
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **140/2024**
data udienza: 10/09/2025

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Laura Tolini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO - ABITAZIONE
IN BIFAMILIARE CON
ANNESI GARAGE, LEGNAIA,
CANTINA E AREA DI
PERTINENZA COMUNE

Esperto alla stima: Arch. Livia Mascagni
Codice fiscale: MSCLVI64P66F952T
Partita IVA: 01033520451
Studio in: Via Roma 78 - 54038 Montignoso
Email: livia.mascagni@gmail.com
Pec: livia.mascagni@archiworldpec.it

Beni in **Zeri (MS)**
 Località/Frazione **Castoglio di Rossano**
 Via Castoglio n. 20

INDICE

Lotto: UNICO - ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON ANNESSI GARAGE, LEGNAIA, CANTINA E AREA DI PERTINENZA COMUNE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: A - ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON ANNESSI GARAGE, LEGNAIA, CANTINA E AREA DI PERTINENZA COMUNE	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	5
2. DESCRIZIONE	5
3. STATO DI POSSESSO	6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
7. PRATICHE EDILIZIE	8
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14

Beni in Zeri (MS)
Località/Frazione **Castoglio di Rossano**
Via Castoglio n. 20

Lotto: 001 - ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON ANNESSI GARAGE, LEGNAIA, CANTINA E AREA DI PERTINENZA COMUNE

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, corredato dalle visure storiche relative all'immobile oggetto della presente procedura.

La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché le visure, l'estratto di mappa e la planimetria catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa.

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 - ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON ANNESSI GARAGE, LEGNAIA, CANTINA E AREA DI PERTINENZA COMUNE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Castoglio di Rossano, Via Castoglio n. 20

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

_____ per la
quota di proprietà di 1/1,
foglio **61**, particella **859**, subalterno **5**, indirizzo Via Castoglio n. 20, piano S1-T-1, comune ZERI (MS), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie Totale: 138 mq., Totale escluse aree scoperte: 138 mq., rendita € 581,01

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/06/2002 Pratica n. 52720 in atti dal 13/06/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6404.1/2002);
- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 27/06/2001 Pratica n. 63568 in atti dal 27/06/2001 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 880.1/2001): gli immobili oggetto della presente procedura risultano costituiti in sopraelevazione ai subalterni 2 e 3 del medesimo fabbricato, questi a loro volta costituiti sull'ente urbano identificato al Catasto Terreni al Foglio 61 particella 859, al quale è stata unita la particella 1149, ex particella 858.

Confini: L'intero compendio confina a sud-ovest con terreno alla particella 1148, a sud-est con terreno alla particella 860, a nord con strada comunale (Via Castoglio), a nord-ovest con altra unità immobiliare alla particella 1137.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

_____ per la
quota di proprietà di 1/1,
foglio **61**, particella **859**, subalterno **6**, indirizzo Via Castoglio n. 20, piano T, comune ZERI (MS),

categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq., superficie Totale: 35 mq., rendita € 112,07

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/06/2002 Pratica n. 52721 in atti dal 13/06/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6405.1/2002);
- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 27/06/2001 Pratica n. 63575 in atti dal 27/06/2001 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 881.1/2001).

Confini: L'intero compendio confina a sud-ovest con terreno alla particella 1148, a sud-est con terreno alla particella 860, a nord con strada comunale (Via Castoglio), a nord-ovest con altra unità immobiliare alla particella 1137.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] risulta di stato libero per decesso del coniuge [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

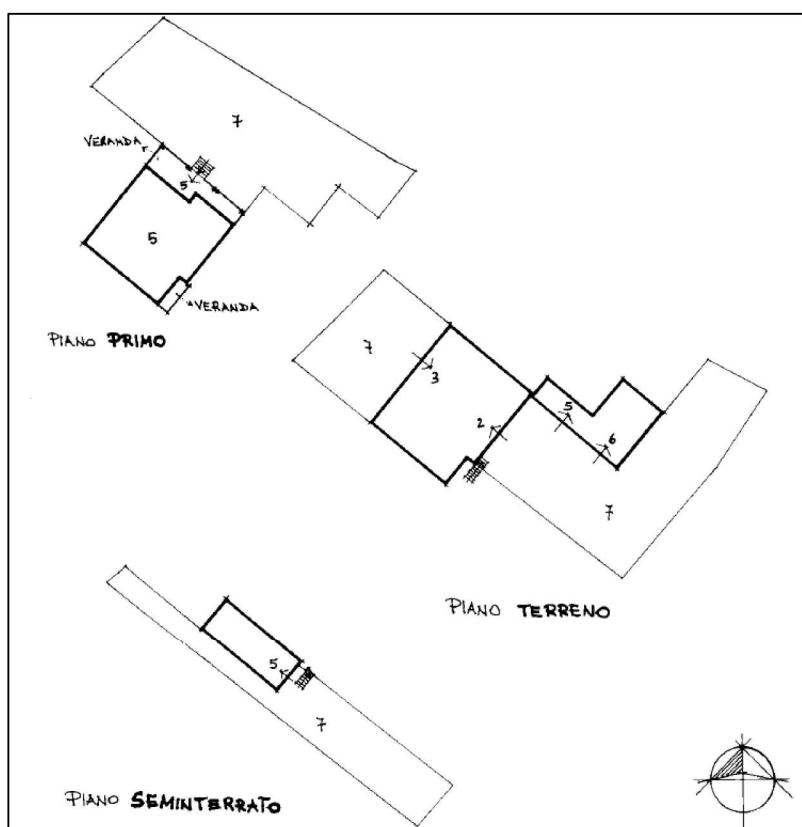
Note sulla conformità catastale: Non sono state riscontrate difformità catastali.

Note generali:

L'intero compendio è costituito da un appartamento e vano ad uso cantina ubicati rispettivamente al piano primo e al piano seminterrato di un fabbricato principale bifamiliare edificato su due piani fuori terra e seminterrato; al piano terra del fabbricato si trovano un'unità immobiliare ad uso abitativo identificata al subalterno 2 ed un'autorimessa al subalterno 3, entrambe di altra proprietà.

L'edificio sorge su di un terreno (subalterno 7) completamente recintato e disposto su due piane che costituisce la corte comune ai subalterni 2, 3, 5 e 6. In adiacenza al fabbricato principale si trovano poi al piano terra due vani di cui uno adibito a legnaia e l'altro ad autorimessa.

Qui di seguito si riporta l'elaborato planimetrico della particella 859 dove è visibile la distribuzione degli immobili.



Da quanto sopra esposto ben si comprende che la corte esterna scoperta, immobile identificato alla particella 859 subalterno 7, Bene Comune non censibile, con una superficie di circa 934 mq. risulta essere bene in comproprietà per la quota di 1/2 ciascuno con la ditta intestataria dell'appartamento e del garage al piano terra del fabbricato principale, identificati rispettivamente al subalterno 2 e subalterno 3.

Pertanto nell'esprimere la valutazione complessiva del compendio oggetto della procedura si terrà conto anche del valore per la quota di 1/2 della corte pertinenziale al subalterno 7, pur non essendo l'immobile ricompreso nell'Atto di Pignoramento

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

No

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili oggetto della presente, Abitazione in bifamiliare con annessi garage, legnaia, cantina e area di pertinenza comune, è ubicato in Località Castoglio di Rossano nel Comune di Zeri (MS).

Il Comune di Zeri ha come particolare caratteristica quella di essere un "comune sparso" di 955 abitanti circa, cioè non esiste un paese di Zeri, ma bensì tante frazioni raggruppate sotto questo nome.

Il Comune di Zeri si trova nella punta nord-occidentale della Lunigiana e della Toscana stessa. Il territorio è quello del crinale che va dalla Valle del fiume Magra fino alla Val di Vara, in Liguria.

E' una zona di confine tra 3 regioni: Toscana, Emilia-Romagna e Liguria (Rocchetta di Vara, Sesta Godano, Zignano).

Nel passato è stato luogo di transito e di collegamento tra le colonie romane di Luni e di Velleia. La "Via Regia" o "Salaria", che ne attraversava il territorio, rimase via di rilevante interesse almeno fino al secolo XVIII.

Castoglio si trova nella valle di Rossano a Zeri, leggermente spostato nella parte più orientale della vallata.

È un caratteristico borgo, arroccato su un colle a 750 metri d'altezza, formato da case in pietra arenaria e vicoli lastricati, in diversi casi coperti da volte.

La vallata di Rossano è la più meridionale delle valli zerasche e comprende le frazioni di Piagna, Castoglio, Chioso, Montelama, Chiesa, Paretola, Valle, tutte vicine tra di loro, e Bosco, leggermente separato. Si raggiunge percorrendo da Pontremoli la SP36 che sale verso Arzelato e Pietra Piccata.

la Località di Castoglio è una zona collinare/montuosa costituita principalmente da campi e boschi cosparsi qua e là da piccoli raggruppamenti di abitazioni e nella quale si svolge per lo più attività agricola e in parte anche turistica.

Caratteristiche zona: periferica in area agricola-boschiva normale

Area urbanistica: agricola-boschiva a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-boschive

Importanti centri limitrofi: Pontremoli, Mulazzo, Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana, Fiume Magra.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

STAZIONE FERROVIARIA DI PONTREMOLI distanza 18,10 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI PONTREMOLI distanza 18,20 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore esecutato [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Gli immobili sono occupati esclusivamente dal debitore esecutato, [REDACTED], quale abitazione principale (prima casa)

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** a favore della [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00

A rogito del Notaio MONICA DE CRESCENZO in data 11/08/2006 al Rep. n. 3296/852;

Iscritta a MASSA CARRARA in data 18/08/2006 ai Reg. Gen. n. 10937/Reg. Part. n. 2147.

Note: La presente Ipoteca è stata iscritta contro [REDACTED] in qualità di proprietaria per la quota di 1/1 degli immobili ipotecati e contro i [REDACTED] e [REDACTED], entrambi in qualità di Debitori non datori di ipoteca.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 21/10/2024 al Rep. n. 2513 trascritto a MASSA CARRARA in data 19/11/2024 ai Reg.

IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 46.374,76 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFQ.

Nessuna.

Nessuna.

Nessuna.

Spese di gestione condominiale: Non sussiste condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non sussiste condominio.

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: Non sussiste condominio.

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

_____ per la
quota di proprietà di 1/1

dal 27/09/1978 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di **ATTO DI DONAZIONE** - a rogito del Notaio CARMELO LA ROSA, in data 27/09/1978, al Rep. n. 573; trascritto a MASSA CARRARA, in data 13/10/1978, ai Reg. Gen. n. 5582/Reg. Part. n. 4696.

Note: Con il presente Atto di Donazione i [REDACTED], dona alla figlia, [REDACTED] come sopra generalizzata, la quota di proprietà di 1/1 dei terreni allora identificati al Foglio 61 particelle 858 e 859, immobili soppressi e/o variati che hanno generato l'ente urbano su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura.

Con Atto notarile del 09.06.2004 a rogito del Notaio Luigi Cattaneo, Rep. n. 8260, trascritto a Massa Carrara il 09/11/2004 ai Reg. Gen. n. 12320 Reg. Part. 1893 viene confermata la suddetta Donazione (Annotazione a Trascrizione), in morte del [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA n. 128/75

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI CIVILE ABITAZIONE E DEPOSITO AGRICOLO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/11/1975 al n. di prot. 4096

Rilascio in data 28/04/1976 al n. di prot. 1434

NOTE: Con la presente pratica edilizia veniva autorizzata la costruzione dell'abitazione in oggetto e di deposito agricolo al piano seminterrato sottostante.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA n. 36/1984

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI DEPOSITO INTERRATO PER ATTREZZI E MEZZI AGRICOLI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/11/1984 al n. di prot. 3930

Rilascio in data 05/03/1985 al n. di prot. 3990

NOTE: Con il presente titolo abilitativo si autorizzava la costruzione dell'immobile attualmente identificato al subalterno 6.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 115/1985 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n° 47)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE CON VARIAZIONE PARZIALE DELLA DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRENO, AMPLIAMENTO AL PIANO SEMINTERRATO, PIANO TERRA E PIANO PRIMO E COSTRUZIONE DI LOCALI INTERRATI AD USO DEPOSITO E LEGNAIA

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE e VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1282

Rilascio in data 19/12/1992

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA n. 33/1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COMPLETAMENTO DI RECINZIONE IN PARTE GIA' ESISTENTE E SISTEMAZIONE ESTERNA DEL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/03/1993 al n. di prot. 1104

Rilascio in data 09/08/1993

NOTE: Durante un sopralluogo per accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale è stato riscontrato che i lavori inerenti la recinzione erano stati quasi completati prima dei tempi stabiliti per legge ed è stata pertanto emessa Ordinanza di demolizione n. 75/93 per opere eseguite in assenza di Concessione Edilizia.

Per quanto sopra si è resa necessaria la presentazione di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 91/1993 per recinzione e sistemazione esterna come da progetto della C.E. n. 33/1993.

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE n. 993/D

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: IMBIANCATURA ESTERNA DEL FABBRICATO CON VERNICE PLASTIFICATA COLOR CREMA

Oggetto: IMBIANCATURA ESTERNA FABBRICATO

Presentazione in data 02/09/1987 al n. di prot. 31108

Rilascio in data 22/09/1987

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 53/2000 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n° 47)

Per lavori: CHIUSURA DI PORTICATO CON PARAPETTO DI MATTONI FACCIA VISTA E SOPRASTANTE VETRATA CON INFISSO IN ALLUMINIO PREVERNICIATO COLOR MARRONE (L'intervento non modifica la destinazione d'uso)

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 22/11/2000 al n. di prot. 4972

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nell'abitazione si è riscontrato che, mentre la chiusura del porticato all'ingresso dell'immobile con conseguente costituzione di veranda risulta legittimata dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 53/2000 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, la chiusura del balcone ubicato a sud-est dell'edificio è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo, anche se rappresentata nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Pratica ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA ex art. 209 L.R.T. n. 64/2014

Descrizione delle opere da sanare: Tamponatura di balcone con pannelli in alluminio

Presentazione pratica in sanatoria ex. art. 209 comprensive di spese tecnico, diritti di segreteria, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sanzione pecuniaria di € 1.000,00; € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Note sulla conformità edilizia:

Nell'abitazione si è riscontrato che, mentre la chiusura del porticato all'ingresso dell'immobile con conseguente costituzione di veranda risulta legittimata dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 53/2000 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, la tamponatura del balcone ubicato a sud-est dell'edificio è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo, anche se rappresentata nella planimetria catastale.

Dai colloqui con il tecnico del Comune di Zeri è scaturito che tale difformità risulta regolarizzabile tramite la presentazione di Pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria ex. art. 209 con sanzione € 1.000,00; la difformità non interessa parti strutturali in quanto il balcone risultava già coperto dalla sporgenza del tetto.

Di fronte alla legnaia si segnala inoltre la presenza di un box di cantiere prefabbricato in lamiera utilizzato come deposito, struttura che risulta irregolare e che pertanto necessita di rimozione.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note generali sulla conformità:

Gli immobili oggetto della presente risultano avere la seguente destinazione Urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO:

- In vigore: Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 27/03/2018.
- In vigore: Piano Strutturale Intercomunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 18/02/2021.

B) DESTINAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico in vigore

Foglio 51 Mappali 859: Ambiti "B" /Tessuti edificati in addizione ai tessuti storici - Sub-ambito "B3": ambiti con pericolosità geologica G3 (Art. 70 NTA).

"Gli ambiti B sono costituiti dai tessuti edificati in prevalenza dopo il 1954 in addizione ai centri storici ed ai tessuti storici consolidati, ad uso prevalentemente residenziale, dotati di urbanizzazioni.

Al loro interno possono essere presenti edifici ed annessi risalenti ad epoche anteriori, che sono soggetti a tutela.

La tipologia prevalente è quella di edifici residenziali di due piani fuori terra, a cui può essere aggiunto piano sottotetto e/o piano terra o seminterrato destinato a locali accessori e garage, con un appartamento per piano, con scale per lo più esterne, balconi e logge, tetto a falde inclinate; in prevalenza gli edifici dispongono di resede privato o giardino con recinzione lungo strada, da cui hanno accesso.

Data l'orografia del terreno, di tipo collinare o montano, gli edifici hanno di frequente giacitura su pendio, che ha consentito la realizzazione di piani seminterrati ad uso accessorio e rimesse.

Nei tessuti B sono presenti numerosi fabbricati e manufatti ad un piano, isolati o accorpati ai fabbricati principali, ad uso accessorio delle abitazioni o utilizzati come magazzini o depositi per la gestione delle aree scoperte e dei giardini, alcuni anche con caratteristiche rurali.

Le funzioni specialistiche presenti, quali uffici, esercizi commerciali, bar e ristoranti, circoli ricreativi, servizi pubblici e privati, sono prevalentemente allocate al piano terra (commerciale e direzionale) od ai piani superiori (direzionale) di edifici a tipologia residenziale."

C) PRESCRIZIONI:

Regolamento Urbanistico in vigore

Foglio 51 Mappali 859: Ambiti "B" /Tessuti edificati in addizione ai tessuti storici - Sub-ambito "B3": ambiti con pericolosità geologica G3 (Art. 70 NTA).

"Gli interventi negli ambiti B sono finalizzati al recupero del degrado, alla riqualificazione dei tessuti edificati, degli edifici, del verde, delle aree pertinenziali e delle aree scoperte, al pieno e razionale utilizzo dei fabbricati esistenti, anche attraverso ampliamenti e sostituzioni.

Nelle zone B sono ammesse tipologie residenziali analoghe ai fabbricati esistenti e fabbricati accessori o autorimesse a servizio delle abitazioni.

Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ampliamento, sostituzione, nuova edificazione, ammessi negli ambiti B, non possono dar luogo ad edifici con altezza massima superiore all'altezza prevalente degli edifici circostanti e dell'ambito di appartenenza. [...]"

Per maggiori precisazioni si veda in allegato l'estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Art. 70.

L'immobile è inoltre sottoposto ai seguenti Vincoli Urbanistici:

- Aree Tutelate per legge (D. Lgs. n. 42/2004, art. 142): Le montagne per la parte eccedente 1.200 m. slm.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON ANNESSI GARAGE, LEGNAIA, CANTINA E AREA DI PERTINENZA COMUNE

I beni immobili oggetto della presente, siti in Località Castoglio di Rossano nel Comune di Zeri (MS), vengono di seguito più precisamente descritti:

- unità immobiliare costituita da Abitazione di tipo civile in bifamiliare, al Catasto Fabbricati del Comune di Zeri (MS) al Fg. 61, part. 859, sub. 5 – P. S1-T-1, categoria A/2;
- unità immobiliare costituita da Autorimessa, al Catasto Fabbricati del Comune di Zeri (MS) al Fg. 61, part. 859, sub. 6 – P T, categoria C/6.

Come già esposto al precedente punto 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA, l'intero compendio è costituito da un appartamento e vano ad uso cantina ubicati rispettivamente al piano primo e al piano seminterrato di un fabbricato principale bifamiliare edificato su due piani fuori terra e seminterrato; al piano terra del fabbricato si trovano un'unità immobiliare ad uso abitativo identificata al subalterno 2 ed un'autorimessa al subalterno 3, entrambe di altra proprietà.

L'edificio sorge su di un terreno (subalterno 7) completamente recintato e disposto su due piani che costituisce la corte comune ai subalterni 2, 3, 5 e 6. In adiacenza al fabbricato principale si trovano poi al piano terra due vani di cui uno adibito a legnaia e l'altro ad autorimessa.

All'area si accede direttamente da Via Castoglio sia attraverso un accesso pedonale che uno carrabile.

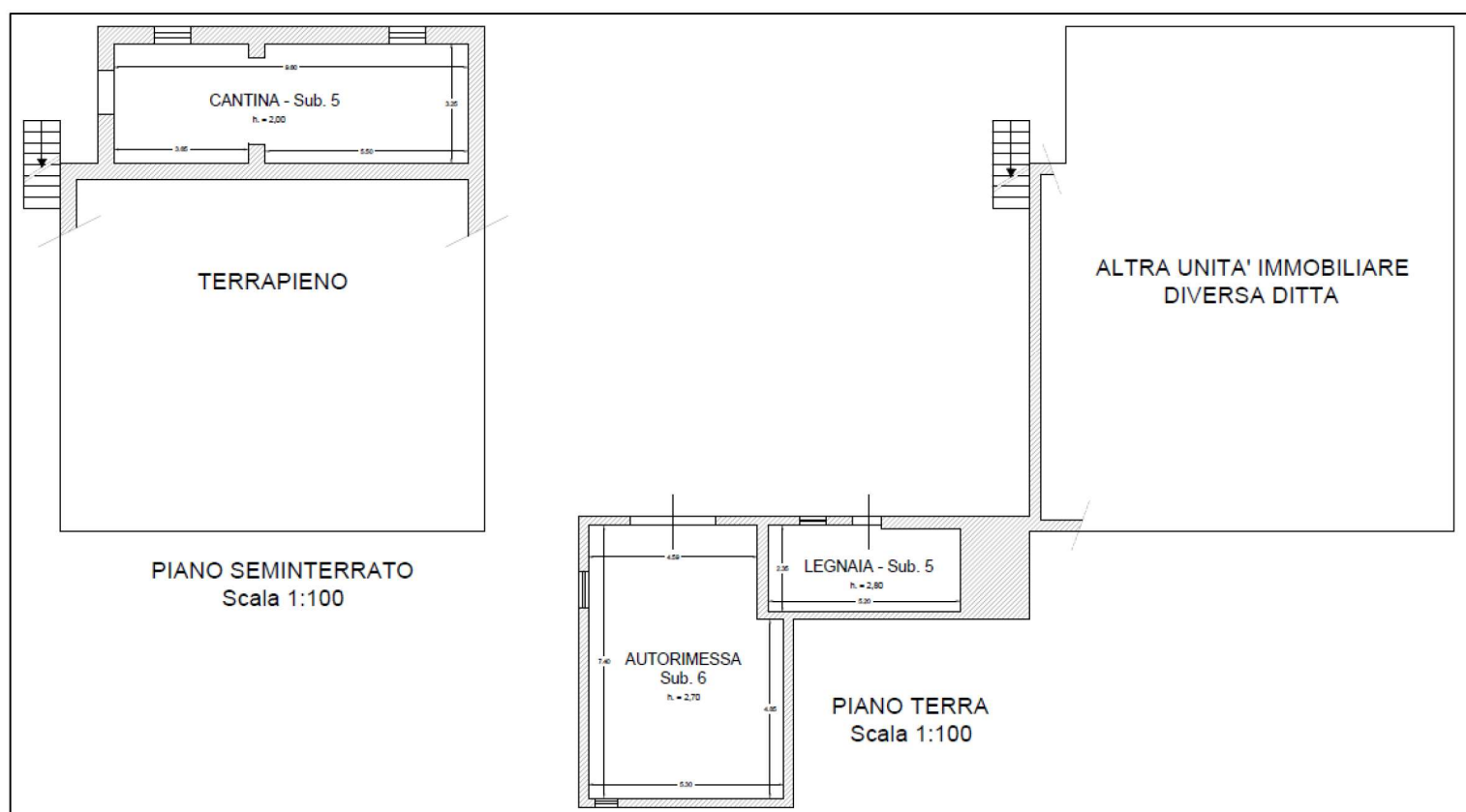
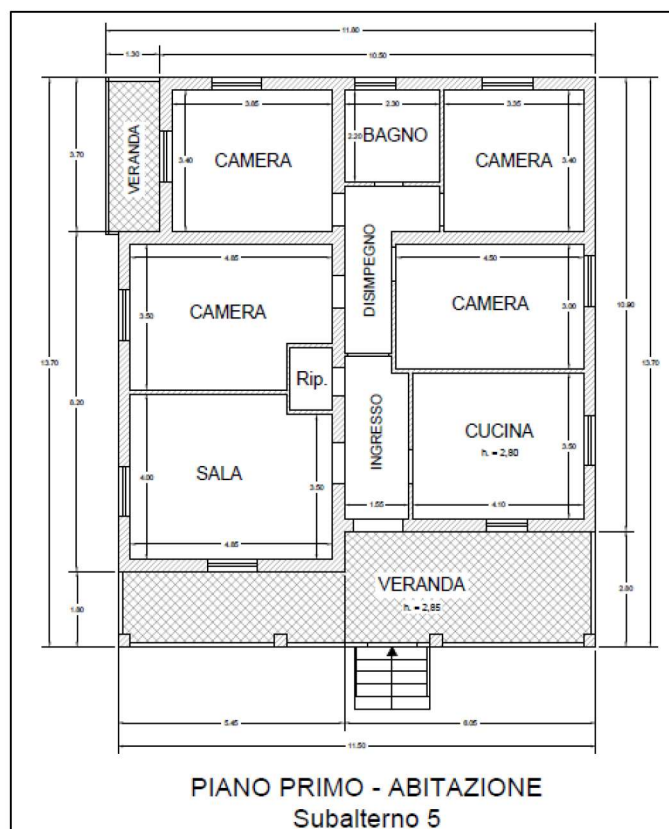
L'abitazione oggetto della presente procedura è composto da un'ampia veranda posta all'ingresso, doppio disimpegno (zona giorno e zona notte) centrale dal quale si raggiungono la cucina, la sala, un ripostiglio, quattro camere da letto e il servizio igienico; dalla camera posta nell'angolo a nord-ovest si giunge ad un balcone chiuso a veranda. Nel soffitto del disimpegno della zona notte è presente una botola munita di scaletta retrattile atta ad accedere al sottotetto.

La cantina, composta da un unico grande vano, non è collegata con l'appartamento direttamente dall'interno, ma è raggiungibile attraverso una scala esterna.

La legnaia/locale di deposito e l'autorimessa sono ubicate in adiacenza al fabbricato principale nella piana a livello inferiore nel lato nord e sono entrambe interrate sfruttando il dislivello del terreno: il loro solaio di copertura è dunque calpestabile e piantumato con manto erboso.

Di fronte alla legnaia si segnala inoltre la presenza di un box di cantiere prefabbricato in lamiera utilizzato come deposito, struttura che risulta irregolare e che pertanto necessita di rimozione.

Per meglio comprendere la distribuzione interna degli immobili in esecuzione si vedano qui di seguito e in allegato al n. 2 le planimetrie redatte dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] risulta di stato libero per decesso del coniuge [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **732,70**

Condizioni generali dell'immobile:

Gli immobili, al momento dei sopralluoghi, sono risultati in sufficiente stato di conservazione.

Nelle due camere dell'abitazione ubicate nel lato sud-ovest, sono presenti numerose macchie di muffa con formazione di licheni e distaccamenti dell'intonaco, in particolar modo in corrispondenza delle finestre.

L'intera abitazione è pavimentata in marmo di diverse tipologie e le pareti sono intonacate a calce e tinteggiate con tempera bianca.

La cucina è rivestita con mattonelle in ceramica a base bianca con decoro floreale. Il servizio igienico, dotato di lavabo, bidet, wc e doccia, è pavimentato e rivestito con monocottura con decorazione di colore azzurro.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio laccato di color bronzo.

La cantina, la legnaia e l'autorimessa presentano pavimentazione in cemento e le pareti sono al grezzo, in parte in mattoni e in parte in cemento.

La recinzione è costituita da un muretto in cemento con sovrastante ringhiera prefabbricata in materiale plastico di colore bianco di altezza di circa 90 cm.

Impianti:

Riguardo agli impianti si fa presente che tutte le utenze sono indipendenti per le due unità immobiliari abitative presenti nel fabbricato principale.

Il compendio oggetto della presente procedura è dotato di bombolone ubicato in giardino per la fornitura dei fornelli a gas. In cucina è posizionata una termocucina (stufa a legna) per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento; la stessa è coadiuvata da altra stufa a legna ubicata nel disimpegno della zona notte per migliorare il riscaldamento delle camere.

Nel periodo estivo il riscaldamento dell'acqua calda è alimentato da pannelli solari ubicati a terra nella corte esterna.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. ABITAZIONE	superf. esterna lorda	127,00	1,00	127,00
SUP. VERANDA	superf. esterna lorda	27,00	0,60	16,20
SUP. BALCONE	superf. esterna lorda	4,80	0,25	1,20
SUP. CANTINA	superf. esterna lorda	43,60	0,20	8,72
SUP. LEGNAIA	superf. esterna lorda	15,60	0,20	3,12
SUP. AUTORIMESSA	superf. esterna lorda	47,70	0,50	23,85
SUP. CORTE PERTINENZIALE (1/2)	superf. esterna lorda	467,00	0,10	46,70
		732,70		226,79

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

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque.

In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

I valori O.M.I. della zona in oggetto forniti dall'Agenzia delle Entrate riferiti alla zona periferica/industrial, Anno 2024 - Semestre 2, destinazione Abitazioni civili, riferiti ad immobili in stato conservativo normale sono:

Abitazioni civili min. 570 €/mq. max. 850 €/mq medio 710 €/mq.

Eseguite le dovute detrazioni mediante dei coefficienti correttivi (vetustà, stato di conservazione, ubicazione), per la stima del compendio immobiliare si è ritenuto congruo applicare il valore di:

600,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di PONTREMOLI;

Ufficio tecnico di COMUNE DI ZERI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio), agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:**A - ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON ANNESSI GARAGE, LEGNAIA, CANTINA E AREA DI PERTINENZA COMUNE. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.074,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. ABITAZIONE	127,00	€ 600,00	€ 76.200,00
SUP. VERANDA	16,20	€ 600,00	€ 9.720,00
SUP. BALCONE	1,20	€ 600,00	€ 720,00
SUP. CANTINA	8,72	€ 600,00	€ 5.232,00
SUP. LEGNAIA	3,12	€ 600,00	€ 1.872,00
SUP. AUTORIMESSA	23,85	€ 600,00	€ 14.310,00
SUP. CORTE PERTINENZIALE (1/2)	46,70	€ 600,00	€ 28.020,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 136.074,00

Valore Finale € 136.074,00

Valore corpo € 136.074,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 136.074,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 136.074,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON ANNESSI GARAGE, LEGNAIA, CANTINA E AREA DI PERTINENZA COMUNE	Abitazione di tipo civile [A2]	226,79	€ 136.074,00	€ 136.074,00

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%)	€ 20.411,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- A - ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON ANNESSI GARAGE, LEGNAIA, CANTINA E AREA DI PERTINENZA COMUNE**

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica:

Pendenze condominiali: nessuna**- A - ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON ANNESSI GARAGE, LEGNAIA, CANTINA E AREA DI PERTINENZA COMUNE**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sussiste condominio

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 112.162,90
--	---------------------

Montignoso, 31-07-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Livia Mascagni