

---

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **42/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-07-2016 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **Marco Piazza**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Federico Costucci  
**Codice fiscale:** CSTFRC75R11F023U  
**Studio in:** Via Ronchi 48 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 246610  
**Email:** info@federicocostucci.it  
**Pec:** federico.costucci@pec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Coloretta snc - Colretta - Zeri (Massa Carrara) - 54029

**Lotto:** 001

**Corpo:** Unità Immobiliare 1

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** foglio 43, particella 897, subalterno 1, indirizzo VIA DI COLORETTA, piano S1-T-1, comune ZERI, categoria A/7, classe 2, consistenza 13, rendita € 1678,48

**Corpo:** Unità Immobiliare 2

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 43, particella 897, subalterno 2, indirizzo VIA DI COLORETTA, piano S1, comune ZERI, categoria C/6, classe 5, consistenza 61, rendita € 170,12

**Corpo:** Unità Immobiliare 3

**Categoria:** Ente urbano [EU]

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria ZERI, foglio 43, particella 897, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1437

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Coloretta snc - Colretta - Zeri (Massa Carrara) - 54029

**Lotto:** 001

**Corpo:** Unità Immobiliare 1

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** Unità Immobiliare 2

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** Unità Immobiliare 3

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Coloretta snc - Colretta - Zeri (Massa Carrara) - 54029

**Lotto:** 001

**Corpo:** Unità Immobiliare 1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Unità Immobiliare 2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Unità Immobiliare 3

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Coloretta snc - Colretta - Zeri (Massa Carrara) - 54029



**Lotto:** 001

**Corpo:** Unità Immobiliare 1

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Unità Immobiliare 2

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Unità Immobiliare 3

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Coloretta snc - Colretta - Zeri (Massa Carrara) - 54029

**Lotto:** 001

**Corpo:** Unità Immobiliare 1

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Unità Immobiliare 2

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Unità Immobiliare 3

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Coloretta snc - Colretta - Zeri (Massa Carrara) - 54029

**Lotto:** 001

**Corpo:** Unità Immobiliare 1

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Unità Immobiliare 2

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Unità Immobiliare 3

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Coloretta snc - Colretta - Zeri (Massa Carrara) - 54029

**Lotto:** 001

**Corpo:** Unità Immobiliare 1

**Continuità delle trascrizioni:**

**Corpo:** Unità Immobiliare 2

**Continuità delle trascrizioni:**

**Corpo:** Unità Immobiliare 3

**Continuità delle trascrizioni:**

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Coloretta snc - Colretta - Zeri (Massa Carrara) - 54029



**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in Zeri (Massa Carrara)  
Località/Frazione Coloretta  
Via Coloretta snc

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Unità Immobiliare 1.**

Abitazione in villini [A7] sito in Zeri (Massa Carrara) CAP: 54029 frazione: Coloretta, Via di Coloretta snc

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 43, particella 897, subalterno 1, indirizzo VIA DI COLORETTA, piano S1-T-1, comune ZERI, categoria A/7, classe 2, consistenza 13, rendita € 1678,48

Derivante da: Il fabbricato è di proprietà della [REDACTED] dal momento della sua realizzazione con concessione a costruire del 08/06/1972.

Il terreno sul quale è costruito l'immobile è stato acquistato [REDACTED] nel 1970 in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notar Angella del 19/05/1970 trascritto presso la conservatoria di Pontremoli il 12/06/1970 al n.270 del registro particolare.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non ci sono parti comuni

Confini: Il fabbricato insiste sul mappale 897 del foglio 115 del Comune di Zeri che ha forma trapezoidale e confina con la via di Coloretta sui lati nord-est e sud-est mentre a nord-ovest con il mappale 935, stradello di accesso al mappale 1053 che confina con il terreno sul lato sud-est, su tale lato confina anche il mappale 899 di proprietà della Sig.ra Tosi ma non soggetto a Pignoramento

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SI SONO RISCONTATE IRREGOLARITA' DI RILIEVO IN QUANTO LE PARETI CHE DELIMITANO IL VANO SCALA CHE IMMETTE NEL GARAGE SONO FACILMENTE DEMOLIBILI OPPURE FACILMENTE SANABILI.

Note sulla conformità catastale: DALLE VERIFICHE METRICHE EFFETTUATE IN LOCO MEDIANTE IL SOPRALLUOGO DEL 06/05/2016 NON SI SONO RISCONTATE IRREGOLARITA' DI RILIEVO IN QUANTO LE PARETI CHE DELIMITANO IL VANO SCALA CHE IMMETTE NEL GARAGE SONO FACILMENTE DEMOLIBILI OPPURE FACILMENTE SANABILI.

**Identificativo corpo: Unità Immobiliare 2.**



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zeri (Massa Carrara) CAP: 54029 frazione: Coloretta, Via di Coloretta snc

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 43, particella 897, subalterno 2, indirizzo VIA DI COLORETTA, piano S1, comune ZERI, categoria C/6, classe 5, consistenza 61, rendita € 170,12

Derivante da: Il fabbricato è di proprietà della [REDACTED] dal momento della sua realizzazione con concessione a costruire del 08/06/1972.

Il terreno sul quale è costruito l'immobile è stato acquistato [REDACTED] nel 1970 in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notar Angella del 19/05/1970 trascritto presso la conservatoria di Pontremoli il 12/06/1970 al n.270 del registro particolare.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono parti comuni

Confini: Il fabbricato insiste sul mappale 897 del foglio 115 del Comune di Zeri che ha forma trapezoidale e confina con la via di Coloretta sui lati nord-est e sud-est mentre a nord-ovest con il mappale 935, stradello di accesso al mappale 1053 che confina con il terreno sul lato sud-est, su tale lato confina anche il mappale 899 di proprietà [REDACTED] ma non soggetto a Pignoramento

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DALLE VERIFICHE METRICHE EFFETTUATE IN LOCO MEDIANTE IL SOPRALLUOGO DEL 06/05/2016 NON SI SONO RISCONTATE IRREGOLARITA' DI RILIEVO IN QUANTO LE PARETI CHE DELIMITANO IL VANO SCALA CHE IMMETTE NEL GARAGE SONO FACILMENTE DEMOLIBILI OPPURE FACILMENTE SANABILI.

Regolarizzabili mediante: NUOVO ACCATASTAMENTO

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISPOSIZIONE PLANIMETRICA DI TRAMEZZE INTERNE CHE DELIMITANO IL VANO SCALA

NUOVO ACCATASTAMENTO: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note sulla conformità catastale: DALLE VERIFICHE METRICHE EFFETTUATE IN LOCO MEDIANTE IL SOPRALLUOGO DEL 06/05/2016 NON SI SONO RISCONTATE IRREGOLARITA' DI RILIEVO IN QUANTO LE PARETI CHE DELIMITANO IL VANO SCALA CHE IMMETTE NEL GARAGE SONO FACILMENTE DEMOLIBILI OPPURE FACILMENTE SANABILI.

**Identificativo corpo: Unità Immobiliare 3.**

**Ente urbano [EU] sito in Zeri (Massa Carrara) CAP: 54029 frazione: Coloretta, Via di Coloretta snc**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]



, sezione censuaria ZERI, foglio 43, particella 897, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1437

Derivante da: Il fabbricato è di proprietà della [REDACTED] al momento della sua realizzazione con concessione a costruire del 08/06/1972.

Il terreno sul quale è costruito l'immobile è stato acquistato dalla [REDACTED] nel 1970 in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notar Angella del 19/05/1970 trascritto presso la conservatoria di Pontremoli il 12/06/1970 al n.270 del registro particolare.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non ci sono parti comuni

Confini: Il fabbricato insiste sul mappale 897 del foglio 115 del Comune di Zeri che ha forma trapezoidale e confina con la via di Coloretta sui lati nord-est e sud-est mentre a nord-ovest con il mappale 935, stradello di accesso al mappale 1053 che confina con il terreno sul lato sud-est, su tale lato confina anche il mappale 899 di proprietà della [REDACTED] ma non soggetto a Pignoramento

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SI SONO RISCONTATE IRREGOLARITA'

Note sulla conformità catastale: DALLE VERIFICHE METRICHE EFFETTUATE IN LOCO MEDIANTE IL SOPRALLUOGO DEL 06/05/2016 DALLE VERIFICHE METRICHE EFFETTUATE IN LOCO MEDIANTE IL SOPRALLUOGO DEL 06/05/2016 NON SI SONO RISCONTATE IRREGOLARITA' DI RILIEVO IN QUANTO LE PARETI CHE DELIMITANO IL VANO SCALA CHE IMMETTE NEL GARAGE SONO FACILMENTE DEMOLIBILI OPPURE FACILMENTE SANABILI.

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

Non specificato

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova all'inizio della frazione di Coloretta del comune di Zeri. La zona residenziale è attraversata dalla via di Coloretta che dipartendosi dalla strada provinciale n°37 costituisce l'arteria principale della frazione.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: banche, servizi postali, presidi medici, aree verdi quartiere, impianti sportivi. Importanti centri limitrofi: Zum Zeri.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Stazioni sciistiche di Zum Zeri e ambiente naturalistico.

**Attrazioni storiche:** nessuna in particolare.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** spazi verdi attrezzati (buona), Aree di parcheggio pubblico (buona), rete idrica (buona), fognature (buona)

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Unità Immobiliare 1

**Abitazione in villini [A7] sito in Zeri (Massa Carrara), Via di Coloretta snc**



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

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato [REDACTED]

Per quanto si riferisce al rilascio del bene al momento non si è reso disponibile poichè disponendo, secondo quanto afferma, né di altra abitazione né di stabile occupazione che gli consenta di reperirla.

Situazione quella descritta sopra riportata anche nella relazione del custode del bene Avv. Marco Piazza che sottolinea la necessità di dare ulteriore impulso alla procedura di rilascio coattivo in esecuzione dell'ordine di liberazione pronunciato dalla S.V. il 15/2/2016.

**Identificativo corpo: Unità Immobiliare 2**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zeri (Massa Carrara), Via di Coloretta snc**

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

Note: Vedi quanto dichiarato per l'unità immobiliare 1

**Identificativo corpo: Unità Immobiliare 3**

**Ente urbano [EU] sito in Zeri (Massa Carrara), Via di Coloretta snc**

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

Note: Vedi quanto dichiarato per l'unità immobiliare 1

**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 giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Roma del 10.07.2013; Importo ipoteca: € 86000; Importo capitale: € 48897,01 ; Iscritto/trascritto a Roma in data 26/05/2014 ai nn. 4298/401  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Unità Immobiliare 1**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale





Civile di Roma del 10.07.2013; Importo ipoteca: € 86000; Importo capitale: € 48897,01 ; Iscritto/trascritto a Roma in data 26/05/2014 ai nn. 4298/401

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 2

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] c.

[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Roma del 10.07.2013; Importo ipoteca: € 86000; Importo capitale: € 48897,01 ; Iscritto/trascritto a Roma in data 26/05/2014/401

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 2

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Roma del 10.07.2013; Importo ipoteca: € 86000; Importo capitale: € 48897,01 ; Iscritto/trascritto a Roma in data 26/05/2014 ai nn. 4298/401

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 3

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Roma del 10.07.2013; Importo ipoteca: € 86000; Importo capitale: € 48897,01 ; Iscritto/trascritto a Roma in data 26/05/2014/401

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 3

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Pignoramento Immobiliare n.3038 del 19.05.2015 iscritto/trascritto a Massa in data 19/05/2015 ai nn. 3978/3038;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 1

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Pignoramento Immobiliare n.3038 del 19.05.2015 iscritto/trascritto a Massa in data 19/05/2015 ai nn. 3978/3038;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 2

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Pignoramento Immobiliare n.3038 del 19.05.2015 iscritto/trascritto a Massa in data 19/05/2015 ai nn. 3978/3038;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 2

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] a; Derivante da: Pignoramento Immobiliare n.3038 del 19.05.2015 iscritto/trascritto a Massa in data 19/05/2015 ai nn. 3978/3038;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 3

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Pignoramento Immobiliare n.3038 del 19.05.2015 iscritto/trascritto a Massa in data 19/05/2015 ai nn. 3978/3038;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 3

#### 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:

###### Identificativo corpo: Unità Immobiliare 1

**Abitazione in villini [A7] sito in Zeri (Massa Carrara), Via di Coloretta snc**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €. NESSUNA

**Millesimi di proprietà:** L'IMMOBILE NON E' PARTE DI UN CONDOMINIO

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - ATTUALMENTE L'IMMOBILE NON E' ACCESSIBILE A SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI MA PUO' ESSERE ADATTATO MEDIANTE OPERE NON STRUTTURALI, QUALI L'INSTALLAZIONE DI MONTA SCALE E REALIZZAZIONE DI RAMPE INCLINATE , CHE NE PERMETTANO LA FRUIBILITA' ANCHE DA PARTE DI PERSONE CON RIDOTTA O IMPEDITA CAPACITA' MOTORIA O SENSORIALE.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUNO

**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:** NESSUNO

**Avvertenze ulteriori:** NESSUNO

###### Identificativo corpo: Unità Immobiliare 2

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zeri (Massa Carrara), Via di Coloretta snc**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €. VEDI UNITA' IMMOBILIARE 1

**Millesimi di proprietà:** VEDI UNITA' IMMOBILIARE 1

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - VEDI UNITA' IMMOBILIARE 1

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** VEDI UNITA' IMMOBILIARE 1

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** VEDI UNITA' IMMOBILIARE 1

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** VEDI UNITA' IMMOBILIARE 1

**Avvertenze ulteriori:** VEDI UNITA' IMMOBILIARE 1

###### Identificativo corpo: Unità Immobiliare 3

**Ente urbano [EU] sito in Zeri (Massa Carrara), Via di Coloretta snc**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €. VEDI UNITA' IMMOBILIARE 1

**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:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione in villini [A7] sito in Zeri (Massa Carrara) CAP: 54029 frazione: Coloretta, Via di Coloretta snc**  
Numero pratica: AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE 7/71  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 26/02/1971 al n. di prot. 743  
Rilascio in data 04/07/1972 al n. di prot. 743  
Abitabilità/agibilità in data 20/07/1973 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 1

**Abitazione in villini [A7] sito in Zeri (Massa Carrara) CAP: 54029 frazione: Coloretta, Via di Coloretta snc**  
Numero pratica: CONC. ED. 137/89  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: CAUZIONE FIDEJUSSORIADI € 1.500.000  
Per lavori: ROTTURA DI SUOLO PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE DI TRINCEA DRENANTE IN LOC. COLORETTA  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 09/10/1989 al n. di prot. 3463  
Rilascio in data 25/10/1989 al n. di prot. 3463  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 1

**Abitazione in villini [A7] sito in Zeri (Massa Carrara) CAP: 54029 frazione: Coloretta, Via di Coloretta snc**  
Numero pratica: AUTORIZZAZIONE 21/98/D  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Note tipo pratica: CLAUSOLE: "CHE NON VENGA TOCCATA LA STRUTTURA PORTANTE DEL FABBRICATO"  
Per lavori: INTERVENTO DI BONIFICA E STABILIZZAZIONE DELL'EDIFICIO DISTINTO AL FOG. 43 MAPP 897 SITO IN FRAZIONE DI COLORETTA  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 07/07/1998 al n. di prot. 2285  
Rilascio in data 10/07/1998 al n. di prot. 2285  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 1

**Abitazione in villini [A7] sito in Zeri (Massa Carrara) CAP: 54029 frazione: Coloretta, Via di Coloretta snc**  
Numero pratica: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA 13/07  
Intestazione: [REDACTED]  
Note tipo pratica: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 140 LRT 3 GENNAIO 2005  
Per lavori: SISTEMAZIONE DI PARTE DELLA PAVIMENTAZIONE DEL CORTILE DI ACCESSO AL FABBRICATO  
Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 18/10/2007 al n. di prot. 4789

Rilascio in data 27/07/1989 al n. di prot. 4789

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 1

**Abitazione in villini [A7] sito in Zeri (Massa Carrara) CAP: 54029 frazione: Coloretta, Via di Coloretta snc**

Numero pratica: D.I.A. 71/07/D

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: COMPLETAMENTO PAVIMENTAZIONE ESTERNA CORTILE D'ACCESSO AL FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/10/2007 al n. di prot. 4789

Rilascio in data 27/07/1989 al n. di prot. 4789

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 1

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zeri (Massa Carrara) CAP: 54029 frazione: Coloretta, Via di Coloretta snc**

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE 7/71

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/02/1971 al n. di prot. 743

Rilascio in data 04/07/1972 al n. di prot. 743

Abitabilità/agibilità in data 20/07/1973 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 2

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zeri (Massa Carrara) CAP: 54029 frazione: Coloretta, Via di Coloretta snc**

Numero pratica: CONC. ED. 137/89

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: CAUZIONE FIDEJUSSORIADI € 1.500.000

Per lavori: ROTTURA DI SUOLO PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE DI TRINCEA DRENANTE IN LOC.

COLORETTA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/10/1989 al n. di prot. 3463

Rilascio in data 25/10/1989 al n. di prot. 3463

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 2

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zeri (Massa Carrara) CAP: 54029 frazione: Coloretta, Via di Coloretta snc**

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE 21/98/D

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: CLAUSOLE: "CHE NON VENGA TOCCATA LA STRUTTURA PORTANTE DEL FABBRICATO"

Per lavori: INTERVENTO DI BONIFICA E STABILIZZAZIONE DELL'EDIFICIO DISTINTO AL FOG. 43 MAPP 897

SITO IN FRAZIONE DI COLORETTA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/1998 al n. di prot. 2285

Rilascio in data 10/07/1998 al n. di prot. 2285

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 2

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zeri (Massa Carrara) CAP: 54029 frazione: Coloretta,**



**Via di Coloretta snc**

Numero pratica: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA 13/07

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 140 LRT 3 GENNAIO 2005

Per lavori: SISTEMAZIONE DI PARTE DELLA PAVIMENTAZIONE DEL CORTILE DI ACCESSO AL FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/10/2007 al n. di prot. 4789

Rilascio in data 27/07/1989 al n. di prot. 4789

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 2

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zeri (Massa Carrara) CAP: 54029 frazione: Coloretta, Via di Coloretta snc**

Numero pratica: D.I.A. 71/07/D

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: COMPLETAMENTO PAVIMENTAZIONE ESTERNA CORTILE D'ACCESSO AL FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/10/2007 al n. di prot. 4789

Rilascio in data 27/07/1989 al n. di prot. 4789

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 2

**Ente urbano [EU] sito in Zeri (Massa Carrara) CAP: 54029 frazione: Coloretta, Via di Coloretta snc**

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE 7/71

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/02/1971 al n. di prot. 743

Rilascio in data 04/07/1972 al n. di prot. 743

Abitabilità/agibilità in data 20/07/1973 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 3

**Ente urbano [EU] sito in Zeri (Massa Carrara) CAP: 54029 frazione: Coloretta, Via di Coloretta snc**

Numero pratica: CONC. ED. 137/89

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: CAUZIONE FIDEJUSSORIADI € 1.500.000

Per lavori: ROTTURA DI SUOLO PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE DI TRINCEA DRENANTE IN LOC. COLORETTA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/10/1989 al n. di prot. 3463

Rilascio in data 25/10/1989 al n. di prot. 3463

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 3

**Ente urbano [EU] sito in Zeri (Massa Carrara) CAP: 54029 frazione: Coloretta, Via di Coloretta snc**

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE 21/98/D

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: CLAUSOLE: "CHE NON VENGA TOCCATA LA STRUTTURA PORTANTE DEL FABBRICATO"

Per lavori: INTERVENTO DI BONIFICA E STABILIZZAZIONE DELL'EDIFICIO DISTINTO AL FOG. 43 MAPP 897 SITO IN FRAZIONE DI COLORETTA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/1998 al n. di prot. 2285

Rilascio in data 10/07/1998 al n. di prot. 2285



**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 3

**Ente urbano [EU] sito in Zeri (Massa Carrara) CAP: 54029 frazione: Coloretta, Via di Coloretta snc**

Numero pratica: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA 13/07

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 140 LRT 3 GENNAIO 2005

Per lavori: SISTEMAZIONE DI PARTE DELLA PAVIMENTAZIONE DEL CORTILE DI ACCESSO AL FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/10/2007 al n. di prot. 4789

Rilascio in data 27/07/1989 al n. di prot. 4789

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 3

**Ente urbano [EU] sito in Zeri (Massa Carrara) CAP: 54029 frazione: Coloretta, Via di Coloretta snc**

Numero pratica: D.I.A. 71/07/D

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: COMPLETAMENTO PAVIMENTAZIONE ESTERNA CORTILE D'ACCESSO AL FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/10/2007 al n. di prot. 4789

Rilascio in data 27/07/1989 al n. di prot. 4789

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 3

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LE PARETI CHE DELIMITANO IL CORPO SCALA INTERNO DI COLLEGAMENTO CON LA VILLA SONO DISPOSTE IN MODO DIFFERENTE, INFATTI NELLA REALTA' ALLA SCALA SI ACCEDE MEDIANTE UN VANO CON PORTA CHE LA SEPARA DAL GARAGE.

Note sulla conformità edilizia: LE DIFFORMITA' RISCOSE INCIDONO SULLA PORZIONE DI IMMOBILE IDENTIFICATA AL FOG 43 MAPP. 897 SUB 2 E PER TALE MOTIVO I COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE SONO INDICATI SU TALE UNITA'.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 1

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LE PARETI CHE DELIMITANO IL CORPO SCALA INTERNO DI COLLEGAMENTO CON LA VILLA SONO DISPOSTE IN MODO DIFFERENTE, INFATTI NELLA REALTA' ALLA SCALA SI ACCEDE MEDIANTE UN VANO CON PORTA CHE LA SEPARA DAL GARAGE.

Regolarizzabili mediante: COMUNICAZIONE TARDIVA PER OPERE INTERNE NON STRUTTURALI E NUOVO ACCATASTAMENTO

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISPOSIZIONE PLANIMETRICA DI TRAMEZZE INTERNE CHE DELIMITANO IL VANO SCALA

COMUNICAZIONE TARDIVA PER OPERE INTERNE NON STRUTTURALI: € 1.700,00

Oneri Totali: € 1.700,00

Note sulla conformità edilizia: LA PRESENZA DI PARETI DIVISORIE CHE DELIMITANO IL VANO SCALA COSTITUISCONO UNA DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO RILASCIATO CHE COSTITUISCE UNA IRREGOLARITA' FACILMENTE SANABILE ATTRAVERSO UNA COMUNICAZIONE TARDIVA DI OPERE INTERNE



NON STRUTTURARLI CON UNA SANZIONE DI €1000.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 2

**Ente urbano [EU]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LE PARETI CHE DELIMITANO IL CORPO SCALA INTERNO DI COLLEGAMENTO CON LA VILLA SONO DISPOSTE IN MODO DIFFERENTE, INFATTI NELLA REALTA' ALLA SCALA SI ACCEDE MEDIANTE UN VANO CON PORTA CHE LA SEPARA DAL GARAGE.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 3

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. N°36 DEL 30/11/2015
Zona omogenea:	Tessuto edificato in addizione ai tessuti consolidati - aree in G.3
Norme tecniche di attuazione:	<p>N.T.A. ADOTTATE DELIBERA DEL C.C. N°36 DEL 30/11/2015</p> <p>Art. 70 - Ambiti B / Tessuti edificati in addizione ai tessuti storici:</p> <p>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.</p> <p>Al loro interno possono essere presenti edifici ed annessi risalenti ad epoche anteriori, che sono soggetti a tutela.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Nei tessuti B sono presenti numerosi fabbricati e manufatti ad un piano, isolati o accorpati ai fabbricati principali, ad uso accessorio delle</p>



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.

Gli interventi negli ambiti B sono finalizzati al recupero del degrado, alla riqualificazione dei 92 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.

La A.C. può prescrivere in ogni caso altezze diverse, anche inferiori, per motivi di corretto inserimento architettonico e paesaggistico.

In caso di dubbio deve essere richiesto il parere vincolante alla Commissione per il Paesaggio. Non è ammessa la destinazione residenziale od altro uso dei garage esistenti al piano terreno.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali, da realizzare in legno od in muratura, con tipologia tradizionale, o con struttura verticale anche metallica senza tamponamenti. E' ammessa la copertura con pannelli solari o fotovoltaici.

**1- Sub-ambiti**

Gli ambiti B si distinguono nei seguenti sub-ambiti:

- B3 - ambiti con pericolosità geologica G3
- B4 - ambiti con pericolosità geologica G4
- B\* - ambito residenziale esistente Pra' del Lago

**2 - Interventi ammessi su edifici ed annessi esistenti in relazione alla datazione**

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui all'art. 33 "Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente per datazione" delle presenti NTA.

Su edifici ed annessi realizzati dopo il 1954 sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- SE - sostituzione edilizia con incremento max del 20% del volume esistente
- SE/VS - ristrutturazione edilizia dei volumi secondari e delle superfetazioni con incremento di





volume max del 20%  
 AV - addizioni volumetriche max del 20% del volume esistente  
 IP - interventi pertinenziali  
 Gli interventi di addizioni volumetriche AV su edifici costituiti da tipologia a blocco, di forma regolare senza corpi aggiunti, possono essere realizzati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio esistente, ovvero con la chiusura di logge, balconi, porticati e simili, e/o come completamento tipologico, qualora siano presenti alterazioni della regolarità geometrica dell'edificio, quali ad esempio i rialzamenti parziali, irregolarità della copertura e simili.  
 E' ammessa l'addizione volumetrica fuori sagoma solo se coincidente con interventi di riqualificazione e sistemazione di addizioni esistenti, prevedendo la contestuale eliminazione degli

93  
 edifici e delle superfetazioni precari od incongrui. Il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile è ammesso esclusivamente per edifici di altezza massima non superiore a due piani fuori terra più eventuale piano seminterrato.  
 E' ammessa la creazione di volumi tecnici, scale, ascensori fuori sagoma purché l'intervento sia coerente con l'intero fabbricato.

3 - Interventi ammessi con Piano di Recupero o con Progetti Unitari Convenzionati  
 RU - ristrutturazione urbanistica, con incremento di volume max del 20%, con le limitazioni e le prescrizioni di cui all'art. 33 "Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente per datazione" delle presenti NTA.

4 - Ulteriori interventi sul patrimonio edilizio esistente storico in zone B  
 Interventi diversi da quelli consentiti in relazione alla datazione, sul patrimonio edilizio esistente anche se di interesse storico, architettonico, paesaggistico e testimoniale, possono essere proposti tramite la presentazione di un Piano di Recupero (o di variante ad eventuali P. di R. vigenti) o di un Progetto Unitario o, estesi almeno ad un intero fabbricato e le sue pertinenze, che contenga apposito rilievo e schedatura degli edifici e dei manufatti esistenti e indicazione delle categorie di intervento previste in relazione ai valori rilevati.  
 Non è comunque ammessa la demolizione di alcun tipo di edificio o manufatto, anche se ad uso accessorio, di annesso agricolo e simili, che rivesta interesse storico, architettonico, paesaggistico e



testimoniale e/o costituisca documento della vita materiale locale per tipologia, materiali, tecniche edilizie, pur se privo di particolari valori storico-architettonici.

I P. di R. ed i P.U. in ambiti B che comprendano edifici, parti di edifici od altri manufatti edificati prima del 1954 sono soggetti al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

#### 5 - Rialzamenti

E' ammesso il rialzamento di un piano degli edifici ad un solo piano fuori terra, esclusivamente alle seguenti condizioni:

- che l'edificio sia collocato all'interno di zone B e circondato da edifici di minimo due piani fuori terra;
- che l'edificio sia di un solo piano fuori terra effettivo, senza piani interrati o seminterrati né piani sottotetti, anche se entrambi con caratteristiche di locali accessori;
- che l'edificio sia situato in zona pianeggiante, non sia isolato, né situato in fregio a strada pubblica, né collocato su poggi, crinali, pendii, né in posizione sopraelevata rispetto al piano stradale;
- che l'edificio non appartenga ad un insieme di più edifici realizzati con progettazione urbanistica unitaria e con analoghe caratteristiche tipologiche (piani di lottizzazione, PEEP ecc);

94

- che il rialzamento sia realizzato all'interno della superficie coperta dell'edificio esistente, si configuri come addizione tipologica e/o completamento tipologico e contribuisca alla riqualificazione dell'edificio, delle sue pertinenze e degli eventuali annessi esistenti, che devono essere compresi nel progetto ed oggetto di interventi di miglioramento del degrado;
- che l'intervento dia luogo all'incremento di massimo una unità abitativa per edificio, purché tutte le unità abitative risultanti dall'intervento abbiano superficie utile lorda minima SUL pari a mq 60,00; in mancanza di tale condizione il rialzamento può costituire solo ampliamento delle unità abitative esistenti.

Gli interventi di rialzamento di un piano in ambiti B sono soggetti al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

6 - Casi particolari di nuova costruzione in ambiti B  
Negli ambiti B non sono di norma ammessi interventi di nuova costruzione nei lotti liberi o di saturazione, se non in quanto facenti parte di interventi ammessi di recupero dell'esistente, salvo i casi particolari di cui ai punti successivi.  
La realizzazione di nuovi edifici residenziali in



	<p>ambiti B è ammessa esclusivamente se risultante da interventi di trasferimento di edifici da zone improprie ("aree di decollo"), anche non limitrofe: in questo caso i lotti liberi si configurano come "aree di atterraggio".</p> <p>Per lotti liberi si intendono aree urbanizzate, accessibili dalla viabilità pubblica o da viabilità privata esistente, di superficie minima mq 500, di forma regolare, non già utilizzati come lotto di pertinenza per altre costruzioni né per calcolare indici di fabbricazione.</p> <p>Le "aree di decollo" devono essere definite specificamente dalle presenti norme.</p> <p>I progetti di trasferimento di edifici e manufatti legittimi da zone improprie ad altre zone devono rispettare le specifiche norme e prescrizioni definite sia per le aree di decollo sia per le aree di atterraggio, e sono soggetti a Piano di Recupero. I progetti presentati devono prevedere la riqualificazione urbanistica e paesaggistica ed il recupero del degrado sia dell'area di decollo sia dell'area di atterraggio.</p> <p>Per le aree di atterraggio deve essere redatto un apposito progetto che individui le aree di pertinenza e gli interventi di riqualificazione dell'esistente.</p> <p>Gli interventi devono interessare l'intero fabbricato o tutti i fabbricati presenti limitrofi, insistenti sulla stessa particella e/o della stessa proprietà, e le relative pertinenze, in entrambe le aree; non sono ammessi interventi di trasferimento parziali.</p> <p>Tutti gli interventi ammessi che comportino nuova edificazione in ambiti B non possono prevedere la realizzazione di edifici di altezza massima superiore agli edifici esistenti, e comunque i nuovi edifici non possono mai superare i due piani fuori terra più eventuale piano seminterrato più eventuale sottotetto abitabile.</p> <p>95</p> <p>In casi dubbi deve essere presa a riferimento l'altezza massima consentita dal Piano di Fabbricazione previgente per lo stesso ambito. La superficie coperta massima deve essere indicativamente non superiore al 40% del lotto di pertinenza.</p> <p>7 - B* - ambito residenziale esistente Prà del Lago L'ambito B* di Prà del Lago è un complesso edilizio residenziale esistente saturo.</p> <p>Non è ammesso alcun tipo di ampliamento di volume.</p> <p>Sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS, RE-CONS1, RE-CONS2 e DEM.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO



urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	DATO IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 7/71 DEL 04/07/1972 E LA SUCCESSIVA AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E COLLAUDO SISIMICO DEL 02/07/1973 SI DICHIARA CHE IL FABBRICATO E' LEGITTIMO E CONFORME AL PRG

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Note generali sulla conformità: NON SI SONO RICONTRATE IRREGOLARITA' URBANISTICHE**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Unità Immobiliare 1**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. N°36 DEL 30/11/2015
Zona omogenea:	Tessuto edificato in addizione ai tessuti consolidati - aree in G.3
Norme tecniche di attuazione:	VEDI QUANTO INDICATO NELL'UNITA' IMMOBILIARE 1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	VEDI QUANTO INDICATO NELL'UNITA' IMMOBILIARE 1

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Note generali sulla conformità: NON SI SONO RICONTRATE IRREGOLARITA' URBANISTICHE**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Unità Immobiliare 2**



**Ente urbano [EU]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. N°36 DEL 30/11/2015
Zona omogenea:	Tessuto edificato in addizione ai tessuti consolidati - aree in G.3
Norme tecniche di attuazione:	VEDI QUANTO INDICATO NELL'UNITA' IMMOBILIARE 1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	VEDI QUANTO INDICATO NELL'UNITA' IMMOBILIARE 1

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Note generali sulla conformità: NON SI SONO RISCONTRATE IRREGOLARITA' URBANISTICHE**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità Immobiliare 3

**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Unità Immobiliare 1**

La proprietà è totalmente recintata con inferriate, solo sul lato est non vi sono elementi di recinzione giacché comunque ben disegnata dal muro di sostegno, che divide la proprietà dalla struttura sanitaria adiacente distinta al fog 43 mapp. 1053, e dal cordolo che corre lungo la scala in pietra nel giardino, a dividere la proprietà dal terreno individuato al fog 43 mapp.899. Al Fabbricato si accede da via di Coloretta mediante un cancello carraio che immette nel piazzale esterno pavimentato in pietra. Dal piazzale si entra nel garage mediante porta basculante in acciaio, oppure salendo le scale in pietra ricavate lungo il pendio del terreno che circonda il fabbricato, si arriva all'ingresso principale sul lato est o all'ingresso secondario sul lato sud. Esternamente attorno al fabbricato è presente un giardino con percorsi a scale e muretti in pietra. La villetta ha due piani fuori terra e un seminterrato e vi si accede dal lato est del fabbricato mediante un portone di legno che immette sul pianerottolo centrale della scala interna che collega i piani terra e primo. Scendendo la scala, si arriva al piano terreno e in particolare all'elemento di distribuzione, il corridoio. Da esso voltandosi verso nord si entra nel salone principale, dove è presente uno spazio destinato ai divani, in parte soppalcato, e una zona pranzo; entrambi gli spazi comunicano con un'ampia veranda coperta esposta a nord. Dal corridoio si accede inoltre alla cucina abitabile provvista di terrazza esterna, alle due camere, al bagno e alle scale di accesso al piano seminterrato. Al piano seminterrato sono presenti oltre il garage, individuato con altro identificativo catastale (fog 43 mapp 897 sub 2), la centrale termica, due ambienti destinati a cantina e uno scannafosso. Lo scannafosso è accessibile dalla cantina e isola la porzione



di fabbricato adiacente al pendio del monte. Tornando all'ingresso principale salendo le scale si arriva al piano primo contraddistinto da un corridoio centrale che costituisce un unico ambiente con lo spazio di lettura che affaccia sul salone del piano terreno e che permette attraverso l'accesso secondario della villa di uscire nel giardino; al piano primo sono inoltre presenti tre stanze da letto, di cui una dotata di bagno, e un bagno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **335,75**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: NON E' MAI STATO OGGETTO DI RISTRUTTUAZIONE

L'unità immobiliare è identificata con il numero: AL FOG. 43 MAPP 897 SUB 1 E SUB 2; ha un'altezza interna di circa: 2.70 M AL PIANO PRIMO / 2.95 M AL PIANO TERRA

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno stato di conservazione scadente dato che da qualche tempo è disabitato e solo ultimamente il figlio della sig.ra Tosi Fernanda vi risiede. Interventi di manutenzione, anche ordinaria, non sono stati realizzati dato lo stato di abbandono delle aree esterne, del giardino e dell'interno della villa. L'immobile è stato oggetto di differenti interventi edilizi miranti alla realizzazione di opere di recinzione e finiture esterne gli ultimi, riferiti al piazzale esterno, risalgono al 2007. Durante il sopralluogo si è notato la presenza di fessurazioni interne ed esterne nella porzione nord del fabbricato, la presenza di lesioni importanti lungo la recinzione lato ovest e cedimenti anche a livello del giardino. Le lesioni interne si sono manifestate a livello del solaio del soppalco e delle murature di tamponamento nella porzione del salone. Le lesioni esterne oltre che sulle tamponature si sono manifestate in cedimenti tra il fabbricato e il piazzale di accesso al fabbricato. Internamente al fabbricato è da notare con particolare attenzione il muro di cemento a contenimento del pendio che definisce sul lato sud del fabbricato lo scannafosso, in esso sono presenti lesioni a livello di struttura con apertura di qualche millimetro, che fanno trafilare l'acqua presente nel terreno, rotazioni e cedimenti al piede come meglio evidenziato nelle foto allegate alla relazione. Tale situazione derivante da movimenti del versante su cui è costruito l'immobile è evidenziata anche a livello geologico, infatti, il fabbricato insiste in una zona a pericolosità geologica g3. La necessità di fronteggiare eventuali instabilità del pendio provocate da una cattiva regimazione delle acque superficiali e meteoriche ha fatto sì che negli anni la proprietaria abbia richiesto la possibilità, concessa dal comune, di fare a monte (lato sud del fabbricato) una trincea drenate e valle (lato nord del fabbricato) una cordatura armata con micropali e tiranti a miglior stabilità del fabbricato. Le opere di messa in sicurezza del fabbricato concesse non sono state realizzate. Tali opere sicuramente avrebbero, se ben realizzate, attenuato lo scivolamento del fabbricato che in questo periodo sta producendo il quadro di fessurazioni e cedimenti indicati in precedenza che sicuramente con il tempo e l'abbandono potrebbero aggravarsi. Dai due sopralluoghi effettuati il 05-04-2016 e il 08-06-2016 si è potuto verificare che il quadro fessurativo è al momento rimasto pressoché invariato per quanto riguarda la porzione nord del fabbricato e la recinzione, si è invece notato un leggero aggravamento della situazione a monte in corrispondenza della parete in c.a. dello scannafosso.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

Fondazioni

tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**



Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: I solai non presentano segni di dissesto importanti solo nel solaio di copertura lato nord del fabbricato si sono notate delle lesioni che al momento non è stato possibile verificare se solo di intonaco estese alla struttura.
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Non si sono notate lesioni sulla struttura principale in cemento armato del fabbricato.
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>pessime</b> - Note: La parete controterra nello scannafosso lato sud del fabbricato presenta lesioni importanti e movimenti di rotazione al piede. Si sono notati anche cedimenti differenziali tra il piano di imposta della parte in c,a e le fondazioni del fabbricato.
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Non si è notato segni di deterioramento per le porzioni di travi ricalate che si sono viste nel piano seminterrato nel locale garage.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>pessime</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Negli infissi del piano seminterrato e in particolare della cantina lato nord sono presenti delle inferriate
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>fibrocemento</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: Si sono notate alcune macchie di infiltrazione d'umidità.
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: Le pareti esterne presentano differenti rivestimenti a seconda del livello a cui si trovano, infatti abbiamo: 1) un rivestimento in pietra per la parte basale del fabbricato e in corrispondenza di alcuni pilstri e spigoli 2) un rivestimento in intonaco rifinito a pidocchino di colore bianco nella parte mediana del fabbricato 3) un rivestimento in doghe di legno in corrispondenza della sommità del fabbricato e nei timpani di facciata
Pavim. Esterna	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: La pavimentazione esterna è principalmente in pietra anche se sono presenti in corrispondenza del marciapiede lato est del fabbricato e nelle pavimentazione delle verande della cucina e della zona giorno lato ovest e est rispettivamente delle pavimentazione in piastrelle tipo gres.



Pavim. Interna	<p>materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>                      - Note: La paviementazione del piano terra e in marmo di colore rosso. La pavimentazione della cucina e dei bagni e in mattonelle di ceramica. La pavimentazione del piano primo è in parquet inchiodato.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b></p>
Scale	<p>posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b></p>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	<p>tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>da collaudare</b></p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                      conformità: <b>da collaudare</b></p>
Fognatura	<p>tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>scarsa</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>                      conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p>
Gas	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>                      - Note: L'impianto a gas metano è utilizzato solo in cucina.</p>
Gas	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>da demolire</b> conformità: <b>da collaudare</b>                      - Note: L'impianto di gasolio alimenta la caldaia posta nel locale tecnico al piano seminterrato.                      Le condizioni di manutenzione della caldaia e quindi presumibilmente dell'impianto di gasolio sembrano scadenti e necessari di una revisione e sostituzione.</p>
Idrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>                      conformità: <b>da collaudare</b></p>
Termico	<p>tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>                      conformità: <b>da collaudare</b></p>





Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Villa Piano Rialzato	sup reale lorda	147,75	1,00	147,75
Locale caldaia e cantine	sup reale lorda	63,00	0,50	31,50
Piano Sottotetto	sup reale lorda	125,00	1,00	125,00
		<b>335,75</b>		<b>304,25</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° semestre 2015

Zona: ZERI Centrale/SEDE COMUNALE E NUCLEI FRAZIONALI

Tipologia: Ville e Villini

Valore di mercato min (€/mq): 850

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1250

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1972

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: L'IMPIANTO ELETTRICO E' STATO REALIZZATO ALL'EPOCA IN CUI E' STATO REALIZZATO IL FABBRICATO E NON SONO STATE FATTE ULTERIORI MANUTENZIONI ANCHE SE DA UNA VALUTAZIONE SOMMARIAMENTE SEMBRA CONFORME HA QUANTO RICHIESTO DALLA LEGGE 46/90 OCCORRE COMUNQUE PREVEDERE UNA REVISIONE DELLO STESSO PER OTTENERE LA CONFORMITA'.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: CALDAIA A GASOLIO



Stato impianto: MEDIOCRI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE

Potenza nominale: 54000 CAL/ORA

Epoca di realizzazione/adequamento: 1972

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: L'IMPIANTO REALIZZATO ALL'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE RISULTA ESSERE ANTIQUATO E NON RISPONDENTE ALLE ATTUALI NORME SUL CONSUMO ENERGETICO.

IL SERBATOIO DI GASOLIO E' INTERRATO NEL GIARDINO E IN PARTICOLARE, A SECONDA DI QUANTO INDICATO DAL SIG. ADDENZIO, NEL TERRENO INDIVIDUATO AL FOG. 43 MAPP 899 ADIACENTE ALL'IMMOBILE ESECUTATO, DATO CHE LA FOLTA VEGETAZIONE NON HA PERMESSO DI PORTARLO IN LUCE.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Unità Immobiliare 2**

VEDI DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE 1

### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **101,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1972



L'edificio è stato ristrutturato nel: NON E' MAI STATO OGGETTO DI RISTRUTTUAZIONE

L'unità immobiliare è identificata con il numero: AL FOG. 43 MAPP 897 SUB 2; ha un'altezza interna di circa: 2,30

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: VEDI QUANTO INDICATO NELL'UNITA' IMMOBILIARE 1

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Fondi Garage	sup reale lorda	101,00	0,50	50,50
		<b>101,00</b>		<b>50,50</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2015

Zona: ZERI Centrale/SEDE COMUNALE E NUCLEI FRAZIONALI

Tipologia: Ville e Villini

Valore di mercato min (€/mq): 850

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1250

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 1972

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: VEDI QUANTO INDICATO NELL'UNITA' IMMOBILIARE 1

Riscaldamento:



Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: VEDI QUANTO INDICATO NELL'UNITA' IMMOBILIARE 1

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1972

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: VEDI QUANTO INDICATO NELL'UNITA' IMMOBILIARE 1

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

### Descrizione: Ente urbano [EU] di cui al punto Unità Immobiliare 3

COSTITUISCE L'AREA ESTERNA DI PERTINENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI 1 E 2.IL TERRENO E' DESTINATO A GIARDINO, LA PORZIONE VERSO NORD PRESENTA UN AREA PAVIMENTATA CON PIETRE IRREGOLARI POSATE SU PLATEA IN CEMENTO, COME INDICATO NEGLI ATTI AUTORIZZATIVI, DA ESSA SI HA ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO E IN PARTICOLARE AL GARAGE MEDIANTE PORTA BASCULANTE.DALL'AREA PAVIMENTATA ESTERNA MEDIANTE DELLE SCALE RIVESTITE IN PIETRA SI ACCEDE ALL'INGRESSO PRINCIPALE DELLA VILLA POSTO SUL LATO EST A LIVELLO INTERMEDIO TRA IL PIANO TERRA E IL PIANO PRIMO.

### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]



E' posto al piano: ENTE URBANO

L'unità immobiliare è identificata con il numero: AL FOG. 43 MAPP 897;

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: VEDI QUANTO INDICATO NELL'UNITA' IMMOBILIARE 1

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° semestre 2015

Zona: ZERI Centrale/SEDE COMUNALE E NUCLEI FRAZIONALI

Tipologia: Ville e Villini

Valore di mercato min (€/mq): 850

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1250

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.



Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sistema più consono e attendibile al fine di stimare l'effettivo valore di mercato dell'immobile in questione è quello "comparativo". Il metodo di stima per comparazione diretta, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto, porterà alla formazione di una scala dei prezzi nel cui intorno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare, richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato, non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, infatti, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree (omogenee) nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore, risultano più significative di altre. I parametri di confronto utilizzati sono raggruppati all'interno di diverse categorie quali: Caratteristiche di collocazione (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati, uffici pubblici facilmente raggiungibili, ecc. ecc.) Caratteristiche di posizione (esposizione dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc. ecc.) Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche ed eventuali pregi nonché la tipologia, condizioni statiche della struttura, le rifiniture ecc. ecc.) Caratteristiche produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, presenza di mutui bancari, ecc.) Dalla ricerca di mercato effettuata sulla base di compravendite recenti, in considerazione delle offerte di vendita proposte dagli specialisti operanti nel settore immobiliare (vedi agenzie immobiliari) e grazie ai valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare)



si valuta che i prezzi di mercato della zona in cui risulta ubicato l'immobile da stimare variano da un minimo di € 850/mq. ad un massimo di € 1250/mq. La variazione del prezzo al metro quadrato dipende da alcuni fattori come dallo stato di manutenzione del fabbricato, dalle opere di ristrutturazione che devono essere eseguite (vedi la messa a norma degli impianti in genere, nel rispetto delle normative vigenti), dalla distanza di zone di attrazione turistica, dalla presenza di spazi verdi o parchi nelle immediate vicinanze e infine, ma non per questioni di importanza dalla presenza di servizi per il cittadino. Tenuto conto di quanto sopra scritto, dalle caratteristiche ed ubicazione del bene, il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo in base a parametri tecnici come il metro quadrato vendibile.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa-Carrara comune di Zeri; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara; Ufficio tecnico di Zeri; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare secondo semestre 2015, Fascia/zona : Centrale/SEDE COMUNALE E NUCLEI FRAZIONALI Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale min: € 850 / mq max: € 1250 / mq; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale min: € 850 / mq max: € 1250 / mq; Altre fonti di informazione: Sito internet di annunci immobiliari : <http://www.trovacasa.net/> Su tale sito si è recuperato alcuni annunci di vendita che prendendo come riferimento il mq commerciale hanno fornito dei prezzi molto dispersi da un minimo di 390,00 €/mq ad un massimo di circa 1300 €/mq per un valore medio di circa 795,00 €/mq La documentazione allegata agli annunci è sufficiente per dare una valutazione comparativa con l'immobile da stimare sia in relazione allo stato di conservazione che alle finiture..

### 8.3 Valutazione corpi:



**Unità Immobiliare 1. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il valore a mq della villa è stato ottenuto considerando come valore ordinario più probabile 1050,00 €/mq, che è il valore medio indicato dalla agenzia delle entrate nei valori OMI, applicando dei coefficienti di merito che tengono conto dei caratteri ambientali, la posizione, l'età, la tipologia, l'orientamento, caratteri tecnologici e stato di conservazione ottenendo un coefficiente totale pari a 0,73. caratteri ambientali=1 Età fabbricato (tra 20 e 50 anni) = 0,8 Tipologia ( Villa ) = 2 Posizione ( semiperiferica ) = 1,2 Panoramicità e orientamento (media) = 0,9 Caratteri tecnologici (scadenti) = 0,7 Stato di conservazione (scadente) = 0,6 Il valore ordinario di riferimento è quindi ( 1050,00x0,73) circa 762,00 €/mq Tale procedimento è stato testato comparando il valore con i risultati ottenuti con il confronto diretto con gli immobili individuati negli annunci immobiliari, infatti sulla base del parametro mq si è ottenuto un valore di riferimento di 795,00 €/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Villa Piano Rialzato	147,75	€ 762,00	€ 112.585,50
Locale caldaia e cantine	31,50	€ 762,00	€ 24.003,00
Piano Sottotetto	125,00	€ 762,00	€ 95.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 231.838,50
PRESENZA DI PROBLEMI STRUTTURALI detrazione del 45.00%	€ -104.327,33
Valore corpo	€ 127.511,18
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 127.511,18
Valore complessivo diritto e quota	€ 127.511,18

**Unità Immobiliare 2. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano Fondi Garage	50,50	€ 762,00	€ 38.481,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 38.481,00
PRESENZA DI PROBLEMI STRUTTURALI detrazione del 45.00%	€ -17.316,45
Valore corpo	€ 21.164,55
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 21.164,55
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.164,55

**Unità Immobiliare 3. Ente urbano [EU]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità Immobiliare 1	Abitazione in villini [A7]	304,25	€ 127.511,18	€ 127.511,18
Unità Immobiliare	Stalle, scuderie,	50,50	€ 21.164,55	€ 21.164,55





2	rimesse, autorimesse [C6]			
Unità Immobiliare	Ente urbano [EU]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
3				

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.300,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 146.375,73
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:  
20-06-2016

L'Esperto alla stima  
**Federico Costucci**

