

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

promossa da: **FINO 2 SECURITISATION S.R.L.**

contro: XXXXXXXXXX

**N.R.G. E.I. 143/2018 (Ex R.G. 153/2017)**

data udienza:

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

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - UNICO**

**Esperto alla stima:** Geom. Emilio Aldovardi  
**Codice fiscale:** LDVMLE85D09F023A  
**Studio in:** Via E. Chiesa 17 - 54100 Massa  
**Telefono:** +39 3357669939  
**Email:** aldogeom@gmail.com  
**Pec:** emilio.aldovardi@geopec.it

## INDICE SINTETICO

**BENE: Via Loppiedo - Loppiedo - Podenzana (MS) - 54010**

### Lotto: 001 - UNICO

#### 1 DATI CATASTALI

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

foglio **7**, particella **1279**, indirizzo Via Loppiedo, piano T-1, comune Podenzana, categoria A/3, classe 2, consistenza 6.5, rendita € 402,84

**Corpo: B**

**Categoria:** Magazzino [M]

foglio **7**, particella **1443**, subalterno **2**, scheda catastale **MS0075556**, indirizzo Via Loppiedo, piano T-1, comune Podenzana, categoria C/2, classe 2, consistenza 50 Mq, rendita € 188,51

**Corpo: C**

**Categoria:** Terreni agricoli (T)

-sezione censuaria Podenzana foglio **7**, particella **1447**, qualità AREA RURALE, superficie catastale 596

-sezione censuaria Podenzana foglio **7**, particella **516**, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 1250, reddito dominicale: € € 1,10, reddito agrario: € € 3,55,

-sezione censuaria Podenzana foglio **7**, particella **517**, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 756, reddito dominicale: € € 0,66, reddito agrario: € € 2,15,

-sezione censuaria Podenzana foglio **7**, particella **372**, qualità PRATO, classe U, superficie catastale 1295, reddito dominicale: € € 3,34, reddito agrario: € € 3,34,

-sezione censuaria Podenzana foglio **7**, particella **1080**, qualità PRATO, classe U, superficie catastale 1502, reddito dominicale: € € 3,88, reddito agrario: € € 3,88,

#### 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo: A**

**Possesso:** [REDACTED]

**Corpo: B**

**Possesso:** Libero

**Corpo: C**

**Possesso:** Libero

#### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo: A**

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

**Corpo: B**

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

**Corpo: C**

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

#### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** , Unicredit S.p.a., FINO 2 SECURITISATION SRL

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:** , Unicredit S.p.a., FINO 2 SECURITISATION SRL

**Corpo: C**

**Creditori Iscritti:** , Unicredit S.p.a., FINO 2 SECURITISATION SRL

#### 5 COMPROPRIETARI

**Corpo: A**

Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Comproprietari: [REDACTED]

**Corpo: B**

Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Comproprietari: [REDACTED]

**Corpo: C**

Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Comproprietari: [REDACTED]

#### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo: B**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo: C**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 7 PREZZO

**Prezzo da libero:** € 50.000,00

**Prezzo da occupato:** € 50.000,00



Beni in **Podenzana (MS)**  
Località/Frazione **Loppiedo**  
Via Loppiedo

**Lotto: 001 - UNICO**

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: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Podenzana (MS) CAP: 54010 frazione: Loppiedo, Via Loppiedo**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]

Foglio **7**, particella **1279**, indirizzo Via Loppiedo, piano T-1, comune Podenzana, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5, rendita € 402,84

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'unità confina con : A Nord con strada pubblica Via Loppiedo; A Sud con la particella 1447; Ad Est con la particella 367; Ad Ovest con le particelle 1421 e 1413.

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da un confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità : 1) Diversa distribuzione degli spazi interni a piano terra.

**Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI DENUNCIA VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)**

**Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni a piano terra**

**ONORARIO DENUNCIA DI NUOVA VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA): € 600,00**

**TRIBUTI CATASTALI PRESENTAZIONE DENUNCIA DI NUOVA VARIAZIONE CATASTALE: € 50,00**

**Oneri Totali: € 650,00**

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzino [M] sito in Podenzana (MS) CAP: 54010 frazione: Loppiedo, Via Loppiedo**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]

foglio **7**, particella **1443**, subalterno **2**, scheda catastale **MS0075556**, indirizzo Via Loppiedo, piano T-1, comune Podenzana, categoria C/2, classe 2, consistenza 50 Mq, rendita € 188,51

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'unità confina con su tutti e quattro i lato con la particella 1447.

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

**Identificativo corpo: C.**

**Terreni agricoli (T) sito in Podenzana (MS) CAP: 54010 frazione: Loppiedo, Via Loppiedo**

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED]

sezione censuaria Podenzana, foglio **7**, particella **1447**, qualità AREA RURALE, superficie catastale 596

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/02/2014 protocollo n. MS0011611 in atti dal 25/02/2014 ATTIVITA A04 (n. 636.1/2014)

Confini: Il terreno in oggetto confina con : A Nord con la particella 1279; Ad ovest con le particelle 1413, 365 e 1037; A Sud con la particella 516; Ad est con la particella 367.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED]

sezione censuaria Podenzana, foglio **7**, particella **516**, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 1250, reddito dominicale: € € 1,10, reddito agrario: € € 3,55

Derivante da: Impianto meccanografico del 03/01/1970.

Confini: Il terreno in oggetto confina con : A Nord con le particelle 1447 e 1037; Ad ovest con le particelle 1223, 1222 e 515; A Sud con le particelle 1082 e 518; Ad est con la particella 517.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: C

[REDACTED]

sezione censuaria Podenzana, foglio **7**, particella **517**, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 756, reddito dominicale: € € 0,66, reddito agrario: € € 2,15

Derivante da: Impianto meccanografico del 03/01/1970.

Confini: Il terreno in oggetto confina con : A Nord con la particella 368; Ad ovest con le particelle 516; A Sud con le particelle 516 e 518; Ad est con la area demaniale.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED]

sezione censuaria Podenzana, foglio **7**, particella **372**, qualità PRATO, classe U, superficie catastale 1295, reddito dominicale: € € 3,34, reddito agrario: € € 3,34

Derivante da: Impianto meccanografico del 03/01/1970.

Confini: Il terreno in oggetto confina con : A Nord con area demaniale; Ad Ovest con le particelle 371 e 370; A Sud con le particelle 1080 e 519; Ad Est con la particella 1080.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED]



sezione censuaria Podenzana, foglio 7, particella 1080, qualità PRATO, classe U, superficie cata-stale 1502, reddito dominicale: € € 3,88, reddito agrario: € € 3,88

Derivante da: Impianto meccanografico del 03/01/1970.

Confini: Il terreno in oggetto confina con : A Nord con la particella 372; Ad Ovest con la parti-cella 526; A Sud con area demaniale; Ad Est con la particella 373.

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

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

SI –Immobile non comodamente divisibile

**Note:** Vista la conformazione strutturale dell'immobile oggetto di stima e le norme locali che non consentono frazionamenti di unità immobiliari avente superficie netta inferiore a Mq 75.00, lo scrivente ritiene che non sia possibile una divisione in natura dell'immobile che possa compensare i valori di ogni singola quota e che la vendita della sola quota pignorata indivisa non supererà il valore complessivo dell'immobile.

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

La zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento è un area montana della bassa Lunigiana, denominata Loppiedo, nel Comune di Podenzana;

Tale zona è raggiungibile con autoveicoli e mezzi agricoli, distante circa 7km dal centro di Aulla da dove è possibile percorrere le principali strade statali e provinciali.

Detta zona è caratterizzata dalla presenza di piccoli borghi storici oramai per lo più in stato di abbandono ed una folta area boschiva. Il centro cittadino più vicino ed il luogo di maggior interesse è distante circa 3km, dove sono situati gli uffici comunali, gli uffici postali e qualche attività di commercio al dettaglio

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Montane

**Importanti centri limitrofi:** Podenzana - Aulla - Santo Stefano Magra - La Spezia -

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane - Terre di Lunigiana.

**Attrazioni storiche:** Borghi Storici e Castelli della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 100m, Viabilità Pubblica 100m

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Podenzana (MS), Via Loppiedo**

**Occupato** [REDACTED]

**Note:** Si precisa che il locatore del contratto di affitto ha concesso in locazione a terzi l'immobile non avendone la titolarità (proprietà) ma bensì un comodato d'uso formatosi mediante una scrittura privata con i proprietari (titolari dei diritti reali) non registrata e trascritta, per tanto su indicazione del G.E. non sarà detratto dal prezzo finale il valore della locazione sino a data di scadenza (vedi allegati scrittura pri-vata e contratto di affitto).

**Identificativo corpo: B**  
**Magazzino [M] sito in Podenzana (MS), Via Loppiedo**  
**Libero**

**Identificativo corpo: C**  
**Terreni agricoli (T) sito in Podenzana (MS), Via Loppiedo**  
**Libero**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE;** A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 18/03/2014 ai nn. 511; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 14/05/2014 ai nn. 3938/3149; Domanda giudiziale iscritta per divisione giudiziale a favore e contro degli [REDACTED]; **Causa iscritta a Ruolo presso il tribunale di Massa R.G. 706/2014 definita con sentenza n. 300/2015..**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

###### 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 legale** cancellata il 12/07/2006 a favore di contro; [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: € 13464,06; Importo capitale: € 6732,03 A rogito GEST LINE SPA in data 16/02/2006 ai nn. 113998/48; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 16/03/2006 ai nn. 354/552 ;

**Note: Si precisa che tale formalità risulta cancelata.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- **Ipoteca legale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: € 124942,34; Importo capitale: € 62471,17; A rogito [REDACTED] in data 15/06/2006 ai nn. 100380/134; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 13/07/2006 ai nn. 908/1589.

**Note: Si precisa che tale iscrizione è stata oggetto di aggiornamento presentata con nuova formalità in data 03/03/2017 Reg. Part. 244 Reg. Gen. 1792.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C**



- **Ipoteca legale** attiva a favore di contro ;  
 Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: € 124.942,34; Importo capitale: € 62.471,17; A rogito V. MORICHELLI in data 06/02/2017 ai nn. 88479/24264; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 03/03/2017 ai nn. 1792/244. **Note: Vedi ipoteca legale iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari n. 4783/2006 (Aggiornamento di formalità per ESPANSIONE).**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Unicredit S.p.a. contro ;  
 Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 78784,55; Importo capitale: € 100000  
 A rogito TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 02/08/2016 ai nn. 246/2017;  
 Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 06/06/2017 ai nn. 4910/663

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di FINO 2 SECURITISATION SRL contro ;  
 Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 24/10/2017 ai nn. 2992 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 28/11/2017 ai nn. 10486/7648;  
 Si precisa che il pignoramento è stato iscritto per la quota di 1/4, ma l'esecutato detiene la quota pari ad 1/2 (vedi provenienze e formalità ipotecarie).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C

- **Pignoramento** a favore di FINO 2 SECURITISATION SRL contro ;  
 Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 24/09/2018 ai nn. 2832/2018 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data ai nn. 9738/7405;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

**Note :** Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito ripotati.

Per le iscrizioni legali e giudiziali:

Imp. ipotecaria 0,50% del valore; Tassa ipotecaria €. 35,00; Imposta di bollo €. 59,00;

Per le trascrizioni:

Imp. ipotecaria €. 200,00; Tassa ipotecaria €. 35,00; Imposta di bollo €.59,00;

Pignoramenti: €. 294,00

Ipotecche volontarie/Mutui: €. 35,00.



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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

sito in Podenzana (MS), Via Loppiedo

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

sito in Podenzana (MS), Via Loppiedo

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: C**

agricolo sito in Podenzana (MS), Via Loppiedo

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**1)Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**Proprietario ante ventennio**

In forza di Atto di Compravendita Not. G. Cornelio del 02/08/1966 N. 101.814;

Registrato a Lucca in data 18/08/1966.

**2)Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

Dal 22/06/1995 al 28/08/2007.

In forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE [REDACTED]; registrato a AGENZIA ENTRATE MASSA CARRARA, in data 18/10/1996, ai nn. 49/544; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Carrara, in data 15/07/1997, ai nn. 5536/4129.

**Note : ACCETTAZIONE TACCITA EREDITA' NOT. V. MORICHELLI del 06/02/2017 Rep. 88479/24264 trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 03/03/2017 ai nn. 1788/1192.**

**3)Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

Dal 28/08/2007 al 06/02/2017.

In forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE [REDACTED]; registrato a AGENZIA ENTRATE MASSA CARRARA, in data 10/07/2008, ai nn. 30/723; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Carrara, in data 13/08/2008, ai nn. 8899/5883.

**Note : ACCETTAZIONE TACCITA EREDITA' NOT. V. MORICHELLI del 06/02/2017 Rep. 88479/24264 trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 03/03/2017 ai nn. 1788/1192.**

**4)Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

Dal 06/02/2017 al 06/02/2017.

In forza di atto di compravendita a rogito di Not. V. Morichelli, in data 06/02/2017, ai nn. 88479/24264; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Carrara, in data 03/03/2017, ai nn. 1790/1194.

**5)Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

Dal 06/02/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di divisione a rogito di Not. V. Morichelli, in data 06/02/2017, ai nn. 88479/24264; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Carrara, in data 03/03/2017, ai nn. 1791/1195.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C**



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **Podenzana (MS) CAP: 54010 frazione: Loppiedo, Via Loppiedo**

Numero pratica: 195

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: SISTEMAZIONE DI UN FABBRICATO RURALE

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 13/08/1968 al n. di prot. 8928

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **Podenzana (MS) CAP: 54010 frazione: Loppiedo, Via Loppiedo**

Numero pratica: 3529

[REDACTED]

Tipo pratica: CILA per interventi di edilizia libera Art. 6 Comma 2 DPR 380/2001

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER COSTRUZIONE DI NUOVO SERVIZIO IGIENICO INTERNO ALL'ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 03/08/2015 al n. di prot. 3233

NOTE: Si precisa che tale comunicazione non ha valenza ai fini della conformità edilizia; Si precisa inoltre che nei grafici viene rappresentato l'immobile senza tener conto delle difformità edilizie in essere rispetto ai titoli edilizi precedenti.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzino [M]** sito in **Podenzana (MS) CAP: 54010 frazione: Loppiedo, Via Loppiedo**

Numero pratica: EDIFICIO REALIZZATO IN DATA ANTECEDENTE IL 17/08/1942

NOTE: Si precisa che tale immobile risultava essere storicamente un fabbricato rurale, visibile dai voli aerei (aereo foto) già prima del 01/09/1967.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la Licenza Edilizia presentata in data 28/02/1967 N. Ordine 195, sono emerse le seguenti difformità :

- 1) Ampliamento dell'edificio nel lato Sud Est dell'immobile, ricavando un bagno, un soggiorno ed una terrazza a piano terra, un portico a piano seminterrato;
- 2) Ampliamento in sagoma dell'edificio a piano terra, previa tamponatura della loggia d'ingresso.
- 3) Diversa distribuzione degli spazi interni sia a piano terra che a piano primo.
- 4) Modifiche delle aperture finestrate a piano terra.
- 5) Apertura di nuove finestre a piano seminterrato nel prospetto lato Nord Ovest dell'edificio.

Regolarizzabili mediante: ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 209 LRT 65/2014 - DEMOLIZIONE DI OPERE NON SANABILI

Descrizione delle opere da sanare:

In riferimento alle opere menzionate nelle irregolarità edilizie si osserva e relazione quanto segue :

- Per quanto riguarda il punto 1, tale opera, realizzata con forte probabilità nei primi anni "80, risulta non sanabile in quanto contrasta con le NTA dello strumento urbanistico vigente, per tanto dovrà essere oggetto di demolizione (vedi computo metrico allegato).
- Per quanto riguarda invece i punti 2,3,4,5 è possibile sanare tali difformità presentando attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell' ART. 209 LRT 65/2015; Si precisa che le difformità 2,4 e 5 per la loro conformazione sono state sicuramente realizzate durante l'intervento di ristrutturazione dell'edificio avvenuto alla fine degli anni "60, mentre le opere di cui al punto 3 durante l'intervento di manutenzione straordinaria avvenuto nel 2015;

ONORARIO PROFESSIONALE ATTESTAZIONE DI CONFORMITA': € 5.000,00

SANZIONE AMMINISTRATIVA E ONERI : € 1.500,00

DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DEI LUOGHI (vedi computo metrico allegato): € 18.598,90

Oneri Totali: € 25.098,90

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzino [M]**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Terreni agricoli (T)**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	REGOLAMENTO URBANISTICO
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 02 del 09/04/2013
Zona omogenea:	ZONA OMOGENEA B2A - ART. 44 NTA -
Norme tecniche di attuazione:	1.Sono le aree del tessuto insediativo di recente formazione considerate pressoché sature dove si conferma il carico urbanistico esistente. Corrispondono alle parti del territorio comunale caratterizzate da una tipologia edilizia diversificata, prevalentemente di tipo mono e bi-familiari a due o più piani con limitate porzioni libere (corti, androni, spazi aperti per usi pertinenziali), ma anche di tipo plurifamiliari a struttura semplice con carattere privato od a struttura edilizia più



	<p>complessa e articolata, se pur in pochi casi, quali condomini. Sono contesti urbani prevalentemente residenziali relativamente densi o ad alta densità edilizia, ma risultano compresenti funzioni connesse e relazionate quali uffici, ambulatori, sociali e assistenziali, ricreative, culturali, commerciali, direzionali e artigianali di servizio. 2. Nelle partizioni spaziali B2, nell'ambito degli interventi di conservazione e riqualificazione edilizia, sono ammessi: - interventi fino alla "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 8, comprensiva dei punti 1, 2 e delle "modifiche alla sagoma finalizzate alle addizioni funzionali) di cui al punto 3 lettere a), b) e c); - gli "interventi pertinenziali", di cui all'articolo 16 comma 9. 3. Sono inoltre ammessi, nell'ambito degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia: - gli interventi di "sostituzione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 17 a parità di S.U.L. esistente, a cui può essere aggiunto il contestuale "incremento volumetrico" non superiore alla S.U.L. prevista per le "modifiche alla sagoma finalizzate alle addizioni funzionali" di cui al punto 3 lettera c) della "ristrutturazione edilizia", se spettante. 4. Per i soli edifici ad un piano fuori terra (rispetto alla quota stradale nel caso fronteggiassero la viabilità), così come risulta dal rilievo urbanistico del quadro conoscitivo e indicati con la sigla B2a nelle cartografie di quadro progettuale, è altresì ammessa: - la sopraelevazione "una tantum", fino ad un massimo di 3,00 ml in più dell'esistente, per la formazione di un secondo piano abitabile, anche ai fini di nuove unità abitative purché non inferiori ai limiti stabiliti per le partizioni spaziali classificate B (75 mq). Sono esclusi dalla possibilità di sopraelevare i manufatti di servizio (garage, locali tecnici, ecc.) che non siano costruiti in aderenza con l'edificio residenziale principale. 5. E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso e la formazione di nuove unità immobiliari residenziali anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi, nel rispetto delle disposizioni generali delle zone "B".</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

### Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### Magazzino [M]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 02 del 09/04/2013
Zona omogenea:	AMBITO E5 - ART. 33 NTA -
Norme tecniche di attuazione:	<p>1. Sono le partizioni spaziali del R.U. che dettagliano la disciplina del P.S. vigente. Esse discendono dal riconoscimento, nell'ambito delle categorie tipologiche di uso del suolo definite dal quadro conoscitivo, di ambiti spaziali di particolare interesse ambientale e paesistico per la particolarità e tipicità dei caratteri costitutivi e dell'articolazione morfo-tipologica degli assetti agrari (cui corrispondono elementi e componenti indicati nello Statuto del territorio dello stesso P.S.). Si tratta di norma delle aree agricole di stretta pertinenza e interconnessione funzionale con i centri e i nuclei storici di antica formazione (aree di alimentazione degli insediamenti) in cui il mosaico agrario si distingue per la permanenza di antiche trame colturali, di sistemazioni tradizionali e colture agrarie (orti, vigneti, oliveti, frutteti, ecc.) tipiche dei contesti sub-montani e collinari della Lunigiana.</p> <p>2. In queste partizioni spaziali, oltre a quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, di cui ai precedente Capo I, in applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005 e in conformità alla disciplina di P.S., il R.U. ammette i seguenti ulteriori interventi: - la costruzione di "nuovi annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo agricolo", secondo quanto indicato al comma 9 del precedente articolo 28; - l'installazione di "manufatti precari", secondo quanto indicato al comma 11 del precedente articolo 28.</p> <p>3. Non sono invece ammessi dal R.U. in conformità alla disciplina di P.S.: - la costruzione di "nuovi edifici rurali ad uso abitativo" commisurati alla conduzione del fondo agricolo, secondo quanto indicato al comma 4 lettera a) del precedente articolo 28; - la costruzione di "nuovi annessi agricoli" commisurati alla conduzione del fondo agricolo, secondo quanto indicato al comma 4 lettera b) del precedente articolo 28; -</p>



	<p>la costruzione di “nuovi annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari”, secondo quanto indicato al comma 7 del precedente articolo 28; - l’installazione di “serre stagionali e con copertura stagionale”, secondo quanto indicato al comma 14 del precedente articolo 28.</p> <p>4. La realizzazione degli interventi di cui al precedente comma 2 deve comunque assicurare, oltre al rispetto delle direttive di cui al successivo Titolo VI che assumono in questo caso efficacia prescrittiva, la tutela e la conservazione delle diverse componenti che caratterizzano la struttura e il mosaico agrario delle partizioni spaziali, con particolare riferimento per: - la salvaguardia, la tutela - e ove necessario il ripristino - di siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni arboree ed arbustive non colturali, individui arborei di carattere monumentale, ciglionamenti, terrazzamenti, lunette, viabilità minore, rete scolante principale e secondaria; - il mantenimento della destinazione agricola, degli attuali impianti e delle colture arboree e agrarie tradizionali. Interventi di agricoltura specializzata di ogni genere, la realizzazione di vivai, di nuovi impianti forestali, sono considerati incongrui con questi ambienti; - il ripristino delle mulattiere e delle antiche percorrenze interne, dei sentieri poderali e dei relativi manufatti, al fine di facilitare la fruizione del territorio e di incentivare attività integrative di quella agricola (agriturismo, turismo rurale); - l’introduzione di tecniche rispettose delle esigenze biologiche e paesaggistiche per la gestione della rete scolante e delle opere idraulico-agrarie e delle sistemazioni superficiali dei suoli agricoli (interventi monolaterali per la ripulitura della vegetazione e della sedimentazione dei fossi principali, artificiali o naturali).</p> <p>5. In coerenza con quanto disciplinato all’articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 6 dello stesso articolo 21, le destinazioni d’uso ammesse sono agricola, direzionale limitatamente alle destinazioni e.1, e.2, turistico-ricettiva e di servizio. Il cambio di destinazione d’uso da una categoria all’altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
---	----

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 02 del 09/04/2013
Zona omogenea:	PARTE AMBITO E5 / ART. 33 NTA - PARTE AMBITO E2 / ART. 30 NTA - PARTE AMBITO E3 / ART. 31 NTA -
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 30. Aree a prevalente funzione agricola (E2) 1. Comprendono prevalentemente aree agricole di interesse rurale in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da orti, pascoli, praterie e seminativi di tipo intensivo ed estensivo, elementi residui di quella che un tempo era un'agricoltura tipica dei territori collinari e intermontani, ovvero gli ambiti collinari in cui favorire la riconversione all'uso agricolo. 2. In queste partizioni spaziali, oltre a quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, di cui ai precedente Capo I, in applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005, fermo restando le limitazioni di cui al precedente articolo 28 comma 20., il R.U. ammette i seguenti interventi: - la costruzione di "nuovi annessi agricoli" commisurati alla conduzione del fondo agricolo, secondo quanto indicato al comma 4 lettera b) del precedente articolo 28; - la costruzione di "nuovi annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo agricolo, con destinazioni speciali", secondo quanto indicato al comma 7 del precedente articolo 28; - la costruzione di "nuovi annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie", secondo quanto indicato al comma 9 del precedente articolo 28; - l'installazione di "manufatti precari", secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28; - l'installazione di "serre stagionali e con copertura stagionale", secondo quanto indicato al comma 14 del precedente articolo 28. 3. Non sono invece ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., i seguenti interventi: - la costruzione di "nuovi edifici</p>



rurali ad uso abitativo” commisurati alla conduzione del fondo agricolo, secondo quanto indicato al comma 4 lettera a) del precedente articolo 28;

4. In queste partizioni spaziali sono inoltre ammesse dal R.U.: - l’attività di coltivazione (olivicoltura specializzata e promiscua; viticoltura specializzata e promiscua con osservanza dei Reg. CEE relativi all’espianto e al nuovo impianto; frutticoltura mista e specializzata; orticoltura e floricoltura; seminativi, semplici ed arborati, prati ed erbai; - le attività di miglioramento fondiario e di adeguamento dei siti a fini produttivi agricoli quali: il cambio/rinnovo della coltura; la pulizia dei terreni anche attraverso modesti movimenti di terra finalizzata ad ospitare nuove forme di coltivazione o il recupero di coltivazioni in fase di abbandono; - le attività di allevamento zootecnico ponendo particolare attenzione alle norme igienico-sanitarie e allo smaltimento dei rifiuti; - le attività agrituristiche nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 76/1994 e s.m.i.; - le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso, di integrazione, modifica e miglioramento della viabilità a servizio delle attività esistenti o di ordinamento dell’attività agraria; - l’impianto di siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi; - le opere di consolidamento dei terreni devono avvenire attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale. Nell’ipotesi esclusiva della ripresa della coltivazione sono altresì consentite la costruzione di vasche a tenuta stagna (max. 8 mc) totalmente incassate nei terrazzamenti; - il recupero alle attività agricola di terreni boscati in condizioni di abbandono o infestanti, posti ai margini dei coltivi produttivi; - le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque luride; ecc; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell’acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio. 5. Per i nuovi impianti colturali non è prevista la richiesta di autorizzazione comunale nel caso non si procuri una modifica dei siti. Negli altri casi l’autorizzazione comunale è funzionale all’approvazione del P.A.P.M.A.A. secondo quanto indicato dalla D.P.G.R. 5//2007 come da ultimo modificata dalla D.P.G.R. 7R/2010. Ogni variazione colturale realizzata comporta il cambio di qualità catastale dei terreni. 6. In coerenza con quanto disciplinato all’articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 6 dello stesso articolo 21,

le destinazioni d'uso ammesse oltre a quella agricola sono: industriale - artigianale limitatamente alle destinazioni b.2 e b.9, commerciale limitatamente alle destinazioni c.3, c.4, c.6 e c.11, direzionale limitatamente alle destinazioni e.1, e.2, turistico-ricettiva e di servizio. Il cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22.

Articolo 31. Aree boscate (E3)

1. Si tratta del paesaggio naturale e semi-naturale, prevalentemente collinare, dominato da boschi misti, cedui, cedui avviati d'alto fusto, castagneti da frutto, caratterizzato dalla vulnerabilità idrogeologica e geomorfologica e da un elevato livello di qualità ambientale.

2. Per queste partizioni spaziali il R.U. garantisce l'assoluto rispetto dei dinamismi naturali della vegetazione spontanea, attraverso specifiche azioni di tutela e conservazione. Al fine di garantire l'integrità e di potenziare le qualità ambientali delle aree boscate, ivi comprese la vegetazione golenale e le macchie alberate, di difendere l'assetto idrogeologico, prevenire l'innescò di processi erosivi, ripristinare e consolidare la funzionalità ecologica, conservare le comunità biologiche e i biotopi in esse comprese, recuperare le aree in stato di degrado, il R.U. recepisce e attribuisce efficacia prescrittiva alle disposizioni di cui alla L.R. 21 marzo 2000, n. 39 e s.m.i.. In particolare, ai sensi dell'articolo 3 della stessa L.R. 39/2000 e s.m.i. si definisce bosco qualsiasi area, di estensione non inferiore a 2.000 mq e di larghezza maggiore di 20 m, misurata al piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a cinquecento piante per ettaro oppure tale da determinare, con la proiezione orizzontale delle chiome, una copertura del suolo pari ad almeno il venti per cento. Costituiscono altresì bosco: i castagneti da frutto [e le sugherete]; le aree già boscate nelle quali l'assenza del soprassuolo arboreo o una sua copertura inferiore al venti per cento abbiano carattere temporaneo e siano ascrivibili ad interventi selvicolturali o d'utilizzazione oppure a danni per eventi naturali, accidentali o per incendio; le formazioni costituite da vegetazione forestale arbustiva esercitanti una copertura del suolo pari ad almeno il quaranta per cento, fermo restando il rispetto degli altri requisiti di cui al presente comma.

3. Al fine di conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, la gestione, gli inter-



venti e le attività relativi alla risorsa bosco devono essere orientati al raggiungimento di sufficienti condizioni di naturalità, al mantenimento della biodiversità e dei processi dinamici dell'ecosistema, alla massimizzazione della complessità strutturale in ragione della migliore funzionalità bioecologica, al mantenimento delle funzioni protettive e produttive escludendo azioni di isolamento ed enucleazione delle aree di maggior valore. In questo quadro gli strumenti attuativi del R.U. (di cui al precedente articolo 6) assicurano comunque il rispetto e l'applicazione operativa delle norme di cui alla L.R. 39/2000 (legge forestale della Toscana) e delle indicazioni del relativo regolamento attuativo di cui alla D.P.G.R. n° 48R/2003.

4. In queste partizioni spaziali, oltre a quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, di cui ai precedenti articoli 25, 26 e 27 del Capo I di questo Titolo, in conformità alla disciplina del P.S. vigente, il R.U. non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui al precedente articolo 28.

5. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.

6. Non sono inoltre consentite dal R.U. le trasformazioni morfologiche e ambientali; le attività di escavazione e le attività minerarie; le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura.

7. Fermo restando le disposizioni eventualmente più restrittive disposte dalla L.R. 21/2012 e dei P.A.I. del Bacino del F. Magra, sono invece consentite dal R.U.:

- le attività forestali in applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 39/2000, di cui al precedente comma 3;
- il ripristino, la manutenzione e il recupero della rete sentieristica, come indicato al successivo articolo 76 e la messa in opera di opportuna segnaletica informativa;
- le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale;
- la fruizione ricreativa del territorio per attività didattiche, naturalistiche, sportive all'aria aperta, del "turismo verde" e "tempo libero". A tal fine deve essere garantito l'uso pubblico della rete sentieristica ad esclusione dei tratti di pertinenza esclusiva di abitazione privata;
- il ripristino delle opere di regimazione delle acque, ammettendo a questo scopo la realizzazione di modeste briglie lungo i corsi d'acqua al solo scopo di favorire l'umidificazione delle rive, nel rispetto

	della funzionalità fluviale, facendo ricorso prevalentemente alle tecniche dell'ingegneria naturalistica e quindi l'instaurazione di fitocenosi igrofile resistenti al fuoco; 8. Nelle aree percorse dal fuoco si applicano inoltre le disposizioni di cui alla L. 353/2000 (Legge quadro in materia di incendi boschivi).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato ad uso civile abitazione disposto su due livelli, un livello denominato piano seminterrato dove sono ubicati locali ad uso cantina deposito ed un livello denominato piano terra dove sono ubicati i locali ad uso civile abitazione; Al suo interno, al momento del sopralluogo, l'immobile era così suddiviso : Al piano terra ingresso/soggiorno/cucina, bagno, due camere, terrazza dalla quale si accede ad un altro vano ad uso salotto e un bagno; Al piano seminterrato due ampi vani ad uso cantina/deposito, un porticato dalla quale si accede ad altri due vani ad uso ripostiglio.

Al momento del sopralluogo l'immobile versava, nella porzione di piano terra ad uso civile abitazione, in buone condizioni di manutenzione e conservazione, mentre nella porzione a piano seminterrato in un cattivo stato d'uso; Si segnala che nel soffitto del loggiato di piano seminterrato sono presenti evidenti segni di incendio, per tanto, tale evento potrebbe aver arrecato danni che potrebbero compromettere la staticità del solaio sovrastante (terrazza).

Sono presenti irregolarità edilizie non sanabili.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di Giuliano Centofanti- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: CNTGLN47S29G746S - Residenza: Via Duono 76, Alessandria (AL) - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

CENTOFANTI ROSELLA - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **307,00**

E' posto al piano: T-1



L'edificio è stato costruito nel: Prima del 1941

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017

L'unità immobiliare è identificata con il numero: N.D.; ha un'altezza utile interna di circa m. Ml 2,90

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Vedi descrizione sommaria.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>scarse</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>scarse</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Gres Porcellanato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

Idrico

tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **Tubi in Rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **Tubi in Rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	n.d.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	TERMOSIFONI IN GHISA COLLEGATI A CALDAIA Istantanea
Stato impianto	BUONO
Potenza nominale	ND
Epoca di realizzazione/adequamento	ND
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle superfici lorde vendibili, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue : \*A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale -100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi) -100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale -100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore -50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm \* B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte) -50% Vani accessori comunicanti -25% Vani accessori non comunicanti \*C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità -30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti -15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti -10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta. Ai fini della presente stima si è proceduto di valutare, viste le numerose difformità rispetto ai titoli edilizi, le consistenze legittime come da concessione edilizia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CANTINE E RIPOSTIGLI PIANO TERRA	sup reale lorda	85,00	0,25	21,25
ABITAZIONE	sup reale lorda	67,00	1,00	67,00
CORTE	sup reale lorda	155,00	0,10	15,50
		<b>307,00</b>		<b>103,75</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: ANNO 2018 - I SEMESTRE

Zona: CENTRALE/Sede Comunale- Parte Est

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Descrizione: **Magazzino [M]** di cui al punto **B**

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato ad uso ricovero attrezzi disposto su due livelli, un livello a piano terra ed un livello a piano primo; Al suo interno, al momento del sopralluogo anche se di difficile accesso, era così suddiviso : Al piano terra locale ad uso magazzino; Al piano primo locale ad uso magazzino.

Si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile versava, in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, privo di infissi e impianti tecnologici.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Prima del 1941

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017

L'unità immobiliare è identificata con il numero: N.D.; ha un'altezza utile interna di circa m. Ml 2,90

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Vedi descrizione sommaria.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Gres Porcellanato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----



**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle superfici lorde vendibili, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue : \*A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale -100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi) -100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale -100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore -50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm \* B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte) -50% Vani accessori comunicanti -25% Vani accessori non comunicanti \*C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità -30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti -15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti -10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta. Ai fini della presente stima si è proceduto di valutare, visti le numerose difformità rispetto ai titoli edilizi, le consistenze legittime come da concessione edilizia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO PT	sup lorda di pavimento	30,00	0,25	7,50
MAGAZZINO P1	sup lorda di pavimento	30,00	0,25	7,50
		<b>60,00</b>		<b>15,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C**

Trattasi di appezzamenti di terreno, in parte boschivi, della superficie catastale complessiva di Mq 6030 posto nelle immediate vicinanze dei corpi A e B;

Si precisa che il terreno non risulta recintato ed al momento del sopralluogo in parte era folto di vegetazione che ne ha impedito in parte l'accesso.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di Giuliano Centofanti- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: CNTGLN47S29G746S - Residenza: Via Duono 76, Alessandria (AL) - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

CENTOFANTI ROSELLA - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **6.030,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia In parte pianeggiante ed in parte scosceso

Tessitura prevalente Argilloso

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017

Sistemazioni agrarie Incolto

Sistemi irrigui presenti Non presente

Colture erbacee Non presenti

Colture arboree Non presenti

Selvicolture Non presenti

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Vedi descrizione sommaria.

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'immobile è stata calcolata dalle risultanze della visura catastale della banca dati dell'agenzia delle entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PARTICELLA 1080	sup reale lorda	1.502,00	1,00	1.502,00
PARTICELLA 372	sup reale lorda	1.295,00	1,00	1.295,00
PARTICELLA 369	sup reale lorda	631,00	1,00	631,00
PARTICELLA 517	sup reale lorda	756,00	1,00	756,00
PARTICELLA 516	sup reale lorda	1.250,00	1,00	1.250,00
PARTICELLA1447	sup reale lorda	596,00	1,00	596,00
		<b>6.030,00</b>		<b>6.030,00</b>

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

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima.

Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili.

Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Podenzana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Informazione diretta agenzie immobiliari limitrofi; ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da €/Mq 900/00 a €/Mq 1.350/00

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.875,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINE E RIPOSTIGLI	21,25	€ 1.300,00	€ 27.625,00
PIANO TERRA			
ABITAZIONE	67,00	€ 1.300,00	€ 87.100,00
CORTE	15,50	€ 1.300,00	€ 20.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 134.875,00
Valore corpo			€ 134.875,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 134.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.437,50

**B. Magazzino [M]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO PT	7,50	€ 1.300,00	€ 9.750,00
MAGAZZINO P1	7,50	€ 1.300,00	€ 9.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.500,00
Valore corpo			€ 19.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.750,00

**C. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PARTICELLA 1080	1.502,00	€ 4,00	€ 6.008,00
PARTICELLA 372	1.295,00	€ 4,00	€ 5.180,00
PARTICELLA 369	631,00	€ 4,00	€ 2.524,00
PARTICELLA 517	756,00	€ 4,00	€ 3.024,00
PARTICELLA 516	1.250,00	€ 4,00	€ 5.000,00
PARTICELLA1447	596,00	€ 4,00	€ 2.384,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.120,00
Valore corpo			€ 24.120,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.060,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	103,75	€ 134.875,00	€ 67.437,50
B	Magazzino [M]	15,00	€ 19.500,00	€ 9.750,00
C	agricolo	6.030,00	€ 24.120,00	€ 12.060,00



**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% )	€ 13.387,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 25.748,90

Giudizio di comoda divisibilità:

Vista la conformazione strutturale dell'immobile oggetto di stima e le norme locali che non consentono frazionamenti di unità immobiliari avente superficie netta inferiore a Mq 75.00, lo scrivente ritiene che non sia possibile una divisione in natura dell'immobile che possa compensare i valori di ogni singola quota.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.111,48
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 50.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 50.000,00

Data generazione:  
18-01-2019

L'Esperto alla stima  
**Emilio Aldovardi**

**Doc. Allegati :**

- 1) Documentazione Catastale
- 2) Ispezioni Ipotecarie
- 3) Atti di Provenienza
- 4) Scrittura privata e contratto di locazione
- 5) Elaborato grafico stato attuale
- 6) Titoli Edilizi
- 7) Computo metrico estimativo
- 8) Certificato di destinazione urbanistica
- 9) Quotazione Banca dati OMI
- 10) Documentazione Fotografica