 a Sarzana ai nn. gen.2355 e part. 315, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 467.552,00 €.

Importo capitale: 311.700,02 €.

Durata ipoteca: 13 anni.

La formalità è riferita solamente a mappale 1601

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2020 a firma di Tribunale Firenze ai nn. 2098 di repertorio, iscritta il 19/02/2021 a Sarzana ai nn. gen.643 e part. 75, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 36.000 €.

Importo capitale: 15.000 €.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

VIENE ISCRITTA IPOTECA A FRONTE DI SENTENZA DI CONDANNA EMESSA DAL TRIBUNALE DI FIRENZE NEI CONFRONTI DE [REDACTED] NDANNATO AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI GIUDIZIO, LIQUIDATE IN EURO 15.000, 00 PER COMPENSI PROFESSIONALI E PRECISAMENTE PER EURO 10.000,00 PER IL GIUDIZIO DI MERITO ED EURO 5.000,00 PER IL PROCEDIMENTO CAUTELARE, OLTRE RIMBORSO SPESE GENERALI ED ACCESSORI DI LEGGE E SUCCESSIVE OCCORRENDE QUADRO C. [REDACTED] GE DOMICILIO IN MASSA PRESSO LO STUDIO DELL'AVVOCATO SILVIA ANDREANI IN VIA MARINA VECCHIA N. 75

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2020 a firma di Tribunale Firenze ai nn. 2098 di repertorio, iscritta il 15/03/2021 a Sarzana ai nn. gen.990 e part. 124, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 27.000 €.

Importo capitale: 15.000 €.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

VIENE ISCRITTA IPOTECA A FRONTE DI SENTENZA DI CONDANNA EMESSA DAL TRIBUNALE DI FIRENZE NEI CONFRONTI [REDACTED] CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI GIUDIZIO, LIQUIDATE IN EURO 15.000,00 PER COMPENSI PROFESSIONALI E PRECISAMENTE PER EURO 10.000,00 PER IL GIUDIZIO DI MERITO ED EURO 5.000,00 PER IL PROCEDIMENTO CAUTELARE, OLTRE RIMBORSO SPESE GENERALI ED ACCESSORI DI LEGGE E SUCCESSIVE OCCORRENDE QUADRO C. [REDACTED] LEGGE DOMICILIO IN MARINA DI CARRARA PRESSO LO STUDIO DELL'AVVOCATO MAURO TOMMASI IN VIA G. VOLPI N. 26.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2020 a firma di Tribunale Firenze ai nn. 5915 di repertorio, iscritta il 04/03/2021 a Sarzana ai nn. gen.861 e part. 109, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 30.000 €.

Importo capitale: 15.000 €.

La formalità è riferita solamente a intero lotto, escluso mappali 1616 e 1614

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2020 a firma di Tribunale Firenze ai nn. 2098 di repertorio, iscritta il 15/03/2021 a Sarzana ai nn. gen.989 e part. 123, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 27.000 €.

Importo capitale: 15.000 €.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di La Spezia ai nn. 1600 di repertorio, trascritta il 06/07/2022 a Sarzana ai nn. gen.2894 e part. 2172, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

IL PIGNORAMENTO E STATO ESEGUITO PER UN CREDITO A PRECETTO PARI AD EURO 22.685,69 OLTRE INTERESSI CONVENZIONALI, MORATORI, MATURATI E MATURANDI E SPESE SUCCESSIVE OCCORRENDE [REDACTED] LEGGE DOMICILIO IN MASSA PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. SILVIA ANDREANI IN VIA MARINA VECCHIA N. 75. IL CONSERVATORE VIENE ESONERATO DA OGNI TIPO DI RESPONSABILITA' IN MERITO AI DATI ANAGRAFICI DELLE PARTI COSI' COME INSERITI DAL RICHIEDENTE.

pignoramento, stipulata il 20/12/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di La Spezia ai nn. 2006 di repertorio, trascritta il 10/02/2022 a Sarzana ai nn. gen.468 e part. 331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a intero lotto- colpiti beni soppressi.

IL PIGNORAMENTO E' STATO ESEGUITO PER UN CREDITO A PRECETTO PARI AD EURO 22.685,69 OLTRE INTERESSI MATURANDI AI TASSI DI MORA E LEGALI ED OLTRE SPESE SUCCESSIVE OCCORRENDE .IL [REDACTED] LEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. SILVIA ANDREANI IN MASSA, VIA MARINA VECCHIA N. 75.

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>non esiste</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>condominio.</b>

Vincoli territoriali:

*Mappa/e- 1614 e Parte Mappali 1601-1616: Fascia di Rispetto Elettrodotti (D.P.C.M. 23/04/1992), (art.43 delle Norme di Conformità e Congruenza con Disciplina Paesistica);*

*Parte ,Mappall 1601-1616: Aree a pericolosità geomorfologica. media ,PG2. (Delibera Autorità di Bacino Interregionale del fiume Magra n. 158/2004.e s.m.i) (Art.43 delle Norme di Conformità e Congruenza con Disciplina Paesistica).*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/07/2013), con atto stipulato il 02/07/2013 a firma di Notaio CAROZZI ANNA MARIA in Carrara (MS) ai nn. 43741/15923 di repertorio, trascritto il 09/07/2013 a Sarzana ai nn. 1691 part. e 2353 gen..

Il titolo è riferito solamente a mappale 1601.

LA VENDITA E' STATA OPERATA ED ACCETTATA A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI L'IMMOBILE SI TROVAVA, BEN NOTO ALLA PARTE ACQUIRENTE -COME LA STESSA HA DICHIARATO-, CON TUTTI I DIRITTI, RAGIONI, ACCESSIONI, PERTINENZE, DIPENDENZE, ACCESSORI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE (TRA CUI LA SERVITU' PASSIVA DI CUI ALL'ATTO A ROGITO DEL NOTAIO ALESSANDRA BIANCHI IN DATA 15 DICEMBRE 2009 REP.N.122,971 REGISTRATO A MASSA IL 22 DICEMBRE 2009 AL N.5497 SERIE 1T TRASCRITTO a SARZANA IN DATA 23 DICEMBRE 2009 PART.N.3694, MODIFICATA CON ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO ALESSANDRA BIANCHI IN DATA 5 MAGGIO 2010 REP.N.123.565 REGISTRATO A MASSA NEI TERMINI, TRASCRITTO A SARZANA IN DATA 17 MAGGIO 2010 AL PART,N,1128, ATTI CHE LE PARTI HANNO DICHIARATO DI BEN CONOSCERE E LA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE ISTITUITA CON ATTO DEL NOTAIO TITO TORCHIANA TRASCRITTO A SARZANA IN DATA 2 GENNAIO 1950 AL PART.N.947 VOL.88), APPARENTI E N-APPARENTI IVI COMPRESSE QUELLE NASCENTI E DIPENDENTI DALLA COSTRUZIONE, NESSUNA ESCLUSA ECCETTUATA; CON LE LIMITAZIONI E VINCOLI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI, CHE LE PARTI HANNO DICHIARATO DI CONOSCERE. LE PARTI HANNO DATO ATTO E CONVENUTO CHE L'IMMOBILE OGGETTO del TRASCRIVENDO ATTO HA ACCESSO PEDONALE E CARRABILE A TITOLO DI SERVITU' EX ART.1062 C.C. NONCHE' DIRITTO DI ATTRAVERSAMENTO DI TUTTE LE TUBAZIONI (PER ALLACCIAMENTI, ACQUA, GAS ENEL, FOGNATURE, TELEFONO...) A TITOLO DI SERVITU' EX ART.1062 C.C.- ATTRAVERSO LA STRADA ESISTENTE DELLA LARGHEZZA DI METRI LINEARI 3,5 EVIDENZIATA IN GIALLO NEL DISEGNO IN SCALA CHE ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B", STRADA INSISTENTE SUI MAPPALI 1609, 1610 1614 E 1612 DEL FOGLIO 4 DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

VENDITRICE. LE PARTI TRA LORO HANNO CONVENUTO CHE LE SPESE DI MANUTENZIONE DELLA STRADA SONO A CARICO DEGLI UTENTI DELLA STESSE CON ESCLUSIONE DEI PROPRIETARI DEI MAPPALI 905, 1436, 1438 E 1439 GIUSTA ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO ALESSANDRA BIANCHI REP.N.122.971 SOPRA CITATO. LA SOCIETA' "AURORA S.R.L." SI E' OBBLIGATA A SUA CURA E SPESE- A MODIFICARE LA SERVITU' PASSIVA DI PASSO E DI ATTRAVERSAMENTO TUBATURA COSTITUITA CON ATTO DEL NOTAIO BIANCHI IN DATA 15 DICEMBRE 2009 REP.N,122.971 E SUCCESSIVO ATTO MODIFICATIVO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO ALESSANDRA BIANCHI IN DATA 5 MAGGIO 2010 REP.N.123.565 SOPRA CITATO SECONDO IL NUOVO TRACCIATO DI CUI AL DISEGNO IN SCALA ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B".

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/12/2013), con atto stipulato il 02/12/2013 a firma di Notaio Alessandra BIANCHI con sede in Massa (MS) ai nn. 128593/16830 di repertorio, trascritto il 10/12/2013 a Sarzana ai nn. 2960 part. e 4119 gen..

Il titolo è riferito solamente a mappale 1614-1616

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 04/07/2006).

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 04/07/2006 fino al 02/07/2013), con atto stipulato il 04/07/2006 a firma di Tribunale La Spezia ai nn. 502/1050 di repertorio, trascritto il 27/07/2006 a Sarzana ai nn. 2407 part. e 3795 gen..

Il titolo è riferito solamente a mappale 1601

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 04/07/2006 fino al 02/12/2013), con atto stipulato il 04/07/2006 a firma di Tribunale La Spezia ai nn. 502/1050 di repertorio, trascritto il 27/07/2006 a Sarzana ai nn. 2407 part. e 3795 gen..

Il titolo è riferito solamente a mappale 1614-1616

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 2011/11544**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante e completamento opere di cui al permesso di costruire n.5350/2008, presentata il 04/11/2011 con il n. 10578 di protocollo, rilasciata il 27/10/2012 con il n. 5748 di protocollo, agibilità del 05/06/2013 con il n. 5372 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire **N. 2007/10414** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione e ricostruzione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 22/12/2007 con il n. 10414 di protocollo, rilasciata il 02/10/2023 con il n. 5350 di protocollo, agibilità del 05/06/2013 con il n. 5372 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Variante n. 5748 rilasciata il 27/10/2012

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera approvato con provvedimento commissariale prot. n. 5098 del 26/06/2008 ss.mm.ii., l'immobile ricade in zona Ambito territoriale 2di conservazione e riqualificazione collinare (Art.12 delle Norme di Conformità e Congruenza con Disciplina Paesistica); Ambito di riqualificazione collinare. Aree di •produzione agricola •Sub-Ambito A.P.A. 2.10 "Sarticola." - . Il titolo è riferito solamente al intero lotto. Vincoli territoriali: Mappa/e- 1614 e Parte Mappali 1601-1616: Fascia di Rispetto Elettrodotti (D.P.C.M. 23/04/1992), (4rt.43 delle Norme di Conformità e Congruenza con Disciplina Paesistica); Parte ,Mappall 1601-1616: Aree .a pericolosità geomorfologica. media ,P02. (Delibera Autorità di Bacino Interregionale del fiume Magra h. 158/2004.e s.m,i) (Art.43 delle Norme di Conformità e Congruenza con Disciplina Paesistica).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, sia gli importi per demolizione e/o adeguamento di opere eventualmente non sanabili, che gli importi riportati relativi ad oneri per oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria di opere sanabili, sono meramente indicativi in quanto l'Ufficio Tecnico del Comune non ne fornisce alcuna indicazione sino a quando non viene istruita la relativa richiesta di sanatoria e non vengono consegnati tutti gli elaborati richiesti compresi nulla osta e autorizzazioni a vincoli. Le spese Tecniche sono meramente indicative ed approssimative. L'esperto Estimatore pertanto invita i potenziali acquirenti a non far alcun riferimento a tali importi nella valutazione della convenienza del valore dell'immobile offerto in vendita in quanto appunto tali cifre possono essere soggette a variazioni anche molto consistenti.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: divisione in due appartamenti, cambio d'uso parziale al Piano Terra da cantina ad abitazione, e realizzazione di piano Seminterrato invece che Interrato, (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione, oneri: €85.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: costruzione di terrazzo al piano Terra (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza di demolizione parziale

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione, oneri e spese di demolizione parziale: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: costruzione di due manufatti in legno (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza di sanatoria edilizia

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione, oneri e spese di demolizione parziale: €9.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: costruzione di terrazzo al piano Terra (normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione pratica docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di attestato di conformità (normativa di riferimento: Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37. Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di certificati di conformità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

BENI IN LUNI VIA BRIGATE PARTIGIANE 24, QUARTIERE LOC. CARRECCIA

## VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**villa bifamiliare** a LUNI Via Brigade Partigiane 24, quartiere loc. Carreccia, della superficie commerciale di **324,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) villa bifamiliare, indipendente, con circostante terreno, disposta su quattro piani con scala interna comunicante. La prima unità immobiliare risulta composta al piano Seminterrato da locali di sgombero, cantina, ripostiglio e lavanderia/Wc, ed al piano Terra da ingresso-soggiorno, angolo cottura, camera, disimpegno, wc-doccia e ripostiglio. La seconda unità immobiliare risulta composta al piano Terra da ingresso-vano scala per l'accesso all'appartamento sito al piano Primo, formato da angolo cottura con ampio soggiorno, disimpegno, camera, e wc-bagno, e tramite scala a giorno si accede al piano Secondo/sottotetto, dove prendono posto, due locali di sgombero ed un bagno/lavanderia/wc. Nel terreno circostante risultano due manufatti in legno uso deposito. Il compendio immobiliare pignorato necessita di sanatoria edilizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°-2°, ha un'altezza interna di 2,40/2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1601 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 923,17 Euro, indirizzo catastale: Via Brigade Partigiane 24, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 10/04/2014 Pratica n. SP0032230 in atti dal 10/04/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3548.1/2014)  
Coerenze: ai quattro lati con mappale 1601 sub 7 (corte comune ai sub 5 e 6), sotto con il terreno e sopra con il mappale 1601 sub 6.  
superficie catastale Totale escluse aree scoperte 143 mq. Deriva dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 4 Particella 1601 Subalterno 1, Foglio 4 Particella 1601 Subalterno 2, Foglio 4 Particella 1601 Subalterno 3, Foglio 4 Particella 1601 Subalterno 4.
- foglio 4 particella 1601 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATE PARTIGIANE n. 24 , piano: T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 10/04/2014 Pratica n. SP0032230 in atti dal 10/04/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3548.1/2014)  
Coerenze: ai quattro lati con aria su mappale 1601 sub 7 (corte comune ai sub 5 e 6), sotto con il mappale 1601 sub 5 e sopra con l'aria.  
superficie catastale Totale escluse aree scoperte 103 mq. Deriva dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 4 Particella 1601 Subalterno 1, Foglio 4 Particella 1601 Subalterno 2, Foglio 4 Particella 1601 Subalterno 3, Foglio 4 Particella 1601 Subalterno 4.
- foglio 4 particella 1614 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/ 1, superficie 114, reddito agrario 0,85 €, reddito dominicale 1,35 €, indirizzo catastale: Via Brigade Partigiane, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/06/2013 Pratica n. SP0065572 in atti dal 18/06/2013 presentato il 18/06/2013 (n. 65572.1/2013)  
Coerenze: ai lati, con mappale 1616 su due lati, mappale 1527, mappale 1656
- foglio 4 particella 1616 (catasto terreni), qualita/classe uliveto/1 , superficie 752, reddito agrario 2,33 €, reddito dominicale 2,91 €, indirizzo catastale: Via Brigade Partigiane, intestato

a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/11/2013 Pratica n. SP0115926 in atti dal 11/11/2013 presentato il 11/11/2013 (n. 115926.1/2013)  
 Coerenze: ai lati con strada vicinale, con il mappale 1615, con il mappale 1601, con il mappale 1527, con il mappale 1614 e con il mappale 1612.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Litorale di Marinella, Zona Archeologica di Luni, Golfo dei Poeti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Litorale di Marinella, Zona Archeologica di LUNI.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 63 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

porto distante 12 km

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

ottimo 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

villa bifamiliare, indipendente, con circostante terreno, disposta su quattro piani con scala interna comunicante. La prima unità immobiliare risulta composta al piano Seminterrato (superficie utile di mq 64 e lorda di mq 78) da locali di sgombero, cantina, ripostiglio e lavanderia/Wc, ed al piano Terra (superficie utile di mq 57 e lorda di mq 70) da ingresso-soggiorno, angolo cottura, camera, disimpegno, wc-doccia e ripostiglio. La seconda unità immobiliare risulta composta al piano Terra (superficie utile di mq 7 e lorda di mq 8) da ingresso-vano scala per l'accesso all'appartamento sito al piano Primo, (superficie utile di mq 64 e lorda di mq 78) formato da angolo cottura con ampio soggiorno, disimpegno, camera, e wc-bagno, e tramite scala a giorno si accede al piano Secondo/sottotetto, (superficie utile di mq 64 e lorda di mq 78) dove prendono posto, due locali di sgombero ed un bagno/lavanderia/wc. Nel terreno circostante risultano realizzati due manufatti in legno uso deposito (superficie lorda complessiva di mq 20). Il terreno circostante (corte, marciapiedi, giardino, ecc) risulta della superficie di mq 2346 circa, con due accessi, da strada vicinale e comunale, con entrostanti posti auto di proprietà, il tutto recintato con paletti in ferro e rete plastificata. L'immobile è una costruzione di recente edificazione, realizzata come demolizione di rustico e costruzione di nuovo fabbricato indipendente con annesso terreno circostante. I posti auto sono inseriti a sud, con area pavimentata con pietra "opus incertum" ed a nord della proprietà, con area pavimentata con elementi in cls autobloccanti. L'accesso al fabbricato avviene dalla Via Comunale e tramite strada privata (con diritto di passo) sterrata, della lunghezza di circa 200 ml.. La costruzione risulta eseguita con struttura portante in c.a. e tamponatura in muratura di laterizio. I solai della parte abitativa risultano realizzati con travetti in legno massello ed elementi in laterizio (tavelle in cotto) compreso il solaio di copertura (coibentato). Le finiture risultano in normale stato di uso e manutenzione. Nel soggiorno-angolo cottura al piano terra prende posto un camino. Il fabbricato di fatto appare come diviso in due unità immobiliari, una formata al piano Seminterrato e Terra ed una formata, con accesso dal piano Terra, al piano Primo e Secondo/sottotetto. Tali opere edilizie sono state realizzate senza autorizzazione edilizia, compreso il cambio d'uso parziale al piano Terra da cantina ad abitazione, nonché la realizzazione di un bagno al piano Seminterrato ed al Piano Secondo/sottotetto.

## Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: ad un'anta battente- pedonale realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media 

*cancello*: a due ante battenti- carrabile realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media 

*infissi esterni*: a due ante battenti realizzati in legno verniciato. con doppi vetri

al di sotto della media 

*infissi interni*: ad un'anta battente realizzati in legno. al piano Primo legno verniciato bianco

nella media 

*manto di copertura*: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in presente

nella media 

*pavimentazione esterna*: realizzata in

nella media 

gres-ceramico. marciapiede

*pareti esterne:* costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in da accertare , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in listelli di legno Parquet. tranne che nei servizi igienici in piastrelle di gres ceramica

nella media

*plafoni:* realizzati in legno e tavelle in cotto, a vista. nel piano seminterrato in latero cemento intonacato

nella media

*portone di ingresso:* a due ante battente realizzato in legno e vetro , gli accessori presenti sono: protezione con scuri in legno

al di sotto della media

*protezioni infissi esterni:* a due ante realizzate in scuri in legno

al di sotto della media

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento. nei servizi igienici e cucine in piastrelle di gres ceramica

nella media

*rivestimento interno:* posto in servizi igienici e cucine realizzato in gres ceramica

nella media

*scale:* interna con rivestimento in legno

nella media

Degli Impianti:

*citofonico:* audio conformità: da accertare

nella media

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da accertare

nella media

*fognatura:* mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in fossa biologica conformità: da accertare

nella media

*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da accertare

al di sopra della media

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: da accertare. risulta presente serbatoio per compensare la scarsa pressione della rete comunale

nella media

*termico:* radiante con alimentazione in caldaia gpl i diffusori sono in a pavimento conformità: da accertare

nella media

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato

nella media

*copertura:* capanna costruita in legno

nella media

*fondazioni:* platea costruite in cemento armato

nella media

*scale interne:* a rampa unica realizzate in ferro autoportante

nella media

*solai:* legno. al piano S1 in latero/cemento

nella media

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

nella media

*travi:* costruite in cemento armato

nella media

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie abitabile	156,00	x	100 %	=	156,00
superficie non abitabile al piano S1	78,00	x	60 %	=	46,80
superficie non abitabile accessoria	78,00	x	60 %	=	46,80
terrazzo	15,00	x	30 %	=	4,50
terreno pertinenziale	2.346,00	x	3 %	=	70,38
<b>Totale:</b>	<b>2.673,00</b>				<b>324,48</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/10/2023

Fonte di informazione: internet

Descrizione: casa bifamiliare

Indirizzo: casano

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 395.000,00 pari a 1.645,83 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 387.100,00 pari a 1.612,92 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/10/2023

Fonte di informazione: internet

Descrizione: Luni loc. Casano in zona collinare casa indipendente bifamiliare già diviso in due appartamenti di 4 vani ciascuno.

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 349.000,00 pari a 1.517,39 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 342.020,00 pari a 1.487,04 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Internet (10/10/2023)

Domanda: casa indipendente bifamiliare LUNI

Offerta: 240 m<sup>2</sup>, 8 locali, 3 bagni

Tempo di rivendita o di assorbimento: 3 mesi

Valore minimo: 355.500,00

Valore massimo: 395.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene equo adottare quale criterio di stima, viste le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, il metodo comparativo in base al valore di mercato da riferirsi alla superficie commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata, per il fabbricato, al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature dove non è stato possibile accedere è stato stimato. Per i terreni si sono considerate le superfici catastali. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, della presenza di difformità urbanistiche, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di Euro 1.500,00 per la piena ed intera proprietà.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di La Spezia per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima con riferimento a quelli ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazioni simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Inoltre si è tenuto conto delle mie precedenti stime eseguite per immobili equivalenti siti nella zona.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto: Extraurbana/PARTE RESIDUALE DEL TERRITORIO CON EDIFICAZIONE SPARSA -----Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile, Codice di zona: R1, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Non presente, per le superfici residenziali in stato normale di tipo civile mette un importo minimo di € 1.000/mq ed un importo massimo di € 1.500/mq.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il perito ha tenuto conto delle seguenti valutazioni:

- della vetustà del fabbricato;
- dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- dell'esposizione e vista mare;
- dello stato di fabbricato indipendente su quattro piani;
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici;
- della dotazione di caldaia per acqua calda sanitaria ed impianto di riscaldamento autonomo (impianto di riscaldamento a pavimento);
- della posizione in zona rurale-collinare;
- della condizione di villa bifamiliare di buona costruzione architettonica;
- della dotazione di posto auto e terreno adiacente e pertinenziale;
- dell'accessibilità in generale;
- dell'ampiezza dei vani, la loro luminosità e finitura;

- dei costi per sanare le opere realizzate senza autorizzazione edilizia;
- della vicinanza di elettrodotto;
- della richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 324,48 x 1.500,00 = **486.720,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 486.720,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 486.720,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia estimativa utilizzata per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento è quella riferita al Valore di Mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

La valutazione è stata effettuata con il metodo Comparativo Monoparametrico, in base al prezzo medio e successivamente confrontata con il metodo MCA. La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati o porzioni di fabbricato analoghi a quello oggetto di stima.

Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi.

Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare.

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ( tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia,

conservatoria dei registri immobiliari di SARZANA, ufficio tecnico di LUNI, agenzie: Sarzana e Val di Magra, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: FIMMA - Siti Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	324,48	0,00	486.720,00	486.720,00
				<b>486.720,00 €</b>	<b>486.720,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile, anche se attualmente appare formato da due unità immobiliari, non risulta divisibile. In base all'autorizzazione edilizia, l'immobile oggetto di pignoramento risulta una unica unità immobiliare, formata da una sola cucina, un solo ingresso. Per renderlo divisibile occorre presentare un progetto atto ad ottenere il Permesso di Costruire per divisione in due unità immobiliari, quindi attualmente non fattibile.

Riduzione del <b>1%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.867,20</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 102.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 379.852,80</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>3%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 11.395,58</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 457,22</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello	<b>€. 368.000,00</b>

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 16/10/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Fabio Galletto