
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N.R.G. E.I. 101/2024

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Arianna Menconi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001 - appartamento a Piano Terra e garage a piano Seminterrato

Lotti 002 - appartamento a Piano Terra e garage a piano Seminterrato

Lotti 003 - appartamento a Piano Terra e garage a piano Seminterrato

Lotti 004 - appartamento a Piano Terra e garage a piano Seminterrato

Lotti 005 - appartamento a Piano Primo e garage a piano Seminterrato

Esperto alla stima: Adalberto Traggiai
Codice fiscale: TRGDBR71R24G628P
Studio in: Via Roma 188 - 54038 Montignoso (MS)
Telefono: 3476258468
Email: traggiai71@gmail.com
Pec: adalberto.traggiai@geopec.it

Beni in **Fivizzano (MS)**
 Località/Frazione **località Crocetta**
 Località Crocetta SNC

INDICE

Lotto: 001 - appartamento a Piano Terra e garage a piano Seminterrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato	4
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	5
2. DESCRIZIONE	5
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
7. PRATICHE EDILIZIE	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11

Lotto: 002 - appartamento a Piano Terra e garage a piano Seminterrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
Corpo: A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato	13
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	13
2. DESCRIZIONE	14
3. STATO DI POSSESSO	14
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
7. PRATICHE EDILIZIE	16
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20

Lotto: 003 - appartamento a Piano Terra e garage a piano Seminterrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	22
Corpo: A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato	22
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	22
2. DESCRIZIONE	23
3. STATO DI POSSESSO	23
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	23
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	24
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	25
7. PRATICHE EDILIZIE	25
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	29

Lotto: 004 - appartamento a Piano Terra e garage a piano Seminterrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	31
Corpo: A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato	31
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	32
2. DESCRIZIONE	32
3. STATO DI POSSESSO	32
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	32
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	33
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	34
7. PRATICHE EDILIZIE	34
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	38

Lotto: 005 - appartamento a Piano Primo e garage a piano Seminterrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	40
Corpo: A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato	40
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	40
2. DESCRIZIONE	41
3. STATO DI POSSESSO	41
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	41
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	42
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	43
7. PRATICHE EDILIZIE	43
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	48

Beni in **Fivizzano (MS)**
Località/Frazione **località Crocetta**
Località Crocetta SNC

Lotto: 001 - appartamento a Piano Terra e garage a piano Seminterrato

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n.302/1998. La certificazione ricopre tutto il periodo antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento (13/09/2024). Tale certificazione riporta anche i dati catastali attuali e storici, degli immobili pignorati. All'uopo il sottoscritto allega, visure catastali ed aggiornamento visure ipotecarie, estratto di mappa, planimetrie catastali.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato.

sito in frazione: località Crocetta, Località Crocetta SNC

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/1, foglio **10**, particella **81**, subalterno **32**, indirizzo Località Crocetta, piano T, comune Fivizzano (MS), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5, superficie 48 mq Totali, rendita € 225,95

Derivante da: Alla ditta intestata per averlo direttamente costruito su terreno acquistato in forza di Atto di compravendita a rogito notaio Luigi Pucci (di Sarzana) in data 16/03/1977 n. rep. 5003 e Trascritto il 05/04/1977 al n. 2050/1782, da potere di [REDACTED]

Confini: a livello di piano terra con a.u.i. di cui al sub.24 (corte comune) nei lati Nord ed Est, a.u.i. di cui al sub. 33 (appartamento) nel lato sud, affaccio su corte comune di cui al sub. 17 nel lato Ovest;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/1, foglio **10**, particella **81**, subalterno **9**, indirizzo Località Crocetta, piano S1, comune Fivizzano (MS), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, superficie 26 mq Totali 26, rendita € 33,47

Derivante da: Alla ditta intestata per averlo direttamente costruito su terreno acquistato in forza di Atto di compravendita a rogito notaio Luigi Pucci (di Sarzana) in data 16/03/1977 n. rep. 5003 e Trascritto il 05/04/1977 al n. 2050/1782, da potere di [REDACTED]

Confini: a livello di piano seminterrato con sub.19 (BCNC) nei lati Nord ed Est, a.u.i. di cui al sub. 10 (garage) nel lato sud, sub. 17 (BCNC) nel lato Ovest;

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Descrizione delle opere da sanare: NESSUNA

Note: Catastalmente conforme

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

No

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Le unità immobiliari componenti il lotto fanno parte di un fabbricato plurifamiliare catastalmente identificato al foglio 10 mappale 81 del Comune di Fivizzano (MS), situato in località Belvedere a Cerreto Laghi tra il passo del Cerreto, il lago Pranda e il lago Cerretano e il lago Scuro, località sciistica nei periodi invernali fino a pasqua, e attualmente maggiormente popolata nel periodo autunnale per la raccolta funghi, nel periodo primaverile estivo per le escursioni nel week end per le numerose piste di trekking create di diversi km e la tendenza di moltissimi di trascorrere l'intero periodo dei mesi di luglio e agosto al riparo dalle calure estive.

Caratteristiche zona: periferica zona MONTANA

Area urbanistica: turistico/residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: TURISTICO/SPORTIVA

Importanti centri limitrofi: FIVIZZANO (MS) E COLLAGNA (RE).

Attrazioni paesaggistiche: IMPIANTO SCIISTICO DEL PASSO DEL CERRETO.

Attrazioni storiche: CASTELLO DELLA VERRUCOLA.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA DI AULLA 35 Km, OSPEDALE DI FIVIZZANO 18 Km, CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA 35 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 800000,00; Importo capitale: € 400000,00; A rogito di notaio Chianca Gennaro da Sarzana in data 30/03/2016 ai nn. 48809/30728; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 01/04/2016 ai nn. 2863/349

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di UNEP del Tribunale di LA SPEZIA (SP) in data 27/08/2024 ai nn. 2471 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/09/2024 ai nn. 8630/7049;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**
[REDACTED]**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (oggi divenuta [REDACTED]) ha acquistato il terreno dove ha costruito il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, da potere di [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio PUCCI Luigi di Sarzana, in data 16/03/1977, ai nn. 21.679/5.053; registrato a Sarzana (SP), in data 05/04/1977, ai nn. 508.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 6087 del 21-07-2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/10/1998 al n. di prot. 13356

Rilascio in data 21/07/2000 al n. di prot.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 6629 del 04/12/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE DI CUI ALLA C.E. 6087 DEL 21/07/2000

Oggetto: SANATORIA

Presentazione in data 21/07/2009 al n. di prot. 12293

Rilascio in data 04/12/2010 al n. di prot.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 6638 del 26/04/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COMPLETAMENTO EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE

Presentazione in data 29/10/2009 al n. di prot. 17478

Rilascio in data 26/04/2011 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/03/2019 al n. di prot. 2889

Numero pratica: S.C.I.A. n.42 del 06/06/2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: COSTRUZIONE SCALA ESTERNA - OPERE DI FONDAZIONE A CORREDO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Presentazione in data 06/06/2016 al n. di prot. 6642

Numero pratica: ATTESTAZIONE ASSEVERATA DI AGIBILITA' PROT. 0002889 DEL 12/03/2019

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: ATTESTAZIONE ASSEVERATA DI AGIBILITA'

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Presentazione in data 12/03/2019 al n. di prot. 0002889

Abitabilità/agibilità in data 12/03/2019 al n. di prot. 0002889

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Difformità prospettiche relative ai balconi posti nella facciata lato Ovest del fabbricato che secondo i grafici di progetto erano previsti con struttura dei solai "DISGIUNTA" per ogni unità immobiliare ma che di fatto sono stati realizzati con struttura "CONTIGUA"** (vedi Tav. 6 dell'allegato 4)

Regolarizzabili mediante: **S.C.I.A. in Sanatoria**

Descrizione delle opere da sanare: **difformità prospettiche dei balconi nella facciata lato Ovest del fabbricato;**

S.C.I.A. in Sanatoria compreso Vincolo paesaggistico (spese tecniche e sanzioni) : € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: si considera un importo stimato per le spese tecniche di circa €. 4.350,00, oneri sanzionatori e diritti segreteria €. 1.650,00, oneri sanzionatori per danno ambientale (vincolo paesaggistico) €. 2.000,00

Note sulla conformità edilizia: Difformità prospettiche relative ai balconi posti nella facciata lato Ovest del fabbricato che secondo i grafici di progetto erano previsti con struttura dei solai "DISGIUNTA" per ogni unità immobiliare ma che di fatto sono stati realizzati con struttura "CONTIGUA" (vedi Tav. 6 dell'allegato 4).

N.B. : Considerato che la difformità riscontrata riguarda l'intero fabbricato, si conviene di ripartire le spese complessive stimate per la regolarizzazione "edilizia" fra tutte le 8 unità abitative che compongono l'immobile, pertanto avendo stimato un costo totale pari a circa €. 8.000,00 l'importo da attribuire al Lotto in esame è pari ad €. 1.000,00, il tutto come meglio di seguito specificato.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Delib. Cons. Comunale. n. 37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.46/2002
Norme tecniche di attuazione:	Struttura funzionale insediativa: IR2-ATessuti parzialmente saturi (ampliamento con indice 0,4) 99,4% ; Struttura funzionale: Liv. A. (boschi) Livello A di Tutela - Aree boscate 78,3%; Liv. B di tutela - Aree coltivate di collina - aree coltivate di collina ad alto valore ambientale 21,7% - Pericolosità geomorfologica media 100% ; Area soggetta a Vincolo Idrogeologico ex art. R.D. 3267/23 100%; Vincolo ex art.142 D.Lgs 42/2004 (già D.Lgs 431/85 - "Galasso"); Territorio con quota superiore a 1200 s.l.m 100% ; Territorio coperto da boschi 100%
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **di cui al punto A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato**

Trattasi di appartamento posto al piano terra ed un garage al piano seminterrato di un fabbricato Plurifamiliare sviluppato su tre piani fuori terra di cui uno seminterrato. Si accede all'appartamento mediante ingresso posto nel lato nord del fabbricato attraverso la corte comune di cui al sub. 24 che contorna l'intero fabbricato, mentre il garage ha accesso dalla corte comune di cui al sub. 17 posto nel lato ovest del fabbricato. L'abitazione è composta da: ingresso cottura-soggiorno, due camere, piccolo disimpegno e bagno, con balcone accessibile sia dalla camera lato ovest che dal soggiorno ed è corredato da piccola corte esclusiva nel lato est e marciapiede esclusivo nel lato nord. Il garage è composto da unico locale con porzione di corte esclusiva prospiciente il lato d'ingresso.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **112,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: dichiarato ultimato nel 2019

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero civico; ha un'altezza utile interna di circa m. appartamento h =2,70 - Garage h=2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. seminterrato 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Sia l'appartamento che il garage si presentano in discreto stato manutentivo ma pur avendo presentato dichiarazione di Abitabilità/Agibilità, non risultano ancora allacciate le singole utenze di GAS Metano, elettrico e di approvvigionamento Idrico.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2019
Note	Non è stato possibile reperire eventuale documentazione relativa agli impianti in essere. Presa visione della Attestazione Asseverata di Agibilità di cui all'allegato (3.e), non risulta indicato la presenza di dichiarazione di conformità e/o rispondenza e/o collaudo dell'impianto realizzato. L'utenza è munita di contatori ma non risulta attivata.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	corpi radianti alimentati da caldaia a gas metano
Stato impianto	mai attivato
Epoca di realizzazione/adeguamento	2019
Note	Non è stato possibile reperire eventuale documentazione relativa agli impianti in essere. Presa visione della Attestazione Asseverata di Agibilità di cui all'allegato (3.e), non risulta indicato la presenza di dichiarazione di conformità e/o rispondenza e/o collaudo dell'impianto realizzato. L'utenza non è munita di contatori.

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. esterna lorda	46,00	1,00	46,00
balconi	superf. esterna lorda	11,00	0,25	2,75
corte esclusiva	superf. esterna lorda	15,00	0,10	1,50
garage	superf. esterna lorda	25,00	0,50	12,50
corte garage	superf. esterna lorda	15,00	0,10	1,50
		112,00		64,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo 2024

Zona: Fivizzano (MS)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 820

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco nel sopralluogo con accesso ai luoghi svolto in data 30 Gennaio 2025, la valutazione del bene è stata effettuata con il metodo comparativo ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, considerando altresì le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Fivizzano (MS) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fivizzano (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 550,00 €/mq a 820,00 €/mq per abitazioni civili in stato normale di conservazione - non risultano indicati valori riguardanti GARAGE e/o BOX e/o posti auto ;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare zona FIVIZZANO (MS) da 533,00 €/mq a 879,00 €/mq per abitazioni in stabili di fascia media.

8.3 Valutazione corpi:**A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.037,50.

Il sottoscritto dopo aver effettuato indagini sul territorio, considerato le caratteristiche generali, l'ubicazione, lo stato di conservazione dell'appartamento stesso e facendo la comparazione con i prezzi di vendita risultanti nelle agenzie immobiliari di zona che portano un valore medio di mercato pari a circa €/mq. 1.100,00 e i valori massimi riferiti sia dall'osservatorio OMI che dal Borsino immobiliare pari a circa €/mq 820,00 / 870,00, ritiene di poter stimare quale valore unitario di mercato una cifra pari a €/mq. 950,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	46,00	€ 950,00	€ 43.700,00
balconi	2,75	€ 950,00	€ 2.612,50
corte esclusiva	1,50	€ 950,00	€ 1.425,00
garage	12,50	€ 950,00	€ 11.875,00
corte garage	1,50	€ 950,00	€ 1.425,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 61.037,50

Valore Finale € 61.037,50

Valore corpo € 61.037,50

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 61.037,50

Valore complessivo diritto e quota € 61.037,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato		64,25	€ 61.037,50	€ 61.037,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 9.155,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato**

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 50.881,88

Lotto: 002 - appartamento a Piano Terra e garage a piano Seminterrato**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n.302/1998. La certificazione ricopre tutto il periodo antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento (13/09/2024). Tale certificazione riporta anche i dati catastali attuali e storici, degli immobili pignorati. A tale scopo il sottoscritto allega, visure catastali ed aggiornamento visure ipotecarie, estratto di mappa, planimetrie catastali.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato.

sito in frazione: località Crocetta, Località Crocetta SNC

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (1) Proprieta' 1/1, foglio **10**, particella **81**, subalterno **33**, indirizzo Località Crocetta, piano T, comune Fivizzano (MS), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5, superficie 48 mq Totali, rendita € 225,95

Derivante da: Alla ditta intestata per averlo direttamente costruito su terreno acquistato in forza di Atto di compravendita a rogito notaio Luigi Pucci (di Sarzana) in data 16/03/1977 n. rep. 5003 e Trascritto il 05/04/1977 al n. 2050/1782, da potere di [REDACTED]

Confini: a livello di piano terra con a.u.i. di cui al sub.32 (appartamento) nei lati Nord, a.u.i. di cui al sub. 34 (appartamento) nel lato sud, affaccio su corte comune di cui al sub. 17 nel lato Ovest, corte comune di cui al sub. 24 nel lato est;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (1) Proprieta' 1/1, foglio **10**, particella **81**, subalterno **11**, indirizzo Località Crocetta, piano S1, comune Fivizzano (MS), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, superficie 25 mq Totali, rendita € 33,47

Derivante da: Alla ditta intestata per averlo direttamente costruito su terreno acquistato in forza di Atto di compravendita a rogito notaio Luigi Pucci (di Sarzana) in data 16/03/1977 n. rep. 5003 e Trascritto il 05/04/1977 al n. 2050/1782, da potere di [REDACTED]

Confini: a livello di piano seminterrato con sub.10 (garage) nel lato Nord, a.u.i. di cui al sub. 12 (garage) nel lato sud, sub. 17 (BCNC) nel lato Ovest, sub. 19 (BCNC) nel lato est;

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Descrizione delle opere da sanare: NESSUNA

Note: Catastalmente conforme

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

No

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Le unità immobiliari componenti il lotto fanno parte di un fabbricato plurifamiliare catastalmente identificato al foglio 10 mappale 81 del Comune di Fivizzano (MS), situato in località Belvedere a Cerreto Laghi tra il passo del Cerreto, il lago Pranda e il lago Cerretano e il lago Scuro, località sciistica nei periodi invernali fino a pasqua, e attualmente maggiormente popolata nel periodo autunnale per la raccolta funghi, nel periodo primaverile estivo per le escursioni nel week end per le numerose piste di trekking create di diversi km e la tendenza di moltissimi di trascorrere l'intero periodo dei mesi di luglio e agosto al riparo dalle calure estive.

Caratteristiche zona: periferica zon MONTANA

Area urbanistica: turistico/residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: TURISTICO/SPORTIVA

Importanti centri limitrofi: FIVIZZANO (MS) E COLLAGNA (RE) .

Attrazioni paesaggistiche: IMPIANTO SCIISTICO DEL PASSO DEL CERRETO .

Attrazioni storiche: CASTELLO DELLA VERRUCOLA .

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA DI AULLA 35 Km, OSPEDALE DI FIVIZZANO 18 Km, CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA 35 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 800000,00; Importo capitale: € 400000,00 ; A rogito di notaio Chianca Gennaro da Sarzana in data 30/03/2016 ai nn. 48809/30728; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 01/04/2016 ai nn. 2863/349

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di UNEP del Tribunale di LA SPEZIA (SP) in data 27/08/2024 ai nn. 2471 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/09/2024 ai nn. 8630/7049;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 **Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **ATTUALI PROPRIETARI**

[REDACTED]

6.2 **PROPRIETARI PRECEDENTI**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (oggi divenuta [REDACTED])
[REDACTED] ha acquistato il terreno dove ha costruito il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, da potere di [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio PUCCI Luigi di Sarzana, in data 16/03/1977, ai nn. 21.679/5.053; registrato a Sarzana (SP), in data 05/04/1977, ai nn. 508.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 6087 del 21-07-2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/10/1998 al n. di prot. 13356

Rilascio in data 21/07/2000 al n. di prot.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 6629 del 04/12/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE DI CUI ALLA C.E. 6087 DEL 21/07/2000

Oggetto: SANATORIA

Presentazione in data 21/07/2009 al n. di prot. 12293

Rilascio in data 04/12/2010 al n. di prot.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 6638 del 26/04/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COMPLETAMENTO EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE

Presentazione in data 29/10/2009 al n. di prot. 17478

Rilascio in data 26/04/2011 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/03/2019 al n. di prot. 2889

Numero pratica: S.C.I.A. n.42 del 06/06/2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: COSTRUZIONE SCALA ESTERNA - OPERE DI FONDAZIONE A CORREDO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Presentazione in data 06/06/2016 al n. di prot. 6642

Numero pratica: ATTESTAZIONE ASSEVERATA DI AGIBILITA' PROT. 0002889 DEL 12/03/2019

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: ATTESTAZIONE ASSEVERATA DI AGIBILITA'

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Presentazione in data 12/03/2019 al n. di prot. 0002889

Abitabilità/agibilità in data 12/03/2019 al n. di prot. 0002889

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Difformità prospettiche relative ai balconi posti nella facciata lato Ovest del fabbricato che secondo i grafici di progetto erano previsti con struttura dei solai "DISGIUNTA" per ogni unità immobiliare ma che di fatto sono stati realizzati con struttura "CONTIGUA"** (vedi Tav. 6 dell'allegato 4)

Regolarizzabili mediante: **S.C.I.A. in Sanatoria**

Descrizione delle opere da sanare: **difformità prospettiche dei balconi nella facciata lato Ovest del fabbricato;**

S.C.I.A. in Sanatoria compreso Vincolo paesaggistico (spese tecniche e sanzioni): € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: si considera un importo stimato per le spese tecniche di circa €. 4.350,00, oneri sanzionatori e diritti segreteria €. 1.650,00, oneri sanzionatori per danno ambientale (vincolo paesaggistico) €. 2.000,00

Note sulla conformità edilizia: Difformità prospettiche relative ai balconi posti nella facciata lato Ovest del fabbricato che secondo i grafici di progetto erano previsti con struttura dei solai "DISGIUNTA" per ogni unità immobiliare ma che di fatto sono stati realizzati con struttura "CONTIGUA" (vedi Tav. 6 dell'allegato 4).

N.B. : Considerato che la difformità riscontrata riguarda l'intero fabbricato, si conviene di ripartire le spese complessive stimate per la regolarizzazione "edilizia" fra tutte le 8 unità abitative che compongono l'immobile, pertanto avendo stimato un costo totale pari a circa €. 8.000,00 l'importo da attribuire al Lotto in esame è pari ad €. 1.000,00, il tutto come meglio di seguito specificato.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Delib. Cons. Comunale. n. 37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.46/2002
Norme tecniche di attuazione:	Struttura funzionale insediativa: IR2-ATessuti parzialmente saturi (ampliamento con indice 0,4) 99,4% ; Struttura funzionale: Liv. A. (boschi) Livello A di Tutela - Aree boscate 78,3%; Liv. B di tutela - Aree coltivate di collina - aree coltivate di collina ad alto valore ambientale 21,7% - Pericolosità geomorfologica media 100% ; Area soggetta a Vincolo Idrogeologico ex art. R.D. 3267/23 100%; Vincolo ex art.142 D.Lgs 42/2004 (già D.Lgs 431/85 - "Galasso"): Territorio con quota superiore a 1200 s.l.m 100% ; Territorio coperto da boschi 100%
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **di cui al punto A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato**

Trattasi di appartamento posto al piano terra ed un garage al piano seminterrato di un fabbricato Plurifamiliare sviluppato su tre piani fuori terra di cui uno seminterrato. Si accede all'appartamento mediante ingresso posto nel lato est del fabbricato attraverso la corte comune di cui al sub. 24 che contorna l'intero fabbricato, mentre il garage ha accesso dalla corte comune di cui al sub. 17 posto nel lato ovest del fabbricato. L'abitazione è composta da: ingresso cottura-soggiorno, due camere, piccolo disimpegno e bagno, con balcone accessibile sia dalla camera lato sud che dalla camera lato nord ed è corredato da piccola corte esclusiva nel lato est. Il garage è composto da unico locale con porzione di corte esclusiva prospiciente il lato d'ingresso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **102,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: dichiarato ultimato nel 2019

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero civico; ha un'altezza utile interna di circa m. appartamento h =2,70 - Garage h=2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. seminterrato 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Sia l'appartamento che il garage si presentano in discreto stato manutentivo ma pur avendo presentato dichiarazione di Abitabilità/Agibilità, non risultano ancora allacciate le singole utenze di GAS Metano, elettrico e di approvvigionamento Idrico.

Nell'appartamento non risulta installata la caldaia se pur predisposto l'impianto di allaccio all'interno del w.c.;

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2019
Note	Non è stato possibile reperire eventuale documentazione relativa agli impianti in essere. Presa visione della Attestazione Asseverata di Agibilità di cui all'allegato (3.e), non risulta indicato la presenza di dichiarazione di conformità e/o rispondenza e/o collaudo dell'impianto realizzato. L'utenza è munita di contatori ma non risulta attivata.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	corpi radianti installati ma caldaia a gas metano non presente
Stato impianto	mai attivato
Epoca di realizzazione/adeguamento	2019
Note	Non è stato possibile reperire eventuale documentazione relativa agli impianti in essere. Presa visione della Attestazione Asseverata di Agibilità di cui all'allegato (3.e), non risulta indicato la presenza di dichiarazione di conformità e/o rispondenza e/o collaudo dell'impianto realizzato. L'utenza non è munita di contatori.

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. esterna lorda	46,00	1,00	46,00
balconi	superf. esterna lorda	9,00	0,25	2,25
corte esclusiva	superf. esterna lorda	9,00	0,10	0,90
garage	superf. esterna lorda	24,00	0,50	12,00
corte garage	superf. esterna lorda	14,00	0,10	1,40
		102,00		62,55

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo 2024

Zona: Fivizzano (MS)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 820

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco nel sopralluogo con accesso ai luoghi svolto in data 30 Gennaio 2025, la valutazione del bene è stata effettuata con il metodo comparativo ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, considerando altresì le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Fivizzano (MS) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fivizzano (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 550,00 €/mq a 820,00 €/mq per abitazioni civili in stato normale di conservazione - non risultano indicati valori riguardanti GARAGE e/o BOX e/o posti auto ;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare zona FIVIZZANO (MS) da 533,00 €/mq a 879,00 €/mq per abitazioni in stabili di fascia media.

8.3 Valutazione corpi:

A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.422,50.

Il sottoscritto dopo aver effettuato indagini sul territorio, considerato le caratteristiche generali, l'ubicazione, lo stato di conservazione dell'appartamento stesso e facendo la comparazione con i prezzi di vendita risultanti nelle agenzie immobiliari di zona che portano un valore medio di mercato pari a circa €/mq. 1.100,00 e i valori massimi riferiti sia dall'osservatorio OMI che dal Borsino immobiliare pari a circa €. /mq 820,00 / 870,00, ritiene di poter stimare quale valore unitario di mercato una cifra pari a €. /mq. 950,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	46,00	€ 950,00	€ 43.700,00
balconi	2,25	€ 950,00	€ 2.137,50
corte esclusiva	0,90	€ 950,00	€ 855,00
garage	12,00	€ 950,00	€ 11.400,00
corte garage	1,40	€ 950,00	€ 1.330,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.422,50
aumento del 0.00%			€ 0,00
mancanza della caldaia detrazione di € 1500.00			€ -1.500,00
Valore Finale			€ 57.922,50
Valore corpo			€ 57.922,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.922,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.922,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato		62,55	€ 57.922,50	€ 57.922,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.688,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

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

- A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.234,12
--	--------------------

Lotto: 003 - appartamento a Piano Terra e garage a piano Seminterrato**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n.302/1998. La certificazione ricopre tutto il periodo antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento (13/09/2024). Tale certificazione riporta anche i dati catastali attuali e storici, degli immobili pignorati. All'uopo il sottoscritto allega, visure catastali ed aggiornamento visure ipotecarie, estratto di mappa, planimetrie catastali.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato.

sito in frazione: località Crocetta, Località Crocetta SNC

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/1, foglio **10**, particella **81**, subalterno **34**, indirizzo Località Crocetta, piano T, comune Fivizzano (MS), categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5, superficie 38 mq Totali, rendita € 161,39

Derivante da: Alla ditta intestata per averlo direttamente costruito su terreno acquistato in forza di Atto di compravendita a rogito notaio Luigi Pucci (di Sarzana) in data 16/03/1977 n. rep. 5003 e Trascritto il 05/04/1977 al n. 2050/1782, da potere di [REDACTED]

Confini: a livello di piano terra con a.u.i. di cui al sub.33 (appartamento) nei lati Nord, a.u.i. di cui al sub. 35 (appartamento) nel lato sud, affaccio su corte comune di cui al sub. 17 nel lato Ovest, corte comune di cui al sub. 24 nel lato est;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/1, foglio **10**, particella **81**, subalterno **12**, indirizzo Località Crocetta, piano S1, comune Fivizzano (MS), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, superficie 23 mq Totali, rendita € 33,47

Derivante da: Alla ditta intestata per averlo direttamente costruito su terreno acquistato in forza di Atto di compravendita a rogito notaio Luigi Pucci (di Sarzana) in data 16/03/1977 n. rep. 5003 e Trascritto il 05/04/1977 al n. 2050/1782, da potere di [REDACTED]

Confini: a livello di piano seminterrato con sub.11 (garage) nel lato Nord, a.u.i. di cui al sub. 13 (garage) nel lato sud, sub. 17 (BCNC) nel lato Ovest, sub. 19 (BCNC) nel lato est;

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Descrizione delle opere da sanare: NESSUNA

Note: Catastalmente conforme

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

No

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Le unità immobiliari componenti il lotto fanno parte di un fabbricato plurifamiliare catastalmente identificato al foglio 10 mappale 81 del Comune di Fivizzano (MS), situato in località Belvedere a Cerreto Laghi tra il passo del Cerreto, il lago Pranda e il lago Cerretano e il lago Scuro, località sciistica nei periodi invernali fino a pasqua, e attualmente maggiormente popolata nel periodo autunnale per la raccolta funghi, nel periodo primaverile estivo per le escursioni nel week end per le numerose piste di trekking create di diversi km e la tendenza di moltissimi di trascorrere l'intero periodo dei mesi di luglio e agosto al riparo dalle calure estive.

Caratteristiche zona: periferica zon MONTANA

Area urbanistica: turistico/residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: TURISTICO/SPORTIVA

Importanti centri limitrofi: FIVIZZANO (MS) E COLLAGNA (RE) .

Attrazioni paesaggistiche: IMPIANTO SCIISTICO DEL PASSO DEL CERRETO .

Attrazioni storiche: CASTELLO DELLA VERRUCOLA .

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA DI AULLA 35 Km, OSPEDALE DI FIVIZZANO 18 Km, CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA 35 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 800000,00; Importo capitale: € 400000,00; A rogito di notaio Chianca Gennaro da Sarzana in data 30/03/2016 ai nn. 48809/30728; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 01/04/2016 ai nn. 2863/349

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di UNEP del Tribunale di LA SPEZIA (SP) in data 27/08/2024 ai nn. 2471 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/09/2024 ai nn. 8630/7049;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED]

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (oggi divenuta [REDACTED]) ha acquistato il terreno dove ha costruito il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, da potere di [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio PUCCI Luigi di Sarzana, in data 16/03/1977, ai nn. 21.679/5.053; registrato a Sarzana (SP), in data 05/04/1977, ai nn. 508.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 6087 del 21-07-2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/10/1998 al n. di prot. 13356

Rilascio in data 21/07/2000 al n. di prot.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 6629 del 04/12/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE DI CUI ALLA C.E. 6087 DEL 21/07/2000

Oggetto: SANATORIA

Presentazione in data 21/07/2009 al n. di prot. 12293

Rilascio in data 04/12/2010 al n. di prot.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 6638 del 26/04/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COMPLETAMENTO EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE

Presentazione in data 29/10/2009 al n. di prot. 17478

Rilascio in data 26/04/2011 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/03/2019 al n. di prot. 2889

Numero pratica: S.C.I.A. n.42 del 06/06/2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: COSTRUZIONE SCALA ESTERNA - OPERE DI FONDAZIONE A CORREDO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Presentazione in data 06/06/2016 al n. di prot. 6642

Numero pratica: ATTESTAZIONE ASSEVERATA DI AGIBILITA' PROT. 0002889 DEL 12/03/2019

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: ATTESTAZIONE ASSEVERATA DI AGIBILITA'

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Presentazione in data 12/03/2019 al n. di prot. 0002889

Abitabilità/agibilità in data 12/03/2019 al n. di prot. 0002889

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Difformità prospettiche relative ai balconi posti nella facciata lato Ovest del fabbricato che secondo i grafici di progetto erano previsti con struttura dei solai "DISGIUNTA" per ogni unità immobiliare ma che di fatto sono stati realizzati con struttura "CONTIGUA"** (vedi Tav. 6 dell'allegato 4)

Regolarizzabili mediante: **S.C.I.A. in Sanatoria**

Descrizione delle opere da sanare: **difformità prospettiche dei balconi nella facciata lato Ovest del fabbricato;**

S.C.I.A. in Sanatoria compreso Vincolo paesaggistico (spese tecniche e sanzioni): € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: si considera un importo stimato per le spese tecniche di circa €. 4.350,00, oneri sanzionatori e diritti segreteria €. 1.650,00, oneri sanzionatori per danno ambientale (vincolo paesaggistico) €. 2.000,00

Note sulla conformità edilizia: Difformità prospettiche relative ai balconi posti nella facciata lato Ovest del fabbricato che secondo i grafici di progetto erano previsti con struttura dei solai "DISGIUNTA" per ogni unità immobiliare ma che di fatto sono stati realizzati con struttura "CONTIGUA" (vedi Tav. 6 dell'allegato 4).

N.B. : Considerato che la difformità riscontrata riguarda l'intero fabbricato, si conviene di ripartire le spese complessive stimate per la regolarizzazione "edilizia" fra tutte le 8 unità abitative che compongono l'immobile, pertanto avendo stimato un costo totale pari a circa €. 8.000,00 l'importo da attribuire al Lotto in esame è pari ad €. 1.000,00, il tutto come meglio di seguito specificato.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Delib. Cons. Comunale. n. 37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.46/2002
Norme tecniche di attuazione:	Struttura funzionale insediativa: IR2-ATessuti parzialmente saturi (ampliamento con indice 0,4) 99,4% ; Struttura funzionale: Liv. A. (boschi) Livello A di Tutela - Aree boscate 78,3%; Liv. B di tutela - Aree coltivate di collina - aree coltivate di collina ad alto valore ambientale 21,7% - Pericolosità geomorfologica media 100% ; Area soggetta a Vincolo Idrogeologico ex art. R.D. 3267/23 100%; Vincolo ex art.142 D.Lgs 42/2004 (già D.Lgs 431/85 - "Galasso"): Territorio con quota superiore a 1200 s.l.m 100% ; Territorio coperto da boschi 100%
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **di cui al punto A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato**

Trattasi di appartamento posto al piano terra ed un garage al piano seminterrato di un fabbricato Plurifamiliare sviluppato su tre piani fuori terra di cui uno seminterrato. Si accede all'appartamento mediante ingresso posto nel lato est del fabbricato attraverso la corte comune di cui al sub. 24 che contorna l'intero fabbricato, mentre il garage ha accesso dalla corte comune di cui al sub. 17 posto nel lato ovest del fabbricato. L'abitazione è composta da: ingresso cottura-soggiorno, camera, piccolo disimpegno e bagno, con balcone accessibile dalla camera lato ovest ed è corredato da piccola corte esclusiva nel lato est. Il garage è composto da unico locale con porzione di corte esclusiva prospiciente il lato d'ingresso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: dichiarato ultimato nel 2019

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero civico; ha un'altezza utile interna di circa m. appartamento h =2,70 - Garage h=2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. seminterrato 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Sia l'appartamento che il garage si presentano in discreto stato manutentivo ma pur avendo presentato dichiarazione di Abitabilità/Agibilità, non risultano ancora allacciate le singole utenze di GAS Metano, elettrico e di approvvigionamento Idrico.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2019
Note	Non è stato possibile reperire eventuale documentazione relativa agli impianti in essere. Presa visione della Attestazione Asseverata di Agibilità di cui all'allegato (3.e), non risulta indicato la presenza di dichiarazione di conformità e/o rispondenza e/o collaudo dell'impianto realizzato. L'utenza è munita di contatori ma non risulta attivata.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	corpi radianti alimentati da caldaia a gas metano
Stato impianto	mai attivato
Epoca di realizzazione/adeguamento	2019
Note	Non è stato possibile reperire eventuale documentazione relativa agli impianti in essere. Presa visione della Attestazione Asseverata di Agibilità di cui all'allegato (3.e), non risulta indicato la presenza di dichiarazione di conformità e/o rispondenza e/o collaudo dell'impianto realizzato. L'utenza non è munita di contatori.

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. esterna lorda	34,00	1,00	34,00
balconi	superf. esterna lorda	6,00	0,25	1,50
corte esclusiva	superf. esterna lorda	9,00	0,10	0,90
garage	superf. esterna lorda	22,00	0,50	11,00
corte garage	superf. esterna lorda	13,00	0,10	1,30
		84,00		48,70

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo 2024

Zona: Fivizzano (MS)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 820

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco nel sopralluogo con accesso ai luoghi svolto in data 30 Gennaio 2025, la valutazione del bene è stata effettuata con il metodo comparativo ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, considerando altresì le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Fivizzano (MS) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fivizzano (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 550,00 €/mq a 820,00 €/mq per abitazioni civili in stato normale di conservazione - non risultano indicati valori riguardanti GARAGE e/o BOX e/o posti auto ;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare zona FIVIZZANO (MS) da 533,00 €/mq a 879,00 €/mq per abitazioni in stabili di fascia media.

8.3 Valutazione corpi:

A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.265,00.

Il sottoscritto dopo aver effettuato indagini sul territorio, considerato le caratteristiche generali, l'ubicazione, lo stato di conservazione dell'appartamento stesso e facendo la comparazione con i prezzi di vendita risultanti nelle agenzie immobiliari di zona che portano un valore medio di mercato pari a circa €/mq. 1.100,00 e i valori massimi riferiti sia dall'osservatorio OMI che dal Borsino immobiliare pari a circa €/mq 820,00 / 870,00, ritiene di poter stimare quale valore unitario di mercato una cifra pari a €/mq. 950,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	34,00	€ 950,00	€ 32.300,00
balconi	1,50	€ 950,00	€ 1.425,00
corte esclusiva	0,90	€ 950,00	€ 855,00
garage	11,00	€ 950,00	€ 10.450,00
corte garage	1,30	€ 950,00	€ 1.235,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.265,00
Valore Finale			€ 46.265,00
Valore corpo			€ 46.265,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.265,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.265,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato		48,70	€ 46.265,00	€ 46.265,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 6.939,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

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

- A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.325,25
---	--------------------

Lotto: 004 - appartamento a Piano Terra e garage a piano Seminterrato**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n.302/1998. La certificazione ricopre tutto il periodo antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento (13/09/2024). Tale certificazione riporta anche i dati catastali attuali e storici, degli immobili pignorati. A tale scopo il sottoscritto allega, visure catastali ed aggiornamento visure ipotecarie, estratto di mappa, planimetrie catastali.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato.

sito in frazione: località Crocetta, Località Crocetta SNC

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (1) Proprieta' 1/1, foglio **10**, particella **81**, subalterno **35**, indirizzo Località Crocetta, piano T, comune Fivizzano (MS), categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 55 mq Totali, rendita € 258,23

Derivante da: Alla ditta intestata per averlo direttamente costruito su terreno acquistato in forza di Atto di compravendita a rogito notaio Luigi Pucci (di Sarzana) in data 16/03/1977 n. rep. 5003 e Trascritto il 05/04/1977 al n. 2050/1782, da potere di [REDACTED]

Confini: a livello di piano terra con a.u.i. di cui al sub.34 (appartamento) nei lati Nord, sub. 24 (BCNC) nel lato sud ed est, affaccio su corte comune di cui al sub. 17 nel lato Ovest;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/1, foglio **10**, particella **81**, subalterno **14**, indirizzo Località Crocetta, piano S1, comune Fivizzano (MS), categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, superficie 24 mq Totali, rendita € 43,18

Derivante da: Alla ditta intestata per averlo direttamente costruito su terreno acquistato in forza di Atto di compravendita a rogito notaio Luigi Pucci (di Sarzana) in data 16/03/1977 n. rep. 5003 e Trascritto il 05/04/1977 al n. 2050/1782, da potere di [REDACTED]

Confini: a livello di piano seminterrato con sub.13 (garage) nel lato Nord, a.u.i. di cui al sub. 15 (garage) nel lato sud, sub. 17 (BCNC) nel lato Ovest, sub. 19 (BCNC) nel lato est;

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Descrizione delle opere da sanare: NESSUNA

Note: Catastalmente conforme

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

No

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Le unità immobiliari componenti il lotto fanno parte di un fabbricato plurifamiliare catastalmente identificato al foglio 10 mappale 81 del Comune di Fivizzano (MS), situato in località Belvedere a Cerreto Laghi tra il passo del Cerreto, il lago Pranda e il lago Cerretano e il lago Scuro, località sciistica nei periodi invernali fino a pasqua, e attualmente maggiormente popolata nel periodo autunnale per la raccolta funghi, nel periodo primaverile estivo per le escursioni nel week end per le numerose piste di trekking create di diversi km e la tendenza di moltissimi di trascorrere l'intero periodo dei mesi di luglio e agosto al riparo dalle calure estive.

Caratteristiche zona: periferica zon MONTANA

Area urbanistica: turistico/residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: TURISTICO/SPORTIVA

Importanti centri limitrofi: FIVIZZANO (MS) E COLLAGNA (RE) .

Attrazioni paesaggistiche: IMPIANTO SCIISTICO DEL PASSO DEL CERRETO .

Attrazioni storiche: CASTELLO DELLA VERRUCOLA .

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA DI AULLA 35 Km, OSPEDALE DI FIVIZZANO 18 Km, CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA 35 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 800000,00; Importo capitale: € 400000,00; A rogito di notaio Chianca Gennaro da Sarzana in data 30/03/2016 ai nn. 48809/30728; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 01/04/2016 ai nn. 2863/349

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di UNEP del Tribunale di LA SPEZIA (SP) in data 27/08/2024 ai nn. 2471 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/09/2024 ai nn. 8630/7049;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

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

[REDACTED]

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (oggi divenuta [REDACTED])
 [REDACTED] ha acquistato il terreno dove ha costruito il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, da potere di [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio PUCCI Luigi di Sarzana, in data 16/03/1977, ai nn. 21.679/5.053; registrato a Sarzana (SP), in data 05/04/1977, ai nn. 508.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 6087 del 21-07-2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/10/1998 al n. di prot. 13356

Rilascio in data 21/07/2000 al n. di prot.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 6629 del 04/12/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE DI CUI ALLA C.E. 6087 DEL 21/07/2000

Oggetto: SANATORIA

Presentazione in data 21/07/2009 al n. di prot. 12293

Rilascio in data 04/12/2010 al n. di prot.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 6638 del 26/04/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COMPLETAMENTO EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE

Presentazione in data 29/10/2009 al n. di prot. 17478

Rilascio in data 26/04/2011 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/03/2019 al n. di prot. 2889

Numero pratica: S.C.I.A. n.42 del 06/06/2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: COSTRUZIONE SCALA ESTERNA - OPERE DI FONDAZIONE A CORREDO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Presentazione in data 06/06/2016 al n. di prot. 6642

Numero pratica: ATTESTAZIONE ASSEVERATA DI AGIBILITA' PROT. 0002889 DEL 12/03/2019

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: ATTESTAZIONE ASSEVERATA DI AGIBILITA'

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Presentazione in data 12/03/2019 al n. di prot. 0002889

Abitabilità/agibilità in data 12/03/2019 al n. di prot. 0002889

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Difformità prospettiche relative ai balconi posti nella facciata lato Ovest del fabbricato che secondo i grafici di progetto erano previsti con struttura dei solai "DISGIUNTA" per ogni unità immobiliare ma che di fatto sono stati realizzati con struttura "CONTIGUA"** (vedi Tav. 6 dell'allegato 4)

Regolarizzabili mediante: **S.C.I.A. in Sanatoria**

Descrizione delle opere da sanare: **difformità prospettiche dei balconi nella facciata lato Ovest del fabbricato;**

S.C.I.A. in Sanatoria compreso Vincolo paesaggistico (spese tecniche e sanzioni): € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: si considera un importo stimato per le spese tecniche di circa €. 4.350,00, oneri sanzionatori e diritti segreteria €. 1.650,00, oneri sanzionatori per danno ambientale (vincolo paesaggistico) €. 2.000,00

Note sulla conformità edilizia: Difformità prospettiche relative ai balconi posti nella facciata lato Ovest del fabbricato che secondo i grafici di progetto erano previsti con struttura dei solai "DISGIUNTA" per ogni unità immobiliare ma che di fatto sono stati realizzati con struttura "CONTIGUA" (vedi Tav. 6 dell'allegato 4).

N.B. : Considerato che la difformità riscontrata riguarda l'intero fabbricato, si conviene di ripartire le spese complessive stimate per la regolarizzazione "edilizia" fra tutte le 8 unità abitative che compongono l'immobile, pertanto avendo stimato un costo totale pari a circa €. 8.000,00 l'importo da attribuire al Lotto in esame è pari ad €. 1.000,00, il tutto come meglio di seguito specificato.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Delib. Cons. Comunale. n. 37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.46/2002
Norme tecniche di attuazione:	Struttura funzionale insediativa: IR2-ATessuti parzialmente saturi (ampliamento con indice 0,4) 99,4% ; Struttura funzionale: Liv. A. (boschi) Livello A di Tutela - Aree boscate 78,3%; Liv. B di tutela - Aree coltivate di collina - aree coltivate di collina ad alto valore ambientale 21,7% - Pericolosità geomorfologica media 100% ; Area soggetta a Vincolo Idrogeologico ex art. R.D. 3267/23 100%; Vincolo ex art.142 D.Lgs 42/2004 (già D.Lgs 431/85 - "Galasso"): Territorio con quota superiore a 1200 s.l.m 100% ; Territorio coperto da boschi 100%
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **di cui al punto A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato**

Trattasi di appartamento posto al piano terra ed un garage al piano seminterrato di un fabbricato Plurifamiliare sviluppato su tre piani fuori terra di cui uno seminterrato. Si accede all'appartamento mediante ingresso posto nel lato sud del fabbricato attraverso la corte comune di cui al sub. 24 che contorna l'intero fabbricato, mentre il garage ha accesso dalla corte comune di cui al sub. 17 posto nel lato ovest del fabbricato. L'abitazione è composta da: ingresso cottura-soggiorno, due camere, piccolo disimpegno e bagno, con balcone accessibile sia dal soggiorno che dalla camera lato nord ed è corredato da piccola corte esclusiva nel lato est, da marciapiede esclusivo nel lato sud e da presella di corte a se stante. Il garage è composto da unico locale con porzione di corte esclusiva prospiciente il lato d'ingresso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **133,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: dichiarato ultimato nel 2019

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero civico; ha un'altezza utile interna di circa m. appartamento h =2,70 - Garage h=2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. seminterrato 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Sia l'appartamento che il garage si presentano in discreto stato manutentivo ma pur avendo presentato dichiarazione di Abitabilità/Agibilità, non risultano ancora allacciate le singole utenze di GAS Metano, elettrico e di approvvigionamento Idrico.

L'appartamento è privo delle pavimentazioni in tutti i locali ad eccezione del bagno che risulta completo.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2019
Note	Non è stato possibile reperire eventuale documentazione relativa agli impianti in essere. Presa visione della Attestazione Asseverata di Agibilità di cui all'allegato (3.e), non risulta indicato la presenza di dichiarazione di conformità e/o rispondenza e/o collaudo dell'impianto realizzato. L'utenza è munita di contatori ma non risulta attivata.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	corpi radianti alimentati da caldaia a gas metano
Stato impianto	mai attivato
Epoca di realizzazione/adeguamento	2019
Note	Non è stato possibile reperire eventuale documentazione relativa agli impianti in essere. Presa visione della Attestazione Asseverata di Agibilità di cui all'allegato (3.e), non risulta indicato la presenza di dichiarazione di conformità e/o rispondenza e/o collaudo dell'impianto realizzato. L'utenza non è munita di contatori.

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. esterna lorda	46,00	1,00	46,00
balconi	superf. esterna lorda	11,00	0,25	2,75
corte esclusiva	superf. esterna lorda	38,00	0,10	3,80
garage	superf. esterna lorda	24,00	0,50	12,00
corte garage	superf. esterna lorda	14,00	0,10	1,40
		133,00		65,95

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo 2024

Zona: Fivizzano (MS)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 820

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco nel sopralluogo con accesso ai luoghi svolto in data 30 Gennaio 2025, la valutazione del bene è stata effettuata con il metodo comparativo ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, considerando altresì le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Fivizzano (MS) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fivizzano (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 550,00 €/mq a 820,00 €/mq per abitazioni civili in stato normale di conservazione - non risultano indicati valori riguardanti GARAGE e/o BOX e/o posti auto ;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare zona FIVIZZANO (MS) da 533,00 €/mq a 879,00 €/mq per abitazioni in stabili di fascia media.

8.3 Valutazione corpi:

A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.652,50.

Il sottoscritto dopo aver effettuato indagini sul territorio, considerato le caratteristiche generali, l'ubicazione, lo stato di conservazione dell'appartamento stesso e facendo la comparazione con i prezzi di vendita risultanti nelle agenzie immobiliari di zona che portano un valore medio di mercato pari a circa €/mq. 1.100,00 e i valori massimi riferiti sia dall'osservatorio OMI che dal Borsino immobiliare pari a circa €/mq 820,00 / 870,00, ritiene di poter stimare quale valore unitario di mercato una cifra pari a €/mq. 950,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	46,00	€ 950,00	€ 43.700,00
balconi	2,75	€ 950,00	€ 2.612,50
corte esclusiva	3,80	€ 950,00	€ 3.610,00
garage	12,00	€ 950,00	€ 11.400,00
corte garage	1,40	€ 950,00	€ 1.330,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.652,50
aumento del 0.00%			€ 0,00
finitura pavimentazioni e porte interne detrazione di € 3000.00			€ -3.000,00
Valore Finale			€ 59.652,50
Valore corpo			€ 59.652,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.652,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.652,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato		65,95	€ 59.652,50	€ 59.652,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.947,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

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

- A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.704,62
--	--------------------

Lotto: 005 - appartamento a Piano Primo e garage a piano Seminterrato**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n.302/1998. La certificazione ricopre tutto il periodo antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento (13/09/2024). Tale certificazione riporta anche i dati catastali attuali e storici, degli immobili pignorati. A tale scopo il sottoscritto allega, visure catastali ed aggiornamento visure ipotecarie, estratto di mappa, planimetrie catastali.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato.

sito in frazione: località Crocetta, Località Crocetta SNC

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (1) Proprieta' 1/1, foglio **10**, particella **81**, subalterno **36**, indirizzo Località Crocetta, piano 1, comune Fivizzano (MS), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5, superficie 50 mq Totali, rendita € 225,95

Derivante da: Alla ditta intestata per averlo direttamente costruito su terreno acquistato in forza di Atto di compravendita a rogito notaio Luigi Pucci (di Sarzana) in data 16/03/1977 n. rep. 5003 e Trascritto il 05/04/1977 al n. 2050/1782, da potere di [REDACTED]

Confini: a livello di piano Primo con a.u.i. di cui al sub.5 (appartamento) nel lato Nord, con a.u.i. di cui al sub. 37 (appartamento) nel lato sud, affaccio su corte comune di cui al sub. 17 nel lato Ovest, con sub. 23 BCNC ((scala comune ai sub. 36 e 37) nel lato est;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (1) Proprieta' 1/1, foglio **10**, particella **81**, subalterno **15**, indirizzo Località Crocetta, piano S1, comune Fivizzano (MS), categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, superficie 25 mq Totali, rendita € 43,18

Derivante da: Alla ditta intestata per averlo direttamente costruito su terreno acquistato in forza di Atto di compravendita a rogito notaio Luigi Pucci (di Sarzana) in data 16/03/1977 n. rep. 5003 e Trascritto il 05/04/1977 al n. 2050/1782, da potere di [REDACTED]

Confini: a livello di piano seminterrato con sub.14 (garage) nel lato Nord, a.u.i. di cui al sub. 16 (garage) nel lato sud, sub. 17 (BCNC) nel lato Ovest, sub. 19 (BCNC) nel lato est;

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Descrizione delle opere da sanare: NESSUNA

Note: Catastalmente conforme

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

No

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Le unità immobiliari componenti il lotto fanno parte di un fabbricato plurifamiliare catastalmente identificato al foglio 10 mappale 81 del Comune di Fivizzano (MS), situato in località Belvedere a Cerreto Laghi tra il passo del Cerreto, il lago Pranda e il lago Cerretano e il lago Scuro, località sciistica nei periodi invernali fino a pasqua, e attualmente maggiormente popolata nel periodo autunnale per la raccolta funghi, nel periodo primaverile estivo per le escursioni nel week end per le numerose piste di trekking create di diversi km e la tendenza di moltissimi di trascorrere l'intero periodo dei mesi di luglio e agosto al riparo dalle calure estive.

Caratteristiche zona: periferica zon MONTANA

Area urbanistica: turistico/residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: TURISTICO/SPORTIVA

Importanti centri limitrofi: FIVIZZANO (MS) E COLLAGNA (RE) .

Attrazioni paesaggistiche: IMPIANTO SCIISTICO DEL PASSO DEL CERRETO .

Attrazioni storiche: CASTELLO DELLA VERRUCOLA .

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA DI AULLA 35 Km, OSPEDALE DI FIVIZZANO 18 Km, CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA 35 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 800000,00; Importo capitale: € 400000,00; A rogito di notaio Chianca Gennaro da Sarzana in data 30/03/2016 ai nn. 48809/30728; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 01/04/2016 ai nn. 2863/349

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di UNEP del Tribunale di LA SPEZIA (SP) in data 27/08/2024 ai nn. 2471 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/09/2024 ai nn. 8630/7049;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED]

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (oggi divenuta [REDACTED])
[REDACTED] ha acquistato il terreno dove ha costruito il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, da potere di [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio PUCCI Luigi di Sarzana, in data 16/03/1977, ai nn. 21.679/5.053; registrato a Sarzana (SP) , in data 05/04/1977, ai nn. 508.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 6087 del 21-07-2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/10/1998 al n. di prot. 13356

Rilascio in data 21/07/2000 al n. di prot.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 6629 del 04/12/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE DI CUI ALLA C.E. 6087 DEL 21/07/2000

Oggetto: SANATORIA

Presentazione in data 21/07/2009 al n. di prot. 12293

Rilascio in data 04/12/2010 al n. di prot.

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 6638 del 26/04/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COMPLETAMENTO EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE

Presentazione in data 29/10/2009 al n. di prot. 17478

Rilascio in data 26/04/2011 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/03/2019 al n. di prot. 2889

Numero pratica: S.C.I.A. n.42 del 06/06/2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: COSTRUZIONE SCALA ESTERNA - OPERE DI FONDAZIONE A CORREDO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Presentazione in data 06/06/2016 al n. di prot. 6642

Numero pratica: ATTESTAZIONE ASSEVERATA DI AGIBILITA' PROT. 0002889 DEL 12/03/2019

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: ATTESTAZIONE ASSEVERATA DI AGIBILITA'

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Presentazione in data 12/03/2019 al n. di prot. 0002889

Abitabilità/agibilità in data 12/03/2019 al n. di prot. 0002889

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Difformità prospettiche relative ai balconi posti nella facciata lato Ovest del fabbricato che secondo i grafici di progetto erano previsti con struttura dei solai "DISGIUNTA" per ogni unità immobiliare ma che di fatto sono stati realizzati con struttura "CONTIGUA"** (vedi Tav. 6 dell'allegato 4)

Regolarizzabili mediante: **S.C.I.A. in Sanatoria**

Descrizione delle opere da sanare: **difformità prospettiche dei balconi nella facciata lato Ovest del fabbricato;**

S.C.I.A. in Sanatoria compreso Vincolo paesaggistico (spese tecniche e sanzioni) : € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: si considera un importo stimato per le spese tecniche di circa €. 4.350,00, oneri sanzionatori e diritti segreteria €. 1.650,00, oneri sanzionatori per danno ambientale (vincolo paesaggistico) €. 2.000,00

Relativamente all'unità immobiliare in questione (Sub.36 appartamento) sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **modifiche interne per spostamento porta di accesso alla camera lato sud**

Regolarizzabili mediante: **CILA TARDIVA**

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne per spostamento porta di accesso alla camera lato sud

CILA TARDIVA: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note sulla conformità edilizia: Difformità prospettiche relative ai balconi posti nella facciata lato Ovest del fabbricato che secondo i grafici di progetto erano previsti con struttura dei solai "DISGIUNTA" per ogni unità immobiliare ma che di fatto sono stati realizzati con struttura "CONTIGUA" (vedi Tav. 6 dell'allegato 4).

N.B. : Considerato che la difformità riscontrata riguarda l'intero fabbricato, si conviene di ripartire le spese complessive stimate per la regolarizzazione "edilizia" fra tutte le 8 unità abitative che compongono l'immobile, pertanto avendo stimato un costo totale pari a circa €. 8.000,00 l'importo da attribuire al Lotto in esame è pari ad €. 1.000,00, il tutto come meglio di seguito specificato.

7.2 Conformità urbanistica:

strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Delib. Cons. Comunale. n. 37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.46/2002
Norme tecniche di attuazione:	Struttura funzionale insediativa: IR2-ATessuti parzialmente saturi (ampliamento con indice 0,4) 99,4% ; Struttura funzionale: Liv. A. (boschi) Livello A di Tutela - Aree boscate 78,3%; Liv. B di tutela - Aree coltivate di collina - aree coltivate di collina ad alto valore ambientale 21,7% - Pericolosità geomorfologica media 100% ; Area soggetta a Vincolo Idrogeologico ex art. R.D. 3267/23 100%; Vincolo ex art.142 D.Lgs 42/2004 (già D.Lgs 431/85 - "Galasso"): Territorio con quota superiore a 1200 s.l.m 100% ; Territorio coperto da boschi 100%
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **di cui al punto A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato**

Trattasi di appartamento posto al piano primo ed un garage al piano seminterrato di un fabbricato Plurifamiliare sviluppato su tre piani fuori terra di cui uno seminterrato. Si accede all'appartamento mediante scala esterna comune di cui al sub. 23, posta nel lato est del fabbricato attraverso la corte comune di cui al sub. 24 che contorna l'intero fabbricato, mentre il garage ha accesso dalla corte comune di cui al sub. 17 posto nel lato ovest del fabbricato.

L'abitazione è composta da: ingresso cottura-soggiorno, due camere, piccolo disimpegno e bagno, con balcone accessibile dalle due camere.

Il garage è composto da unico locale con porzione di corte esclusiva prospiciente il lato d'ingresso.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà****[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: dichiarato ultimato nel 2019

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero civico; ha un'altezza utile interna di circa m. appartamento hm =3,30 - Garage h=2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. seminterrato 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Sia l'appartamento che il garage si presentano in discreto stato manutentivo ma pur avendo presentato dichiarazione di Abitabilità/Agibilità, non risultano ancora allacciate le singole utenze di GAS Metano, elettrico e di approvvigionamento Idrico.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2019
Note	Non è stato possibile reperire eventuale documentazione relativa agli impianti in essere. Presa visione della Attestazione Asseverata di Agibilità di cui all'allegato (3.e), non risulta indicato la presenza di dichiarazione di conformità e/o rispondenza e/o collaudo dell'impianto realizzato. L'utenza è munita di contatori ma non risulta attivata.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	corpi radianti alimentati da caldaia a gas metano
Stato impianto	mai attivato
Epoca di realizzazione/adeguamento	2019
Note	Non è stato possibile reperire eventuale documentazione relativa agli impianti in essere. Presa visione della Attestazione Asseverata di Agibilità di cui all'allegato (3.e), non risulta indicato la presenza di dichiarazione di conformità e/o rispondenza e/o collaudo dell'impianto realizzato. L'utenza non è munita di contatori.

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. esterna lorda	46,00	1,00	46,00
balconi	superf. esterna lorda	16,00	0,25	4,00
garage	superf. esterna lorda	24,00	0,50	12,00
corte garage	superf. esterna lorda	14,00	0,10	1,40
		100,00		63,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo 2024

Zona: Fivizzano (MS)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 820

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco nel sopralluogo con accesso ai luoghi svolto in data 30 Gennaio 2025, la valutazione del bene è stata effettuata con il metodo comparativo ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, considerando altresì le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Fivizzano (MS) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fivizzano (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 550,00 €/mq a 820,00 €/mq per abitazioni civili in stato normale di conservazione - non risultano indicati valori riguardanti GARAGE e/o BOX e/o posti auto ;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare zona FIVIZZANO (MS) da 533,00 €/mq a 879,00 €/mq per abitazioni in stabili di fascia media.

8.3 Valutazione corpi:

A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.230,00.

Il sottoscritto dopo aver effettuato indagini sul territorio, considerato le caratteristiche generali, l'ubicazione, lo stato di conservazione dell'appartamento stesso e facendo la comparazione con i prezzi di vendita risultanti nelle agenzie immobiliari di zona che portano un valore medio di mercato pari a circa €/mq. 1.100,00 e i valori massimi riferiti sia dall'osservatorio OMI che dal Borsino immobiliare pari a circa €/mq 820,00 / 870,00, ritiene di poter stimare quale valore unitario di mercato una cifra pari a €/mq. 950,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	46,00	€ 950,00	€ 43.700,00
balconi	4,00	€ 950,00	€ 3.800,00
garage	12,00	€ 950,00	€ 11.400,00
corte garage	1,40	€ 950,00	€ 1.330,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.230,00
Valore Finale			€ 60.230,00
Valore corpo			€ 60.230,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.230,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.230,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato		63,40	€ 60.230,00	€ 60.230,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 9.034,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

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

- A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A - appartamento a piano primo con garage a piano seminterrato

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 48.195,50

***** ***** *****

Considerazioni generali del CTU:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto C.T.U., lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro esaustivo, dettagliato e definitivo sulla questione.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile.

Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario e che comunque nel caso in questione, con avvio di procedimento sanzionatorio e tipologia di abuso riscontrato, non sono ad oggi computabili in modo definitivo.

Si precisa inoltre che all'interno dei titoli edilizi considerati legittimi, non sono presenti pratiche/schemi relativi alla parte impiantistica e strutturale.

Precisato quanto sopra, ad oggi il C.T.U., in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, non è in grado di stabilire se la consistenza di fatto sia stata eseguita a perfetta regola d'arte e secondo le normative vigenti all'epoca.

Quanto sopra premesso, si precisa pertanto che in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in seguito:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo; Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici;
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari;
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione;
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti;
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo;
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato;
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare;
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

Data generazione:
28-04-2025

L'Esperto alla stima
Adalberto Traggiai

ALLEGATI**1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

- LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 – LOTTO 4 – LOTTO 5

2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE**- 2a) LOTTO 1 – 2b) LOTTO 2 - 2c) LOTTO 3 - 2d) LOTTO 4 - 2e) LOTTO 5**

Estratti di mappa - Visure storiche immobili -Planimetrie catastali

3) RICERCHE PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI FIVIZZANO (MS)

INTERO FABBRICATO (LOTTO 1 + LOTTO 2 + LOTTO 3 + LOTTO 4 + LOTTO 5)

3.a) Concessione Edilizia n.6087 del 21/07/2000

3.b) Permesso di Costruire in Sanatoria n.6629 del 04/12/2010

3.c) Permesso di Costruire n.6638 del 26/04/2011

3.d) S.C.I.A. n. 42 del 06/06/2016

3.e) Attestazione Asseverata di Agibilita'

4) ELABORATI GRAFICI REDATTI DAL CTU SOPRALLUOGO DEL 30/01/2025

LOTTO 1:

Tav.1 : **(appartamento sub.32)** Planimetria Quotata e Superficie LordaTav.1b: **(garage sub.9)** Planimetria Quotata e Superficie Lorda

LOTTO 2:

Tav.2 : **(appartamento sub.33)** Planimetria Quotata e Superficie LordaTav.2b: **(garage sub.11)** Planimetria Quotata e Superficie Lorda

LOTTO 3:

Tav.3 : **(appartamento sub.34)** Planimetria Quotata e Superficie LordaTav.3b: **(garage sub.12)** Planimetria Quotata e Superficie Lorda

LOTTO 4:

Tav.4 : **(appartamento sub.35)** Planimetria Quotata e Superficie LordaTav.4b: **(garage sub.14)** Planimetria Quotata e Superficie Lorda

LOTTO 5:

Tav.5 : **(appartamento sub.36)** Planimetria Quotata e Superficie LordaTav.5b: **(garage sub.15)** Planimetria Quotata e Superficie Lorda

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Tav.6: **(Prospetto lato Ovest)** "Solai dei balconi"**5) ESTRATTI DI PIANO DEL COMUNE DI FIVIZZANO (MS)****6) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO – SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI MASSA – CARRARA**

a) Copia atto acquisto terreno del 16/03/1977

b) Aggiornamento visure ipotecarie immobili

7) VISURA CAMERALE SOCIETÀ ESECUTATA**8) TABELLA OMI – TABELLA BORSINO IMMOBILIARE****9) QUADRO ECONOMICO DI STIMA**