





Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via dei Mignani - Ronchi - Massa (Massa Carrara) - 54100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Foglio 153 Particella 63 Sub. 3

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via dei Mignani - Ronchi - Massa (Massa Carrara) - 54100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Foglio 153 Particella 63 Sub. 3

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via dei Mignani - Ronchi - Massa (Massa Carrara) - 54100

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in Massa (Massa Carrara)  
Località/Frazione Ronchi  
Via dei Mignani

**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: Foglio 153 Particella 63 Sub. 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ronchi, Via della Repubblica

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 d [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1

in regime di separazione dei beni,

foglio 153, particella 63, subalterno 3,

indirizzo Viale della Repubblica,

piano primo, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 7.5 vani,

superficie Totale: 153 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 148 m, rendita € 1181.40

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal

26/10/2005 Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: MASSA Registrazione:

Sede: COMPRAVENDITA (n. [REDACTED])

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non esistendo condominio si ritiene che le parti comuni, vano scala giardino e parcheggio esterno siano divisi in parti uguali fra i vari appartamenti presenti nell'immobile.

Confini:

Il fabbricato circondato da terreno condominiale confina a:

Nord-Ovest : Viale Della Repubblica (SP2 Via Provinciale dei Ronchi)

Sud-Overst : Fog 153 mapp. 953 Sud- Est : Fog 153 mapp 953

Nord- Est: Via dei Mignani

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione di spazi interni con demolizione di tramezzature e chiusura di porte.

Regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento

Descrizione delle opere da sanare:

Demolizione di tramezze, realizzazione di tramezze chiusura di porte. Realizzazione di controsoffitti e nuova pavimentazione.

Rilievo e nuovo docfa per variazione di spazi interni: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

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

Non specificato

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

Ronchi è una frazione del comune di Massa, nella provincia di Massa e Carrara in Toscana.

Centro balneare situato lungo la costa apuana, è una delle località comprese nell'area urbana di Marina di Massa, confinando a nord con Marina di Massa centro e a sud con la località di Poveromo. La località di Ronchi ospita un Centro didattico del WWF attivo nel recupero degli animali selvatici e una villa, in via dei Fichi, prima opera di [redacted]. Lungo il litorale oltre strutture balneari sono presenti importanti esempi di architettura razionalista quali la [redacted] (progettata da [redacted] tra i maggiori esempi italiani di Architettura razionalista), la colonia [redacted]. A circa tre chilometri del quartiere è stato recentemente realizzato il [redacted] inaugurato nel 2016 e il Centro [redacted].

Il quartiere immerso nel verde tipico della macchia mediterranea è in una buona posizione rispetto ai servizi presenti nel comprensorio di Massa ed è ben collegato con la viabilità in quanto vicino a viale della Repubblica (SP2 strada Provinciale dei Ronchi) arteria che collega in modo diretto il centro di Massa con il litorale. Caratteristiche di localizzazione: Distanza dal centro: L'immobile si trova ad circa 3 Km dal centro di Massa e a meno di 1 Km dal Litorale. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti: fermate autobus entro i 500m e vicinanza a vie di collegamento principali che conducono all'ingresso autostradale A12 o alla stazione Ferroviaria. Presenza di attrezzature collettive: asili per la prima infanzia, Scuole primarie e Scuole secondarie superiore di scienza dell'educazione), uffici postali nel raggio di 500 m, impianti sportivi tennis e calcetto, Strutture sanitarie nel raggio di 3 Km, Luoghi di culto, supermercati, linee autobus, distributori di benzina, ristoranti e bar, parcheggi pubblici. Qualità dell'ambiente esterno: Ottimo in quanto gode di ottima vista verso le montagne, si trova immerso nella natura e in particolare nella macchia mediterranea in pozione defilata rispetto al traffico principale di viale della Repubblica. L'edilizia circostante è essenzialmente costituita da ville private e da condomini residenziali con al massimo due piani fuori terra e si presenta in buone condizioni di manutenzione. Previsioni di peggioramento ambientale: Scarso, in quanto il quartiere è soggetto ad un piano attuativo di Ronchi - Poveromo mai attivato e le prospettive del nuovo Piano Operativo non prevedono opere di edificazione importante per la zona. Livello di inquinamento ambientale: scarso, in quanto trovandosi in zona defilata rispetto alla viabilità principale ed essenzialmente e in zona intensamente alberata l'inquinamento ambientale è ridotto al minimo. Presenza di verde pubblico o privato: Ottima in quanto l'immobile è circondato da aree condominiali in parte destinate a alberature inoltre nelle vicinanze sono presenti parchi pubblici. Disponibilità di parcheggi: sono presenti parcheggi privati e pubblici nelle vicinanze.

**Caratteristiche zona:** periferica esclusiva

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nel raggio di circa 3 Km è presente l'ospedale del cuore Gaetano Pasquiniucci e il Nuovo Ospedale Apuano.

**Servizi offerti dalla zona:** Servizi Balneari (Ottima), Servizi turistico ricettivi (Buona), Parco didattico WWFF (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Forte dei Marmi e Riviera Apuana.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco didattico WWF, Litorale Versiliese.

**Attrazioni storiche:** Colonie Marine, Castello di Malaspina, Villa della Rinchiostra, Opere di Architettura futuristica nelle vicinanze in località Partaccia.

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio Autobus Buono

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] provv. assegn. casa al coniuge.

Trascritto a MASSA il [REDACTED] ai nn. R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED]

Provvedimento emesso da TRIBUNALE DI MASSA in data [REDACTED]

### 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:

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge a favore di

[REDACTED]

[REDACTED]

PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE iscritto/trascritto a REGISTRO DI MASSA in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Nota di trascrizione Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED] Presentazione n. 3 del [REDACTED]

Sezione A - Generalità Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data

[REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] Autorità emittente TRIBUNALE DI

MASSA Codice fiscale 80001780453 Sede MASSA (MS) Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 637 PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Voltura catastale automatica NO

Altri dati Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Indirizzo VIA DEI MIGNANI 2/B

Dati riepilogativi Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1.

##### 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] contro [REDACTED]



Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;  
 Importo ipoteca: € [REDACTED] Importo capitale: € [REDACTED];  
 Iscritto/trascritto a REGISTRO DI MASSA in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

Note:

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Capitale € [REDACTED] Tasso interesse annuo [REDACTED] Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese € [REDACTED] Totale € [REDACTED] Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI Presenza di condizione risolutiva - Durata [REDACTED] Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRO DI MASSA in data [REDACTED] ai nn [REDACTED]  
 Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA  
 Codice fiscale [REDACTED] Sede MASSA (MS)  
 Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
 Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Voltura catastale automatica NO  
 Altri dati Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A  
 Richiedente AVV [REDACTED] Indirizzo VIA [REDACTED] 3 - [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 Dati riepilogativi Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1.

#### 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:**

Non esiste condominio in quanto l'immobile è costituito da meno di quattro unità immobiliari

**Millesimi di proprietà:**

non esiste condominio in quanto l'immobile è costituito da meno di quattro unità immobiliari

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO –

L'immobile può essere comodamente reso fruibile a soggetti diversamente mediante l'istallazione di un monta scale e alcune piccole modifiche interne.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNA

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: NESSUNA

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

## Titolare/Proprietario:

- 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/3
- 2 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/3
- 3 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/3  
dal 29/09/1980 al 27/07/1988 . In forza di COSTITUZIONE.

## Titolare/Proprietario:

- 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]/\* (1) Proprieta` per 1/3
- 2 [REDACTED] nata a [REDACTED] il 2 [REDACTED] 7 [REDACTED] (1) Proprieta` per 2/3  
dal 27/07/1988 al 11/12/1990 .

In forza di atto di compravendita; trascritto a Massa, in data 12/08/1988, ai nn. [REDACTED]

Note:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/1988 Voltura in atti dal 23/04/1992 Repertorio n.: [REDACTED]  
Rogante: [REDACTED] Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n.: [REDACTED] del 12/08/1988 VEN-  
DITA (n. 2077.1/1988)

## Titolare/Proprietario:

- 1 [REDACTED]  
nata a [REDACTED] il 2 [REDACTED] [REDACTED]/\* (1) Proprieta` per 1000/1000  
dal 11/12/1990 al 12/12/1990.

In forza di atto di divisione; trascritto a Massa, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Note:

TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
1 [REDACTED] Trascrizione in atti dal [REDACTED] Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: [REDACTED]  
[REDACTED] Sede: MASSA Registrazione: ASSEGN. PER FUTURA DIVISIONE (n. [REDACTED]) SCRITTURA  
PRIVATA del 11/12/1990 protocollo n. [REDACTED] Voltura in atti dal 04/01/2002 Repertorio n.: [REDACTED] Ro-  
gante: [REDACTED] Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n.: [REDACTED] del 27/12/1990  
ASSEGNAZIONE (n. 216.1/1991)

## Titolare/Proprietario:

- 1 [REDACTED]  
nato in [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] E\* (1) Proprieta`  
per 1000/1000 dal 12/12/1990 al 30/03/1999 .

In forza di atto di compravendita; trascritto a Massa, in data 13/12/1990, ai nn. 9 [REDACTED]

Note:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/12/1990 Trascrizione in atti dal 09/06/1998 Repertorio n.:  
[REDACTED] Rogante: [REDACTED]  
[REDACTED] 1 [REDACTED] protocollo n. [REDACTED] Voltura in atti dal  
04/01/2002 Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: MASSA Registrazione: UR  
Sede: MASSA n.: [REDACTED] del 27/12/1990 COMPRAVENDITA (n. [REDACTED] 1)

**Titolare/Proprietario:**

1 [REDACTED]

nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] \* (1) Proprietà per 1000/1000  
dal 30/03/1999 al 21/10/2005 .

In forza di atto di compravendita; trascritto a Massa, in data 3 [REDACTED] ai nn. 2 [REDACTED]

Note:

TRASCRIZIONE del 31/03/1999 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] 9 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [REDACTED] Trascrizione in atti dal 02/04/1999 Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: CARRARA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. [REDACTED] 9)

**Titolare/Proprietario:**

1 [REDACTED]

nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] \* (1) Proprietà per 1/1

in regime di separazione dei beni

dal 21/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita; trascritto a Massa, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Note:

TRASCRIZIONE del 25/10/2005 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1 [REDACTED] 2 del 2 [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 2 [REDACTED] 5 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 2 [REDACTED] 5 Repertorio n. [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: MASSA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7 [REDACTED])

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA 44.84 DEL 30-06-1969

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori:

NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN VIA PROVINCIALE DEI RONCHI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/1968 al n. di prot. 9939

Rilascio in data 30/06/1969 al n. di prot. 44.84

Numero pratica:

LICENZA EDILIZIA 1.106 DEL 22-09-1972

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori:

REALIZZAZIONE DI RECINZIONE CON N°3 ACCESSI AL FABBRICATO DI VIA PROVINCIALE DEI RONCHI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/06/1972 al n. di prot. 23066

Rilascio in data 22/09/1972 al n. di prot. 1-106

Numero pratica:

LICENZA EDILIZIA 74-9-17 DEL 17-10-1974

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori:

VARIANTE INTERNA AL FABBRICATO IN VIA DELLA REPUBBLICA

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/06/1973 al n. di prot. 23755

Rilascio in data 17/10/1974 al n. di prot. 74-9-17

NOTE:

Il progetto formato dalle sole piante, nei confronti del precedente autorizzato con L.E. n°44/84 del 30-06-1969 prevede solo varianti interne al piano scantinato ed al piano rialzato. Al piano scantinato, in luogo di un unico vano oltre il locale caldaia, vengono previsti quattro locali. Al piano rialzato, in sostituzione degli uffici e sala di esposizione, viene previsto un locale del non è indicata la destinazione ma, poiché è provvisto di forno, girarrosto ecc. dovrebbe trattarsi di una pizzeria o rosticceria o tavola calda o simili. Non vengono rappresentate modifiche ai prospetti né aumenti alla superficie coperta, altezza e volume.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione di spari interni, con eliminazione di tramezzature e realizzazione di controsoffitti. Diversa dimensione delle aperture in facciata Diversa conformazione del parapetto di copertura e delle terrazze.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria ART 29 LRT 65/2014

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) Demolizione e realizzazione di tramezze
- 2) Modifica impianti tecnici (elettrico, idrico, termico)
- 3) Variazioni prospettiche

Sanzione Amministrativa: € 1.000,00

Presentazione pratica edilizia in sanatoria: € 1.800,00

Redazione di certificati di conformità impianti: € 1.000,00

Redazione di certificato di Abitabilità: € 1.000,00

Parere soprintendenza: € 1.000,00

Oneri Totali: € 5.800,00

Note sulla conformità edilizia: Si sono riscontrate variazioni prospettiche per quanto attiene l'edificio in generale e variazioni planimetriche interne all'appartamento.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale   |
|----------------------------------|---|
| In forza della delibera:         | Giunta Regione Toscana n°10603 del 20-10-1980   |
| Zona omogenea:                   | residenziale - paesistiche  |
| Norme tecniche di attuazione:    | Al piano regolatore generale avrebbe dovuto seguire un piano attuativo di "Ronchi - Poveromo" mai stato approvato. Da questo ne deriva che per la zona sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza frazionamenti. Piano Regolatore Generale: art. 22, 23 e 24 - Zone paesistiche di Ronchi e Poveromo ART. 22 - Zone paesistiche Ronchi e Poveromo La rete viaria comunale definita dalle zone è fissata dalla tavola in scala 1:5000. La rete secondaria dovrà essere definita |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>dal piano particolareggiato esteso all'intero territorio. Le strade secondarie saranno a fondo cieco e di larghezza non superiore a ml 3 e non potranno essere aperte sul Viale Litoraneo, sulla Via Verdi e sulla nuova strada di scorrimento. ART. 23 Le caratteristiche delle zone sono le seguenti: I.f.f.: 0,4 mc/mq; R.C. 1/20; H. max : 8 m; Il lotto minimo edificabile dovrà avere una superficie non inferiore a mq. 2.000 (duemila) con particolare esplicito riferimento al 3° comma dell' Art. 9. Il frazionamento delle aree a scopo edificatorio non è ammesso, e i permessi di costruzione non saranno concessi se non dopo l'approvazione del piano particolareggiato; tale piano dovrà essere impostato secondo le seguenti prescrizioni: a) l' altezza massima degli edifici non potrà superare i m 8; b) la distanza dei fabbricati dai confini dovrà essere di almeno m 10,00 e dalle strade comunali non dovrà essere inferiore a m 15,00 c) non sono ammessi fabbricati per autorimesse e magazzini che non siano incorporati nell'edificio principale; d) per la recinzione fra le proprietà private e delle proprietà private lungo i confini stradali, è consentito esclusivamente l'uso di siepi di altezza non inferiore a m. 1,50, eventualmente appoggiate a reti metalliche. È inibito qualsiasi tipo di recinzione in muratura; e) gli spazi scoperti delle proprietà private dovranno essere mantenuti permanentemente a bosco e a giardino. Tale vincolo dovrà essere oggetto di regolare trascrizione sui registri ipotecari prima del rilascio della concessione. ART. 24 Nelle zone residenziali paesistiche non è ammessa la installazione di autorimesse pubbliche, di distributori di benzina, di botteghe e negozi, di locali di spettacolo anche all'aperto. È inoltre inibita la costruzione di alberghi e l'adattamento a questa funzione di edifici esistenti. Sono invece ammesse pensioni quando il lotto di terreno a disposizione abbia una superficie non inferiore a mq 4.000.</p> |
| <b>Strumento urbanistico Adottato:</b> | <b>Piano regolatore generale</b>   |
| In forza della delibera:               | Consiglio Comunale n°58 del 24-07-2015   |
| Zona omogenea:                         | Area di Frangia Urbana   |
| Norme tecniche di attuazione:          | <p>Art. 31. Interventi nelle aree di frangia urbana - Regime normativo di riqualificazione urbanistica 1. La norma in oggetto riguarda i tessuti indicati sulle tavole di progetto sub "Aree di frangia urbana" (AFU) di recente realizzazione in aree agricole periurbane, caratterizzati da diffusa eterogeneità tipologico/insediativa, da assenza dei servizi essenziali, da frequenti episodi di incompiutezza e degrado con particolare riferimento alla insufficienza della rete di urbanizzazione primaria. Il RU disci-</p>   |



lato il contatore del gas e la caldaia.

L'appartamento è collegato all'acquedotto comunale e al sistema fognario di via dei Mignani, è dotato di impianto a gas metano e impianto elettrico.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED] --

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,41**

È posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: ATTORNO ANNI 2005-2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: FOG 153 MAPP 63 SUB 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 (NELL'INGRESSO E' PRESENTE UN CONTROSOFFITTO H=240)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, come detto, è costituito da tre piani fuori terra e un piano interrato.

Il piano terreno attualmente sfitto è ad uso commerciale e i due piani soprastanti sono destinati ad abitazioni.

Il parco di pertinenza al fabbricato è recintato sia lungo i confini catastali verso strada che internamente in modo da individuare differenti aree di utilizzo.

In particolare è presente un area destinata interamente al locale ad uso commerciale e una zona a parcheggio interna destinata alle abitazioni.

Il fabbricato edificato alla fine degli anni '60, non è mai stato ristrutturato ed esternamente presenta sempre i materiali e i prospetti originari.

Le caratteristiche costruttive ed architettoniche del tempo sono rimaste invariate.

L'ossatura in elevazione è realizzata in c.a. con pilastri e travi collegati con i solai gettati in opera, le tamponature in mattoni sono rifinite esternamente con paramenti a faccia a vista.

Il piano terreno ad uso commerciale è rifinito con ampie vetrate e muretti in c.a. color grigio.

La restante facciata è in mattoni a faccia a vista ha in corrispondenza delle aperture architravi e anche parapetti nelle finestre d'angolo lasciati in cemento a faccia a vista.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro semplice e oscurati con tapparelle in plastica grigia.

La copertura è piana ed è raggiungibile direttamente dalle scale interne che collegano i vari piani, il lastrico solare è dotato di parapetto in c.a. rivestito da carta catramata color verde.

I discendenti e i canali di gronda sono in rame.

I balconi sono con parapetto in c.a.

Dal punto di vista manutentivo non si sono rilevati problemi di infiltrazioni ne problemi strutturali e anche le facciate risultano in buono stato.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

|            |   |
|------------|---|
| Balconi    | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Copertura  | tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Fondazioni | tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Scale      | tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> |

- Note: Le scale sono nel vano scala e servono tutte le unità immobiliari presenti.

|   |  |
|---|--|
| Solai                                     | tipologia: <b>solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Strutture verticali                       | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Travi                                     | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| <b>Componenti edilizie e costruttive:</b> |  |
| Infissi esterni                           | tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> |
| Infissi interni                           | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Manto di copertura                        | materiale: <b>tegole canadesi</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Pareti esterne                            | materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>intercapedine</b> rivestimento: <b>mattone paramano</b> condizioni: <b>buone</b>                               |
| Pavim. Esterna                            | materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>   |
| Pavim. Interna                            | materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Portone di Ingresso                       | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>                   |
| Rivestimento                              | ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Rivestimento                              | ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Scale                                     | posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| <b>Impianti:</b>                          |  |
| Antifurto                                 | tipologia: <b>a contatti perimetrali</b> combinatore tel.: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>           |
| Citofonico                                | tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>   |



|                 |   |
|-----------------|---|
| Condizionamento | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>espansione diretta</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b><br>- Note: Il condizionatore è presente nelle camere da letto |
| Elettrico       | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>   |
| Fognatura       | tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabili: <b>scarsa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>   |
| Gas             | tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  |
| Idrico          | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  |
| Telefonico      | tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  |
| Termico         | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  |

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

|   |   |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI  |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | NON È STATO POSSIBILE RECUPERARLA   |
| Impianto a norma  | SI  |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO  |
| Note  | L'impianto è stato realizzato con tutta probabilità al momento delle modifiche interne all'appartamento, modifiche non dichiarate sia a livello comunale che a livello catastale. |





rature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) per un massimo del 10 % della Superficie reale netta abitabile

- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
  - elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.
- 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"):
- 25% balconi e terrazze scoperte
  - 35% balconi e terrazze coperte
  - 35% patii e porticati
  - 60% verande
  - 15% giardini di appartamento
  - 10% ville e giardini Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.
- 3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti  
Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima:
- cantina 25%
  - box 40-80%
  - posto auto coperto/scoperto 25-50%
  - mansarde rifinite 80%

locali interrati abitabili 60%

| Destinazione                         | Parametro             | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| INGRESSO                             | sup reale netta       | 7,17                        | 1,00   | 7,17                   |
| SOGGIORNO                            | sup reale netta       | 12,50                       | 1,00   | 12,50                  |
| SALONE                               | sup reale netta       | 18,45                       | 1,00   | 18,45                  |
| STUDIO                               | sup reale netta       | 17,56                       | 1,00   | 17,56                  |
| CUCINA                               | sup reale netta       | 10,66                       | 1,00   | 10,66                  |
| DUE BAGNI                            | sup reale netta       | 13,48                       | 1,00   | 13,48                  |
| CAMERA 1                             | sup reale netta       | 16,36                       | 1,00   | 16,36                  |
| CAMERA 2                             | sup reale netta       | 17,67                       | 1,00   | 17,67                  |
| DISIMPEGNI                           | sup reale netta       | 5,30                        | 1,00   | 5,30                   |
| RIPOSTIGLIO                          | sup reale netta       | 4,26                        | 1,00   | 4,26                   |
| SUPERFICIE PARETI<br>MAX COMPUTABILE | sup reale netta       | 11,00                       | 1,00   | 11,00                  |
| BALCONI E TERRAZZE<br>SCOPERTE       | superf. esterna lorda | 16,00                       | 0,25   | 4,00                   |
|                                      |                       | <b>150,41</b>               |        | <b>138,41</b>          |

### **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: semestre 1 - anno 2017

Zona: Suburbana - Ronchi-Poveromo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Valore di mercato max (€/mq): 3400

## **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 al 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



|  |              |
|--|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo              | € 394.468,50 |
| COEFFICIENTE GLOBALE DIFFERENZIAZIONE aumento del 7.43%        | € 29.309,01  |
| Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo | € 362.685,19 |
| Valore corpo   | € 393.231,35 |
| Valore Accessori   | € 0,00       |
| Valore complessivo intero                                      | € 393.231,35 |
| Valore complessivo diritto e quota                             | € 393.231,35 |

**Riepilogo:**

| ID                              | Immobile                       | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---------------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Foglio 153 Particella 63 Sub. 3 | Abitazione di tipo civile [A2] | 138,41           | € 393.231,35                  | € 393.231,35           |

**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% ) | € 58.984,70 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 6.500,00  |

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

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 327.746,65 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 0,00       |

**VALUTAZIONE DEL LOTTO 1**

La stima secondo anche le indicazioni del Giudice della Esecuzione prevede i seguenti casi:

- 1) assegnazione non opponibile alla procedura;
- 2) assegnazione opponibile per il termine di nove anni dalla data dall'assegnazione;
- 3) assegnazione opponibile fino alla cessazione dell'esigenza abitative dell'assegnatario valutata in 19 anni.

**Modalità di calcolo****Usufrutto a Termine**

Per il calcolo dell'usufrutto a termine non entrano in gioco i coefficienti moltiplicatori ma tutto si basa sulla regola secondo cui il valore della nuda proprietà è tanto più elevato quanto più breve è il periodo di durata dell'usufrutto e viceversa.

Da un punto di vista strettamente algebrico ogni anno di minor durata dell'usufrutto fa aumentare il valore della nuda proprietà del 0,30%.

Quindi la percentuale di nuda proprietà si calcola:

$$NP = 100 / (1.003^n) \quad \text{dove } n = \text{durata dell'usufrutto, uso, abitazione}$$

la percentuale di usufrutto si calcola:

$$US = 100 - [100 / (1.003^n)] \quad \text{dove } n = \text{durata dell'usufrutto, uso, abitazione}$$

**CASO 1**

assegnazione non opponibile alla procedura;

| ID                                    | Immobile                       | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore NUDA PROPRIETA' | Valore DIRITTO ABITAZIONE |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Foglio 153<br>Particella 63<br>Sub. 3 | Abitazione di tipo civile [A2] | 138,41           | € 393.231,35                  | € 393.231,35           | Durata anni 0<br>€ 0,00   |

**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%) € 58.984,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 327.746,65

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

**CASO 2**

assegnazione opponibile per il termine di nove anni dalla data dall'assegnazione;

| ID                                    | Immobile                       | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore NUDA PROPRIETA'  | Valore DIRITTO ABITAZIONE |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Foglio 153<br>Particella 63<br>Sub. 3 | Abitazione di tipo civile [A2] | 138,41           | € 393.231,35                  | 97,34 %<br>€ 382.771,40 | 2,66 %<br>€ 10.459,95     |

NP:  $100/(1.003^9) = 97,34$ ;

US:  $100-[100/(1.003^9)] = 2,66$ ;

*Usufrutto a Termine*

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Valore della piena proprietà | € 393.231,35 |
| Durata dell'usufrutto        | 9 anni       |
| Tasso di interesse legale    | 0,30%        |
| Valore dell'usufrutto        | € 10.459,95  |
| Valore della nuda proprietà  | € 382.771,40 |

Coefficienti da tabella per la determinazione dei diritti di usufrutto, abitazione, uso a Tempo determinato anno 2018

**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%) € 57.415,71

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 318.885,69

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

**CASO 3**

assegnazione opponibile fino alla cessazione delle esigenze abitative dell'assegnatario valutata in 19 anni;

| ID                                    | Immobile                       | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore NUDA PROPRIETA' | Valore DIRITTO ABITAZIONE |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Foglio 153<br>Particella 63<br>Sub. 3 | Abitazione di tipo civile [A2] | 138,41           | € 393.231,35                  | 94.47 %                | 5.53 %                    |
|                                       |                                |                  |                               | <b>€ 371.485,66</b>    | <b>€ 21.745,69</b>        |

$$NP: 100/(1.003^{19}) = 94,47;$$

$$US: 100-[100/(1.003^{19})] = 5,53;$$

| <i>Usufrutto a Termine</i>   |              |
|------------------------------|--------------|
| Valore della piena proprietà | € 393.231,35 |
| Durata dell'usufrutto        | 19 anni      |
| Tasso di interesse legale    | 0,30%        |
| Valore dell'usufrutto        | € 21.745,69  |
| Valore della nuda proprietà  | € 371.485,66 |

Coefficienti da tabella per la determinazione dei diritti di usufrutto, abitazione, uso a Tempo determinato anno 2018

**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% ) | € 55.722,85 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 6.500,00  |

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

|   |                     |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 309.262,81</b> |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | <b>€ 0,00</b>       |

Data generazione:  
15-02-2018

L'Esperto alla stima  
**Federico Costucci**