

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **68/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Benedetta Chiappale**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ABITAZIONE DI
TIPO CIVILE

Esperto alla stima: Geom. Emilio Aldovardi
Codice fiscale: LDVMLE85D09F023A
Studio in: Via Acquale 27 - 54100 Massa
Telefono: +39 3357669939
Email: aldogeom@gmail.com
Pec: emilio.aldovardi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Nucleo Mirteto Alto n. 51 - Mirteto - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Corpo: A - Abitazione di Tipo Civile

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

foglio 61, particella 161, subalterno 3, indirizzo VIA FRATELLI GRASSI n. 102, comune MASSA, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 Vani, superficie 58 Mq, rendita € € 133,25

2 Stato di possesso

Bene: Via Nucleo Mirteto Alto n. 51 - Mirteto - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Corpo: A - Abitazione di Tipo Civile

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Nucleo Mirteto Alto n. 51 - Mirteto - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Corpo: A - Abitazione di Tipo Civile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 Creditori Iscritti

Bene: Via Nucleo Mirteto Alto n. 51 - Mirteto - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Corpo: A - Abitazione di Tipo Civile

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5 Comproprietari

Beni: Via Nucleo Mirteto Alto n. 51 - Mirteto - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Corpo: A - Abitazione di Tipo Civile

Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Comproprietari: Nessuno

6 Misure Penali

Beni: Via Nucleo Mirteto Alto n. 51 - Mirteto - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE



Corpo: A - Abitazione di Tipo Civile
Misure Penali: NO

7 Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Nucleo Mirteto Alto n. 51 - Mirteto - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Corpo: A - Abitazione di Tipo Civile

Continuità delle trascrizioni: SI

8 Prezzo

Bene: Via Nucleo Mirteto Alto n. 51 - Mirteto - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Prezzo da libero: € 74.000/00

Prezzo da occupato: € 74.000/00



Beni in **Massa (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Mirteto**
Via Nucleo Mirteto Alto n. 51

Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - Si integra alla procedura (vedi allegati "Documentazione Catastale") estratto di mappa digitalizzato.

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 di Tipo Civile.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Mirteto, Via Nucleo Mirteto Alto n. 51

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
glio 61, particella 161, subalterno 3, indirizzo VIA FRATELLI GRASSI n. 102, comune MASSA, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 Vani, superficie 58 Mq, rendita € € 133,25

Derivante da: Denuncia di variazione del 04/05/2006 Prot. MS0026628

Confini: L'immobile oggetto della presente stima confina con : Lato NORD con aia sociale contraddistinta dal Mapp. 162; Lato SUD con altra unità immobiliare contraddistinta dal Mapp. 159; Lato OVEST con altra unità immobiliare contraddistinta dal Mapp. 160;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati : - Inesatta rappresentazione grafica del piano terra, in quanto non sono rappresentate piccole nicchie secondo lo scrivente di remota costruzione, quindi sempre esistite. -Inesatta indicazione dell'altezza del vano a piano primo. Si precisa che a piano primo è presente una parete di legno che separa le due piccole camere, che come meglio specificato nei capitoli successivi, non è sanabile sotto il profilo edilizio.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Nuova Denuncia di Variazione

Descrizione delle opere da sanare: - Inesatta rappresentazione grafica del piano terra, in quanto non sono rappresentate piccole nicchie secondo lo scrivente di remota costruzione, quindi sempre esistite. -Inesatta indicazione dell'altezza del vano a piano primo.

DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note: Per la denuncia di variazione catastale l'onorario professionale è di circa € 600/00 comprensivo di spese contributi previdenziali e IVA di legge.



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

L'immobile oggetto di pignoramento non è divisibile.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente è posto in una zona residenziale della città, in posizione semi-centrale, caratterizzata dalla presenza di edifici sia residenziali che commerciali di vicinato; L'ubicazione di zona dell'immobile permette di raggiungere facilmente le principali viabilità stradali ed anche centri di quartiere dove sono presenti numerosi edifici di primaria necessità sia di utilità pubblica (scuole, ambulatori ecc..) che privata (commerciale e direzionale ecc...); L'area su cui sorge l'immobile è un borgo di antica formazione con la presenza di edifici storici di vetusta costruzione. L'accesso a tale borgo avviene a piedi, per tanto risulta necessario posteggiare l'auto nei limitrofi parcheggi pubblici che distano circa 300m dall'immobile oggetto della presente.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Pediatrico Apuano (OPA) - .

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa - Carrara - Versilia - Lunigiana.

Attrazioni paesaggistiche: Cave Marmo di Carrara.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria 3 Km, Bus 500m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

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 attiva; A favore di [REDACTED]
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 140.000;
Importo capitale: € 70000 ; A rogito di Not. Anna Maria Carozzi in data 18/05/2006 ai
nn. 38299/11854; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Massa Carrara- Servizio di
Pubblicità Immobiliare - in data 25/05/2006 ai nn. 6895/1244

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 100.000; Importo capitale: €
50.872,15 ; A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 25/05/2011 ai nn. 207/2011;
Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Massa Carrara- Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 30/05/2011 ai nn. 4849/781

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da:
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito
di UFFICIALI GIUDIZIARI DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 13/06/2016 ai nn.
1827/2016 iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Massa Carrara- Servizio di Pubbli-
cità Immobiliare - in data 30/06/2016 ai nn. 5908/4279;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 18/05/2006 . In forza di Atto di Donazione - a rogito di Not. D. Maneschi, in data 02/05/1977, ai nn. 12929; registrato a Massa, in data 05/05/1977, ai nn. 30; trascritto a Agenzia Entrate di Massa Carrara- Servizio di Pubblicità Immobiliare -, in data 07/05/1977, ai nn. /2275.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
In forza di atto di assegnazione - a rogito di Not. Anna Maria Carozzi, in data 18/05/2006, ai nn. 38298/11853; registrato a Massa, in data 24/05/2006, ai nn. 550; trascritto a Agenzia Entrate di Massa Carrara- Servizio di Pubblicità Immobiliare -, in data 25/05/2006, ai nn. 6894/4551.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: COSTRUITO IN DATA ANTECEDENTE IL 17/08/1942

NOTE: Si precisa che la porzione di fabbricato era facilmente riconoscibile in un aereo foto redatto prima dell'entrata in vigore della Legge n. 1150 del 17.08.1942.

Numero pratica: 9602065

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione Copertura

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 17.02.1996 al n. di prot. 5394

Rilascio in data 21.10.1996 al n. di prot. 9602065

NOTE: Si precisa che i lavori relativi lavori oggetto della presenta autorizzazione non sono mai stati realizzati, non è presente tra l'altro l'inizio dei lavori all'interno della pratica.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: L'immobile, vista la planimetria catastale presente in banca dati e la non reperibilità di quelle storiche, vista l'autorizzazione edilizia rilasciata dall'ufficio tecnico considerando che lo stato attuale rappresentato dalle Tav. 1 e 2 dell'epoca rappresenta all'incirca, ad eccezione di lievissime differenze grafiche non suscettibili di sanatoria e/o comunicazioni, lo stato odierna dei locali, lo scrivente ritiene che sia conforme dal punto di vista edilizio. Si precisa comunque che le lievi differenze grafiche riguardano delle nicchie di vetusta realizzazione per tanto già esistenti al momento della presentazione dell'autorizzazione edilizie n. 9602065/1996.



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Regionale Toscana N. 10603 del 20.10.1982
Zona omogenea:	Saturazione B/4 (Art. 17,18)
Norme tecniche di attuazione:	ART. 17 - ZONE DI SATURAZIONE Le zone di saturazione sono a destinazione prevalentemente residenziali. Vi sono ammessi uffici pubblici e privati, botteghe ed edifici commerciali, locali di spettacolo, autorimesse e alberghi; altre attività potranno essere ammesse qualora non rechino molestia alle abitazioni circostanti. Gli impianti per la lavorazione del marmo esistenti sono tollerati, sempreché abbiano caratteristiche di tipo artigianale non moleste. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici che hanno una volumetria superiore a quella dell'indice ammesso per la zona, potrà essere consentito un volume pari alla media tra quello preesistente e quello risultante dall'indice di zona: tale volume in nessun modo potrà superare del 20% il volume risultante dall'applicazione dell'indice di zona, fermo restando il rispetto delle altre zone e dei regolamenti vigenti. Allo scopo di realizzare piccoli ampliamenti per risanamento igienico o funzionale degli edifici esistenti, è consentito, in deroga agli indici di zona, un aumento di volume massimo di mc 20 per i fabbricati unifamiliari, purché tali ampliamenti rispettino le distanze dai confini fissate dal Codice Civile, e i distacchi tra fabbricati di cui al D.M. 2.4.1968, n° 1444.
Strumento urbanistico Adottato:	REGOLAMENTO URBANISTICO
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 24.07.2015
Zona omogenea:	Citta Storica CS1 (Art. 27)
Norme tecniche di attuazione:	28 8. Sulle aree di cui al comma 6 e 7 , nelle more o in assenza dei possibili utilizzi ivi indicati, ferma restando la utilizzazione per gli interventi di cui al comma 2, vigono le seguenti disposizioni: - sono ammessi la permanenza e l'esercizio delle attività agricole esistenti alla data di adozione del RU ed è consentito il mantenimento e l'utilizzo di eventuali annessi agricoli stabili e serre fisse esistenti, legittimati da titoli abilitativi di natura edilizia, nonché l'utilizzo di serre a copertura stagionale o pluristagionale; - per tali attività non è consentita la



realizzazione o l'installazione di nuovi annessi o manufatti di qualsivoglia tipologia; - sono ammessi tutti gli interventi idonei alla buona conservazione e prosecuzione delle utilizzazioni vigenti a verde privato, orti e giardini o altre utilizzazioni presenti all'atto della adozione del RU e compatibili con il tessuto insediativo circostante; - è ammessa l'installazione di elementi mobili di arredo per la migliore fruizione privata dell'area; - in aree già impermeabilizzate e accessibili è ammesso l'utilizzo per parcheggi privati pertinenziali; - in aree allo stato naturale o permeabili è ammesso l'utilizzo di porzioni non superiori ad 1/3 della superficie delle aree stesse per realizzare parcheggi pertinenziali ad uso privato e relativi percorsi di accessibilità e spazi di manovra purché con fondo permeabile in terra battuta, prato artificiale o ghiaia; - sono ammesse recinzioni purché tali da non inibire il libero transito della fauna minore; - nelle aree alberate sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione idonei a garantire il buono stato di conservazione delle formazioni arboree esistenti. E' vietato l'abbattimento di alberature di alto fusto se non per ragioni di sicurezza e di pubblica incolumità; - è vietata la realizzazione di nuove superfici impermeabilizzate compreso l'aumento delle superfici impermeabilizzate eventualmente esistenti. Art. 27. Interventi nei tessuti della città storica - Regime normativo di conservazione 1. Nei tessuti nonché sugli edifici e sui complessi di valore storico, architettonico e/o culturale indicati nella Tavola QP.1 sub "Città storica" (CS) si applica il regime normativo di conservazione di cui si precisano di seguito le finalità e le categorie degli interventi ammessi sui singoli edifici, sui manufatti, sugli spazi pubblici di relazione e sugli spazi di pertinenza privati. 2. Finalità del regime normativo di conservazione. La norma persegue l'obiettivo di tutelare l'integrità del tessuto e dei singoli edifici e manufatti nelle loro componenti identitarie e storico-culturali, formali e strutturali nonché nella loro leggibilità rispetto al contesto, indicando allo scopo gli interventi ammissibili e quelli eventualmente obbligatori o raccomandati per il miglior perseguimento dell'obiettivo fissato. 3. Classificazione degli edifici e dei tessuti. Nel dettaglio, il regime di conservazione si applica ai seguenti edifici e tessuti insediativi: CS1 Tessuto storico medievale CS2 Tessuto storico cinque-



seicentesco CS3 Tessuto storico sette-ottocentesco CS4 Tessuto storico del Novecento Post 1909 Edifici successivi al 1909 appartenenti a tessuti CS1, CS2, CS3 CD8 Tessuto ad alta densità costituito da complessi edilizi di valore storico CD12 Tessuto a media densità con complessi edilizi di valore storico presenti al 1909 CD15 Tessuto a bassa densità con complessi edilizi di valore storico architettonico U1.3 Edifici e/o complessi edilizi di valore storico U1.6 Edifici e/o complessi edilizi di valore storico U3.2 Tessuto a media densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico U4.2 Tessuto a media densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico CS.PE1/CS.MO1 Tessuto ad alta densità nel Sistema territoriale Pedemontano e Montano, costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico. NTA 2015 29 CS.PE2/CS.MO2 Tessuto a media densità del Sistema territoriale Pedemontano e Montano, costituito da edifici e complessi edilizi di tipologia eterogenea, isolata nel lotto di pertinenza.

4. Centri e nuclei storici sottoposti a obbligo di PdR. Il RU prevede l'obbligo di piano di recupero (PdR) esclusivamente per il centro storico di Massa e per il centro storico di Borgo del Ponte, individuando i rispettivi perimetri con apposito degno grafico sulle Tavole progettuali del RU.

5. Categorie d'intervento ammesse in assenza di PdR. Nelle more di formazione del PdR di cui al comma 4 sugli edifici e i manufatti esistenti nel centro storico di Massa, nel centro storico di Borgo del Ponte nonché per tutti gli altri nuclei e centri storici indicati dal RU e relativi tessuti della tabella del comma 3 non sottoposti ad obbligo di PdR, è ammessa la realizzazione degli interventi indicati nella sottostante tabella. Gli interventi ammessi riguardano anche edifici non esclusivamente o prevalentemente residenziali, esclusi gli edifici e i beni di notevole valore soggetti a vincolo ex D.Lgs. 42/2004 e gli edifici di valore significativo normati dall'Art. 54 e dall'Art. 55. Interventi ammessi

Definizione normativa Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25 Ma.o. Art. 18 nessuna Ma.str. Art. 19 - Nei tessuti CS1, CS2, CS3 l'intervento può interessare esclusivamente edifici realizzati successivamente al 1909. Re./Co. Art. 20 nessuna C.uso Art. 21 - Il cambio di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari può avvenire per funzioni tipologicamente compatibili con quelle della originaria destinazione dell'immobile secondo la correlazione



sotto indicata: • da residenza e annessi (cantine/cascine/fienili/magazzini) a uso turistico-ricettivo, direzionale, commerciale di vicinato, attività artigianali, laboratori artistici compatibili, servizi pubblici o privati alla persona con esclusione delle attività bancarie; - Per le unità immobiliari a destinazione non residenziale appartenenti ad edifici a prevalente destinazione residenziale, il C.uso è ammesso alle seguenti condizioni: • da funzione artigianale a funzioni di tipo direzionale, commerciale di vicinato, turistico-ricettivo, servizi pubblici e/o privati alla persona, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico; • da funzione commerciale a direzionale, artigianale o turistico-ricettivo, servizi pubblici e/o privati alla persona, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico; • da direzionale/terziario per uffici a commerciale di vicinato, turistico/ricettivo, servizi pubblici e/o privati alla persona, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, residenza esclusivamente per unità immobiliari interne ad edifici già destinati a residenza per almeno il 30% della SUL esistente, esclusi comunque i piani terra. - Il cambio di destinazione d'uso riguardante edifici o unità immobiliari che singolarmente o sommate fra loro risultino superiori a 250 mq di SUL, è ammissibile solo subordinatamente alla presentazione di un PdR d'iniziativa pubblica o privata con correlato reperimento dei parcheggi pertinenziali e degli standard pubblici, con possibile monetizzazione a seconda delle prescrizioni indicate dal PdR. - Ove il cambio di destinazione d'uso comporti la necessità funzionale di realizzare opere interne od esterne, le opere devono comunque risultare di limitata entità e di qualità tali da non alterare gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non comportare alterazioni volumetriche, planivolumetriche, della sagoma o dei prospetti, delle bucatore di facciata, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' ammesso aprire bucatore nelle corti interne e, se necessario, nei prospetti non principali o non affacciati su strade e percorsi pubblici. - Le funzioni turistico/ricettive di tipo alberghiero non ammettono cambio di destinazione d'uso salve le eccezioni di cui all'Art. 44. Fraz.a) Art. 22 - Nei casi di frazionamento correlati ad interventi di Rist.urb, soggetti a formazione di PdR, si applicano le disposizioni previste per gli Ambiti d'intervento di cui all'Art.36, comma 2 e



		all'Art. 117, comma 5. Fraz.b) Art. 22 All'interno dei tessuti CS1, CS2, CS3 il Frazionamento di tipo b) è ammesso esclusivamente su edifici realizzati successivamente al 1909 nel rispetto delle condizioni di cui al Fraz. a). NTA 2015 30 Rist.cons.a) e b) Art. 23 - All'interno dei tessuti CS1, CS2, CS3, CS4, CS.PE1 e CS.MO1 l'intervento può riguardare il recupero dei sottotetti a fini abitativi, la realizzazione di soppalchi, modifiche esterne conseguenti l'eliminazione di superfetazioni e parti incongrue dell'edificio nonché la possibilità di aperture nelle facciate di corti interne non prospicienti su aree e strade pubbliche.	
		Rist.ric.a/b Art. 23 L'intervento riguarda solo gli edifici realizzati in data successiva al 1909	
		Rip. Art. 24 Dem. Art. 24 6. Specificazione degli interventi ammessi. Con riferimento alle sopra indicate categorie d'intervento sono ammessi gli interventi indicati nelle seguenti tabelle:	
		Centro storico di Massa città e di Borgo del Ponte	
		Classificazione Interventi ammessi	
Fraz.	C.uso CS1/CS2	Ma.o.	Ma.str. Re.
Co.	Rist.cons.a Rip	SI	SI CS3
Ma.o.	Ma.str. Re.	Co.	Rist.cons.a Rip
SI	SI CS4	Ma.o.	Ma.str. Re. Co.
Rist.cons.a)b)	Rip	Ris.ric.a) b)	SI
SI	Post 1909	Ma.o.	Ma.str. Re. Co.
Rist.cons.a Rip	Rist.ric.a/b	SI	SI
CD15	Ma.o.	Ma.str. Re.	Co. Rip
NO	NO	Nuclei di antica formazione di pianura	
		Classificazione Interventi ammessi	
Fraz.	C.uso CS1/CS2	Ma.o.	Ma.str. Re.
Co.	Rist.cons.a Rip	SI	SI CS3
Ma.o.	Ma.str. Re.	Co.	Rist.cons.a
Rip.	SI	SI CS4	Ma.o. Ma.str. Re.
Co.	Rist.cons.a) b).	Rip.	SI SI
Post 1909	Ma.o.	Ma.str. Re.	Co.
Rist.cons.a	Rist.ric.a/b	SI	SI CD8
Ma.o.	Ma.str. Re.	Co.	Rist.cons.a
Rip.	SI	SI CD12	Ma.o. Ma.str. Re.
Co.	Rist.cons.a Rip	SI	SI CD15
Ma.o.	Ma.str. Re.	Co.	Rip.
NO	NO	U1.3./U1.6	
Co.	Rist.cons.a/b	Rip.	SI SI
U3.2./U.4.2	Ma.o.	Ma.str. Re.	Co.
Rist.cons.a/b	Rip	SI	SI U4.2
Ma.o.	Ma.str. Re.	Co.	Rist.cons.a/b
.	SI	SI U3.2 1	Ma.o. Ma.str. Re.
Co.	Rist.cons.a/b	SI	SI
		Centri storici pedemontani e montani	
		Classificazione Interventi ammessi	
Fraz.	C.uso		
CS.PE1/CS.MO1	Ma.o.	Ma.str.	Re.



	<p>Co. Rist.cons.a/b SI SI CS.PE2/CS.MO2 Ma.o. Ma.str. Re. Co. Rist.cons.a/b Ris.ric.a) b) SI SI CS.PE2/CS.MO2 Add. tipo a) Intervento ammesso per edifici singoli e isolati, subordinatamente alla presentazione di un progetto che preveda la eliminazione delle superfetazioni esistenti CS.PE2/CS.MO2 Spr. Intervento ammesso per edifici singoli e isolati ad un solo piano con SUL fino a 90 mq. La sopraelevazione di un solo piano ammette l'incremento del 100% della SUL esistente subordinatamente alla presentazione di un progetto che preveda la eliminazione delle superfetazioni esistenti. La Spr. può dare luogo ad una sola nuova unità immobiliare. CS.PE2/CS.MO2 Sost. - Allo scopo di favorire il risanamento di unità immobiliari in comprovate condizioni di degrado edilizio ovvero di conseguire la riqualificazione architettonica edilizia di edifici dequalificati da successive superfetazioni è ammessa la Sost. con un incremento di SUL fino al limite massimo del 20% della SUL esistente, subordinatamente alla presentazione di un progetto che preveda la eliminazione delle superfetazioni esistenti, la congrua sistemazione delle aree di pertinenza ivi compresa una idonea regimazione delle acque meteoriche. - La ricostruzione può avere un'altezza massima di due piani. - Con riferimento alla SUL complessiva ottenuta non è ammesso realizzare più di due unità immobiliari NTA 2015 31 7. Parametri e criteri generali di tipo storico/qualitativo da osservare. Per tutti gli interventi di cui sopra, esclusa la manutenzione ordinaria, le istanze devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili interessati al fine di dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti immobili. Nei centri storici di Massa Città e di Borgo del Ponte, tutti gli interventi comportanti modifiche esterne alle facciate devono rispettare le indicazioni di cui allo Studio "Massa Picta" facente parte integrale del presente RU, al fine di verificare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione delle facciate degli immobili interessati. 8. Interventi ammessi sulle componenti della "città pubblica" (spazi comuni- infrastrutture- servizi). Gli interventi ritenuti necessari dal Comune per il mantenimento dello stato di efficienza, di funzionalità e di decoro de-</p>
--	---



gli spazi, degli arredi e delle componenti infrastrutturali della città pubblica, ivi compresa la localizzazione di opere d'arte e monumenti, sono ammessi anche in assenza di PdR in funzione della valorizzazione e conservazione dei contesti interessati. Detti interventi devono essere eseguiti con l'uso di materiali, tecniche e finiture congrue col tessuto storico di contesto e dimostrare la compatibilità con la tutela la conservazione e/o la valorizzazione del suddetto contesto. 9. Interventi ammessi sulle aree verdi/alberate, orti, frutteti, giardini, verde ornamentale di natura privata interni al tessuto CS. Sono ammessi tutti gli interventi idonei alla buona conservazione e prosecuzione degli usi vigenti e delle attività esercitate, ivi comprese le trasformazioni colturali e il cambiamento di status fra le diverse modalità di gestione, ad eccezione delle aree alberate che devono rimanere tali, ferme restando le pratiche di coltura, pulizia e mantenimento previste dalla legislazione e regolamentazione in materia. 10. Interventi ammessi su recinzioni, muri di confine, portali e arredi esterni di valore storico. Sui manufatti in parola in assenza di PdR sono ammessi esclusivamente gli interventi di Ma.o., Ma.str. e Re./Co. Per recinzioni, muri di confine, arredi esterni di epoca recente, non riconosciuti di valore storico/culturale, è ammessa la ristrutturazione fino alla possibile sostituzione mediante interventi caratterizzati comunque da materiali e tipologie proprie del contesto storico di riferimento. Non è ammesso effettuare nuove recinzioni, muri o sbarramenti di aree e ambienti che risultino, allo stato, liberi alla vista e/o di libera circolazione ed accesso. 11. Interventi obbligatori su aree residuali o in degrado e/o adibite ad usi incompatibili, quali discariche a cielo aperto, depositi incustoditi, ecc. I proprietari degli immobili in oggetto sono obbligati ad intervenire mettendo in atto interventi di pulizia, di sistemazione e di arredo idonei a portare ad una condizione di decoro lo status dei medesimi, pena l'intervento sostitutivo del Comune i cui oneri saranno posti a carico degli interessati. 12. Interventi di Rist.urb subordinati a PdR di iniziativa pubblica o privata. Al fine di superare situazioni di degrado urbanistico ed edilizio e di valorizzare organicamente l'abitabilità e la funzionalità dei centri storici, ivi compreso il reperimento degli standard pregressi previsti dal PS, è necessaria la predisposizione di idonei PdR di iniziativa pubblica che possono



	essere estesi anche a singole parti organiche dei centri o nuclei storici interessati. E' altresì possibile identificare ambiti nei quali perseguire la rigenerazione del tessuto edilizio esistente mediante interventi subordinati a PdR di iniziativa privata. Tali Piani possono comportare un insieme organico di interventi compresi il C.uso e la Sost.b entro il limite massimo del 20% della SUL esistente, volto a ricomporre l'insieme dell'edificato e delle sue pertinenze esterne in coerenza con le caratteristiche del contesto storico di appartenenza. Il PdR comporta l'obbligo del correlato reperimento dei parcheggi pertinenziali nella misura del 50% dei valori minimi previsti dall'Art. 9 e con possibile monetizzazione degli standard pubblici.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

CONSISTENZA

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	55,00	1,00	55,00
TERRAZZA	sup reale lorda	3,00	0,50	1,50
CORTE	sup reale lorda	4,00	0,50	2,00
		62,00		58,50

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: 1 SEMENTRE 206

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di Tipo Economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.400

Valore di mercato max (€/mq): € 1.800



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

Le indagini di stima effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- le fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili ,riportati da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- le fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Informazione diretta agenzie immobiliari limitrofe; Osservatori del mercato immobiliare (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Abitazione di Tipo Economico stato conservativo normale da Min. € 1.400/00 a Max. € 1.800 - Fonte da Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle entrate, primo semestre ANNO 2016;.

8.3 Valutazione corpi:**A - Abitazione di Tipo Civile. Abitazione di tipo civile [A2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	55,00	€ 1.500,00	€ 82.500,00
TERRAZZA	1,50	€ 1.500,00	€ 2.250,00
CORTE	2,00	€ 1.500,00	€ 3.000,00
Valore corpo			€ 87.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione di Tipo Civile	Abitazione di tipo civile [A2]	58,50		€ 87.750,00



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%) – RIDUZIONE -

- -15% = € 13.162,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale – RIDUZIONE –

- € 600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

€ 73.987,5 Arrot. € 74.000,00 (settantaquattromila/00)

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 73.987,5 Arrot. € 74.000,00 (settantaquattromila/00)

Data generazione:
13-01-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Emilio Aldovardi

Allegati :

- Note di trascrizione conservatoria
- Documentazione Catastale
- Atti di Provenienza
- Regolarità Urbanistica ed Edilizia
- Elaborato Grafico Illustrativo
- Richieste Accesso Atti Amministrativi
- Documentazione Fotografica

