

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Omissis

contro:

Omissis

Omissis

N.R.G. E.I. 21/2019

data udienza: 16/10/2019

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

Custode Giudiziario: **Roberta Catapiani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Redatto in conformità alla direttiva del Garante
per la protezione dei dati personali del 7.2.2008

Lotto 001

Civile abitazione con terreno di pertinenza

Esperto alla stima: Geom. Luigi Chioni

Codice fiscale: CHNLGU74S30G628B

Studio in: Viale Giuseppe Mazzini 316
55042 Forte dei Marmi

Iscritto all'Albo dei Geometri di Massa Carrara n.: 936

Telefono: 0584 752173

Fax: 0584 1848326

Email: luigichioni@gmail.com

Pec: luigi.chioni@geopec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via Casala civ. 24 - Gragnola - Fivizzano (MS) - 54013

Lotto: 001 - Civile abitazione con terreno di pertinenza

1 DATI CATASTALI

Corpo: A-Civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 1,

particella 277, subalterno 3,

scheda catastale 224308 del 05/12/2002,

indirizzo Via Casala,

piano S1-T-1,

comune Fivizzano,

categoria A/4, classe 3,

consistenza 9 vani,

superficie 178 mq,

rendita € 399,74

Ditta:

- Omissis [redacted] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis;
- Omissis, [redacted] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis;

Corpo: B-Terreno pertinenziale

Categoria: agricolo ma con possibilità di realizzazione pertinenze a favore dell'abitazione sezione censuaria Fivizzano

foglio 1,

particella 279,

qualità Seminati Arbor, classe 3,

superficie catastale 314,

reddito dominicale: € 1.25, reddito agrario: € 0.65,

Ditta:

- Omissis [redacted] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis;
- Omissis, [redacted] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis;

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A-Civile abitazione

Possesso: Libero

Corpo: B-Terreno pertinenziale

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A-Civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (Una volta ultimati i lavori)

Corpo: B-Terreno pertinenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A-Civile abitazione

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis, Omissis

Corpo: B-Terreno pertinenziale

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis, Omissis

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A-Civile abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B-Terreno pertinenziale

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITA DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A-Civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: B-Terreno pertinenziale

Continuità delle trascrizioni: NO

7 PREZZO

Prezzo da libero: Euro 65.249,30

Beni in Fivizzano (MS)
Località/Frazione Gragnola
Via Casala civ. 24

Lotto: 001 - Civile abitazione con terreno di pertinenza

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

Manca accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi di Omissis, nata a [redacted] e deceduta il 21/01/1993. Alla signora Omissis, hanno succeduto per la quota di 1/3 ciascuno i tre figli Omissis, Omissis, Omissis che successivamente, in data 20/01/2003 hanno venduto parte dei beni ereditati agli attuali esecutati (Atto Notaio Carlo Frati rep. 6374 racc. 823).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Civile abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Gragnola, Via Casala civ. 24

Note: Fabbricato di civile abitazione in corso di ristrutturazione. L'immobile al momento non è abitabile, con ambienti ancora al "rustico".

A seguito del sopralluogo svolto, sembrerebbe che i lavori edili, svolti in forza della DIA N. 44 del 2011 oggi scaduta, siano fermi ormai da tempo.

Per riavviare il cantiere ed ultimare i lavori, dato che il titolo edilizio risulta scaduto, si rende necessaria la presentazione di una nuova pratica edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Omissis [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis;
 - Omissis [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis;
- foglio 1,
particella 277, subalterno 3,
scheda catastale 224308 del 05/12/2002,
indirizzo Via Casala,
piano S1-T-1,
comune Fivizzano,
categoria A/4, classe 3,
consistenza 9 vani,
superficie 178 mq,
rendita € €.399,74

Derivante da: Atto pubblico del 20/01/2003 prot.12939 Voltura in atti dal 12/02/2003 Repertorio n. 6374 Rogante: Frati Carlo - Sede: Carrara Registrazione Sede: Compravendita (n.877.1/2003).

Confini: Strada Pubblica Via Casala, mappale 279 e mappale 278, s.s.a.

Quota e tipologia del diritto

- 500/1000 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: [redacted]

Stato Civile: Coniugato con Omissis

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni - Data Matrimonio: 11-09-1983

Comproprietari:

Omissis

– **500/1000 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza [REDACTED] - Stato Civile: Coniugata con Omissis

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni - Data Matrimonio: 11-09-1983

Comproprietari:

Omissis

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- **Fabbricato in corso di ristrutturazione con lavori non ancora terminati. La planimetria catastale in atti risulta quella depositata in data 05/12/2002, precedentemente all'inizio dei lavori.**

Una volta terminati i lavori, entro 30 giorni (per non incorrere in sanzioni) si dovrà procedere alla presentazione della nuova planimetria conforme alla situazione realizzata.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale DOCFA, conforme alla situazione realizzata, da denunciare entro 30 giorni dalla fine dei lavori (per non incorrere in sanzioni).

Descrizione delle opere da sanare: (i) Variazione spazi interni, (ii) modifiche prospettiche, (iii) realizzazione piano sottotetto.

Presentazione pratica DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità catastale: Fabbricato in corso di ristrutturazione.

Si riscontra una incongruenza tra la mappa catastale e la planimetria, in particolare la scala di accesso al piano seminterrato, stando alla mappa, sembrerebbe insistere nel mappale 279.

Identificativo corpo: B - Terreno pertinenziale.

Terreno sito in frazione: Gragnola, Via Casala civ. 24

Note: Terreno di 314 mq catastali, non edificabile, ma con possibilità di realizzare delle pertinenze a servizio del fabbricato di cui al corpo A). Per la destinazione urbanistica si rimanda al C.D.U. prot. 9355 del 05/08/2019 allegato.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- Omissis [REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis;
- Omissis, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis;

sezione censuaria Fivizzano,

foglio 1,

particella 279,

qualità Seminati Arbor, classe 3,

superficie catastale 314,

reddito dominicale: € 1.25,

reddito agrario: € 0.65

Derivante da: Atto pubblico del 20/01/2003 prot.12939 Voltura in atti dal 12/02/2003 Repertorio n. 6374 Rogante: Frati Carlo Sede: Carrara Registrazione Sede: Compravendita (n.877.1/2003)

Confini: Strada Pubblica Via Casala, mappale 277, 278, 280, s.s.a.

Quota e tipologia del diritto

- **500/1000 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato con Omissis

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni - Data Matrimonio: 11-09-1983

Comproprietari:

Omissis

- **500/1000 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS [REDACTED]

Stato Civile: Coniugata con OMISSIS

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni - Data Matrimonio: 11-09-1983

Comproprietari:

Omissis

Note sulla conformità catastale: Confini materializzati solo in parte. Secondo la mappa catastale, la scala di accesso al piano seminterrato dell'abitazione sembrerebbe insistere all'interno del terreno.

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

✓ NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di vecchia abitazione in corso di ristrutturazione disposta su tre piani, con annesso terreno di pertinenza a confine di circa mq. 314 catastali.

Inquadramento geografico: Gragnola sorge alla confluenza del torrente Lucido nel fiume Aulella, ai piedi delle colline che costituiscono la catena di montagne precedenti le Alpi Apuane, zona prettamente collinare situata a circa mt 200 s.l.m.

Il vicino borgo di Gragnola risale al X secolo quando il paese era un piccolo borgo sovrastato dal Castel dell'Aquila, che ancora oggi domina sull'abitato. All'epoca era un possedimento dei nobili Bianchi d'Erberia, Domini di Fosdinovo.

Infrastrutture e trasporti: Gragnola è lambita dal percorso della strada regionale 445 della Garfagnana, sulla quale sono svolte autocorse in servizio pubblico a cura di CTT Nord.

È inoltre presente una stazione ferroviaria, servita dai treni che percorrono la ferrovia Lucca-Aulla.

Il lotto pignorato sorge in un contesto composto da poche case sparse che si diramano lungo la "trafficata" strada Regionale n. 445 (chiamata anche Via Casala) che collega Fivizzano a Piazza al Serchio fino a raggiungere Castelnuovo in Garfagnana ed è ubicato appena fuori dal borgo storico di Gragnola, a circa 600 metri dal centro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Fivizzano.

Attrazioni paesaggistiche: Lunigiana.

Attrazioni storiche: Borghi storici della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di Autobus Linea Extraurbana (Aulla-Passo fermata a 150 mt, Servizio di Autobus Linea Extraurbana (Aulla - Fiv fermata a 150 mt)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-Civile abitazione

✓ Libero

Note: Immobile non abitabile, in corso di ristrutturazione con lavori sospesi; all'interno sono presenti oggetti di vario genere di proprietà degli esecutati.

Identificativo corpo: B-Terreno pertinenziale

✓ Libero

Note: Terreno incolto. La porzione di terreno a confine con il fabbricato di cui al copro A, viene utilizzata come zona di parcheggio di pertinenza dell'abitazione pignorata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo;

A rogito di Notaio Paola Poggiolini in data 07/07/2005 ai nn. 1421;

Registrato a Aulla in data 11/07/2005 ai nn. 193/2;

Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 19/07/2005 ai nn. 7638/4572 sull'immobile di cui al corpo A;

Atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Fivizzano.

Gli attuali esecutari dichiaravano di vincolare la costruenda autorimessa a servizio e pertinenza dell'unità abitativa identificata nel catasto Fabbricati di Fivizzano al fg 1 particella 277 sub 3 (anch'essa oggetto delle medesima procedura esecutiva identificata al corpo A).

Dichiaravano inoltre di essere a conoscenza che a seguito del vincolo di pertinenzialità come sopra costituito l'autorimessa non poteva essere oggetto di cessione separata rispetto all'appartamento, pena la nullità dell'atto di cessione.

IL C.T.U. PRECISA CHE I LAVORI DI COSTRUZIONE DELL'AUTORIMESSA NON SONO MAI INIZIATI E CHE IL TITOLO EDILIZIO RISULTA SCADUTO (D.I.A. N. 138/2005)

Dati precedenti relativi ai corpi: B-Terreno pertinenziale

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1- Ipoteca volontaria attiva

a favore di Omissis

contro Omissis, Omissis;

Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo;

A Rogito di Notaio Frati Carlo di Carrara in data 20/01/2003 ai nn. 6375

Trascritta a Massa Carrara in data 29/01/2003 ai nn. 960/142

Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

2- Ipoteca volontaria attiva

a favore di Omissis

contro Omissis, Omissis;

Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo fondiario;

A Rogito di Notaio Consoli Lucio di Aulla in data 26/11/2008 ai nn. 14266/5982

Trascritta a Massa Carrara in data 03/12/2008 ai nn. 14152/2598

Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 125.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

4.2.2 Pignoramenti:

1- Pignoramento

a favore di Omissis

contro Omissis, Omissis;

Derivante da: Atto esecutivo di Pignoramento;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa in data 17/01/2019 ai nn. 100/2019

iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 08/02/2019 ai nn. 1083/815;

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

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: Nessuna (il lotto di vendita non è in condominio)

Identificativo corpo: A-Civile abitazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Al momento No.

Il fabbricato potrà essere accessibile ai soggetti diversamente abili, una volta ultimati i lavori di ristrutturazione.

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: NO

Avvertenze ulteriori: Si ribadisce che è stato stipulato un "Atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione di autorimessa ai sensi della Legge 122/89, trascritto a Massa in data 19/07/2005 Reg. Gen. 7638 , Reg. Part. n. 4572 a favore del Comune di Fivizzano.

Come si legge dall'atto in questione (allegato alla presente relazione), sul terreno identificato al corpo B, era intenzione degli esecutati, realizzare un garage da destinarsi a pertinenza dell'abitazione di cui al corpo A della presente procedura.

Suddetto atto di vincolo era necessario per il rilascio dell'autorizzazione edilizia (DIA 138/2005) e vincolava la costruenda autorimessa a servizio e pertinenza dell'unità abitativa pignorata. A seguito di detto vincolo di pertinenzialità, l'autorimessa non poteva essere oggetto di cessione separata rispetto all'abitazione pene la nullità dell'atto di cessione.

Pur considerando quanto stipulato, si precisa che i lavori previsti, riferiti alla realizzazione dell'autorimessa NON SONO MAI INIZIATI e la validità del titolo edilizio risulta ormai scaduta.

Identificativo corpo: B-Terreno pertinenziale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

I Dati seguenti sono validi per entrambi i corpi costituenti il Lotto di vendita:

**Titolare/Proprietario
ante ventennio fino al 20/01/2003:**

- Omissis, [redacted] per la quota di 1/3;
- Omissis, [redacted] per la quota di 1/3;
- Omissis, [redacted] per la quota di 1/3

In forza di denuncia di successione in morte della madre Omissis, nata [redacted] deceduta il 21/01/1993;

registrata a Aulla, in data 19/05/1994, ai nn. 45/501;

trascritta a Massa-Carrara, in data 20/07/1994, ai nn. 6435/4698.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO,

Note:

L'abitazione pignorata attualmente censita al mappale 277 sub.3, è derivata dalla fusione delle originarie particelle 277 sub. 1 e 277 sub. 2 (immobili caduti in successione).

Per quanto riguarda il terreno censito alla particella 279 (corpo B), esso ha sempre mantenuto lo stesso identificativo.

Titolare/Proprietario

dal 21/01/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i):

- Omissis [redacted] per la quota di 1/2;
- Omissis [redacted] per la quota di 1/2.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Carlo Frati di Carrara, stipulato in data 21/01/2003, ai nn. 6374/823; trascritto a Massa-Carrara, in data 29/01/2003, ai nn. 951/680.

7. PRATICHE EDILIZIE:**1** Numero pratica: **D.I.A. N.233/2002** e successive varianti

Intestazione: **Omissis e Omissis**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: **Lavori su fabbricato esistente ante 1967**

Presentazione in data 10/12/2002 al n. di prot. 21961

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Documentazione integrata con nuovi grafici in data 21/01/2003 prot. 1072

Dati precedenti relativi ai corpi: A

2 Numero pratica: **D.I.A. N.212/2003** e successive varianti.

Intestazione: **Omissis e Omissis**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: **Ristrutturazione edilizia - Variante alla DIA 233/2002**

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/12/2003 al n. di prot. 19237

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

3 Numero pratica: **D.I.A. N.138/2005**

Intestazione: **Omissis e Omissis**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: **Realizzazione di locale ad uso autorimessa e recinzione di proprietà**

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente ante 1967

Presentazione in data 02/09/2005 al n. di prot. 14645

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Nel progetto era prevista la realizzazione di un'autorimessa pertinenziale a fabbricato di civile abitazione da eseguirsi sul terreno al mappale 279. Il Comune di Fivizzano per il rilascio dell'Autorizzazione ha richiesto la stipula dell'atto di vincolo pertinenziale dell'edificanda autorimessa all'attiguo fabbricato pignorato (corpo A).

A seguito di detto vincolo di pertinenzialità, trascritto in data 19/07/2005 ai nn. 7638/4572, l'autorimessa non poteva essere oggetto di cessione separata rispetto all'abitazione pena la nullità dell'atto di cessione.

Pur considerando l'atto di vincolo, si precisa che i lavori previsti, riferiti alla realizzazione dell'autorimessa ⁸ NON SONO MAI INIZIATI e la validità dei titoli edilizi risulta scaduta.

Secondo il vigente RU, l'intervento potrebbe essere ancora ammesso salvo la presentazione ed approvazione di un nuovo titolo edilizio nel rispetto della normativa vigente.

Dati precedenti relativi ai corpi: A (fabbricato principale) e B (terreno di pertinenza)

4 Numero pratica: **D.I.A. N.44/2011 (ultimo titolo presentato)**

Intestazione: **Omissis e Omissis**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: **Opere di manutenzione straordinaria/ristrutturazione su fabbricato (variante alla DIA N.233/2002 e DIA N. 212/2003)**

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/04/2011 al n. di prot. 6523

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Depositata documentazione integrativa in data 10-06-2011 prot. 8766.

Nella relazione tecnica allegata alla pratica, a firma del progettista, i lavori ancora da realizzare consistevano in:

- 1) Apertura di un vano porta al piano terra che diventerà l'ingresso principale del fabbricato;
- 2) Lavori interni consistenti nella realizzazione di intonaci interni, pavimenti, rivestimenti, impianti elettrici, idraulici e di riscaldamento, tinteggiatura e messa in opera di scala di accesso ai piani superiori.

A seguito del sopralluogo, il CTU segnala che, oltre alle opere sopra descritte, risultano ancora da realizzare parte delle tramezze interne a divisione dei vani.

Dato che i termini di validità della DIA N.44/2011 sono spirati, per ultimare tutte le opere si dovrà presentare una nuova pratica edilizia (S.C.I.A.).

Per quanto riguarda la realizzazione del garage di pertinenza, richiesto con la precedente DIA N.138/2005, si precisa anche tale titolo risulta ormai scaduto senza che le opere siano nemmeno iniziate. Si conferma che la DIA N.44/2011 era stata presentata in variante alla DIA N. 233/2002 e DIA N. 212/2003 e non vi è alcun riferimento relativo alla DIA N 138/2005.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Corpo A (Abitazione):

In merito alla conformità edilizia si precisano i seguenti punti: Fabbricato in corso di ristrutturazione con i lavori edili fermi ormai da tempo, iniziati originariamente in forza della D.I.A. 233/2002 a cui hanno fatto seguito la D.I.A. 212/3003, la D.I.A. 138/2005 (per l'autorimessa i cui lavori non sono mai iniziati) ed infine la D.I.A. N.44/2011 i cui termini per ultimare le opere risultano scaduti.

Non avendo riscontrato ampliamenti o variazioni essenziali rispetto all'ultimo titolo edilizio valido, si ritiene che per portare a termine i lavori sia necessaria e sufficiente la presentazione di una nuova pratica edilizia S.C.I.A. a completamento opere.

Regolarizzabili mediante: **S.C.I.A. a completamento opere**

Diritti di segreteria: € 100,00

Presentazione pratica urbanistica da parte di tecnico abilitato: € 1.500,00

Direzione Lavori: € 4.000,00

Coordinamento sicurezza: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 8.600,00**

Note sulla conformità edilizia:

Fabbricato la cui costruzione è iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Immobile al "rustico" con lavori di ristrutturazione da completare. Per riprendere il cantiere è necessaria la presentazione di una nuova pratica edilizia.

Corpo B (Terreno di pertinenza):

✓ Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Lavori di realizzazione dell'autorimessa mai iniziati. Autorizzazione ormai scaduta.

7.2 Conformità urbanistica:

Dati relativi al Corpo A (Abitazione)

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 31 Luglio 2003 in attuazione al Piano Strutturale approvato con D.C.C. N. 46/2002
Zona omogenea:	Disciplina degli insediamenti di recente formazione "IR3-A" per il 70.2%; Ambito del livello "D" di disciplina delle aree agricole interne alle UTOE per il 29.8%.
Norme tecniche di attuazione:	IR3-A: art.28 NTA del RU; Livello "D": art.20 NTA del RU.
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
Se si, quanto:	ampliamento con indice 0,25
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Mappale ricadente per il 22.8% in zona soggetta a Vincolo ex art.142 D.Lgs 42/2004 (già D.Lgs 431/85 - 'Galasso').

Note sulla conformità:

✓ Nessuna.

Dati relativi al Corpo B (Terreno)

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 31 Luglio 2003 in attuazione al Piano Strutturale approvato con D.C.C. N. 46/2002
Zona omogenea:	(Vedi CDU prot. 9355 del 05/05/2019 allegato): Ambito del Livello "D" di disciplina delle aree agricole interne alle UTOE per il 19,4%; Aree a verde privato "VP" per il 57.4%; Disciplina degli insediamenti di recente formazione "IR3-A" per il 23.1%.
Norme tecniche di attuazione:	Livello "D": art. 20 NTA del RU; Aree a verde privato "VP": art. 33 NTA del RU; IR3-A: art.28 NTA del RU;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Possibilità di realizzare delle pertinenze a servizio del fabbricato pignorato confinante di cui al corpo A
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note:	Mappale ricadente per il 20.2% in zona soggetta a Vincolo ex art.142 D.Lgs 42/2004 (già D.Lgs 431/85 - 'Galasso')
-------	---

Note sulla conformità:

✓ Nessuna.

Descrizione:

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione, attualmente non abitabile, sviluppato su quattro piani di cui uno seminterrato e tre fuori terra composto DI FATTO da:

- *Piano interrato* accessibile unicamente da scala esterna e formato da un unico vano di circa mq. 20 adibito a cantina con altezza interna di mt. 2,00 in pessimo stato di conservazione;
- *Piano terra*, costituito attualmente da 3 grossi vani allo stato di "rustico", rispettivamente di mq. 22,80, mq. 20,90 e mq. 23,90. Tale piano è collegato da vano scala interno al piano soprastante;
- *Piano primo*, costituito attualmente da 3 grossi vani allo stato di "rustico" rispettivamente di mq. 23,90, mq. 20,90 e mq. 23,90. Tale piano è collegato al piano terra mediante scala interna in muratura;
- *Piano sottotetto* composto da 2 vani di mq. 20,90 e mq. 24,10, oltre a terrazza a tasca di mq. 12 circa. Tale piano risulta attualmente inaccessibile in quanto manca la scala di collegamento dal piano primo ed al momento del sopralluogo non era presente alcun tipo di collegamento per consentirne l'accesso. La planimetria riportata dal C.T.U. nei grafici allegati alla stima, è stata ricavata dalla documentazione urbanistica a corredo della pratica edilizia DIA N. 44/2011 nella quale il piano sottotetto era nella consistenza dello stato di fatto. Il piano ha una copertura a capanna con altezza massima al colmo (riportata nei grafici) di mt. 2,40 variabile fino a zero in prossimità della gronda.

Da quanto emerge dalla documentazione catastale, l'abitazione è corredata anche da poca corte di circa mq. 16 che si sviluppa lungo tutto il fronte del fabbricato dove è presente anche il marciapiede.

All'abitazione è annesso anche il confinante terreno pertinenziale all'interno del quale è stato ricavato il posto auto. Detta pertinenza è stata identificata nella presente stima al successivo corpo B).

Soluzione di Progetto

Da quanto emerge dai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio presentato (D.I.A. N. 44/2011), la SOLUZIONE di PROGETTO proposta prevede la seguente composizione (vedi tav.4 allegata):

- Piano seminterrato: un vano ad uso cantina;
- Piano terra: ingresso, studio, cucina, sala, bagno e disimpegno;
- Piano primo: tre camere e due bagni, disimpegno e balcone;
- Piano sottotetto: due vani ad uso stenditoio e terrazza.

La stima delle opere a completamento, mantenendo la soluzione di progetto indicata, è stata computata dal C.T.U. in **€uro 120.320,23 iva esclusa**, a seguito dello sviluppo di un computo metrico estimativo che si allega alla presente relazione.

1. Quota e tipologia del diritto

- **500/1000 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato con Omissis

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni - Data Matrimonio: 11-09-1983

Comproprietari:

Omissis

- **500/1000 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - [REDACTED]

Stato Civile: Coniugata con Omissis

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni - Data Matrimonio: 11-09-1983

Comproprietari:

Omissis

Superficie complessiva di circa mq **277,60**

E' posto al piano: **S1-T-1-Sottotetto**

L'edificio è stato costruito nel: **ante 01/09/1967**

ha un'altezza utile interna di circa m. 270

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: in abbandono/al rustico

Condizioni generali dell'immobile: Vecchio fabbricato in cui i lavori di ristrutturazione risultano sospesi ed in stato di abbandono già da tempo, **ad eccezione della copertura, ristrutturata e portata a termine prima della sospensione dei lavori di ristrutturazione.**

Facciate ed interno del fabbricato versano in stato di abbandono e necessitano di opere di ripresa e finitura.

Da quanto emerso dal sopralluogo svolto e come si evince dalla documentazione fotografica, sono da ultimare, anzi da iniziare ancora, tutte le opere necessarie alla rifinitura, quali intonaci, rasature, pavimenti, infissi interni ed esterni, oltre a tutta la parte impiantistica ancora da compiere.

Il CTU allega alla presente relazione il **computo metrico dei lavori necessari al completamento delle opere**, che sono stati stimati in **€uro 120.320,23** (iva esclusa).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno** condizioni: **da ristrutturare/rifare**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** condizioni: **ristrutturato**

Pavim. Interna

materiale: **al rustico** condizioni: **da realizzare**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **pessime**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **al rustico** condizioni: **da realizzare**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **al rustico** condizioni: **da realizzare**

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **al rustico** condizioni: **da ristrutturare/da realizzare**

Impianti tecnologici: da realizzare completamente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore.

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.

Date le particolari caratteristiche del bene stimato, per alcuni accessori si ritiene congruo applicare i seguenti coefficienti:

- Piano Seminterrato, da adibirsi a cantina con altezza interna di mt. 2,00, verrà conteggiato al 30%;
- Piano Sottotetto da adibirsi a stenditoio, verrà conteggiato al 40% per quanto riguarda la superficie del vano con altezza al colmo di mt. 2,40, mentre conteggiato al 25% il vano con altezza variabile da mt. 1,60 a zero;
- Il terrazzino a tasca presente al piano sottotetto verrà conteggiato al 40%.
- La Corte al Piano Terra, vista la posizione in prossimità della strada pubblica, verrà conteggiata al 5%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT - Abitazione	superf. esterna lorda	82,00	1,00	82,00
1P - Abitazione	superf. esterna lorda	82,00	1,00	82,00
1P - Balcone	superf. esterna lorda	1,60	0,50	0,80
Seminterrato-Cantina	superf. esterna lorda	30,00	0,30	9,00
Sottotetto-Stenditoio h max 2.40	superf. esterna lorda	26,00	0,40	10,40
Sottotetto-Stenditoio h max 1.60	superf. esterna lorda	28,00	0,25	7,00
Sottotetto-Terrazzo a tasca	superf. esterna lorda	12,00	0,40	4,80
Corte al PT	superf. esterna lorda	16,00	0,05	0,80
		277,60		196,80

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: 2-2018

Zona: Fivizzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.050,00

Descrizione:**Terreno di pertinenza di cui al punto B**

Incolto, con morfologia a balze, inedificabile ma con possibilità di realizzare delle pertinenze a servizio del fabbricato confinante (pignorato anch'esso e facente parte dello stesso lotto di vendita).

Il terreno confina con Via Casala ed è posto ad una quota inferiore dal piano strada.

L'area di circa mq. 25 a confine con il fabbricato pignorato di cui al Corpo A, è pianeggiante ed utilizzata come parcheggio di pertinenza dell'abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto**– 500/1000 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato con Omissis

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni - Data Matrimonio: 11-09-1983

Comproprietari:

Omissis

– 500/1000 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza [REDACTED]

Stato Civile: Coniugata con Omissis

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni - Data Matrimonio: 11-09-1983

Comproprietari:

Omissis

Superficie complessiva di circa mq **314,00**

il terreno risulta di forma rettangolare regolare, pianeggiante solo in parte

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee incolto

Colture arboree incolto

Selviculture incolto

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Condizioni generali dell'immobile: Nel lato a confine con la strada pubblica, il confine è in parte materializzato da un muro di contenimento in cemento armato.

Impianti: di nessun tipo

Computo metrico estimativo delle opere di completamento:

Al fine della valutazione del fabbricato, il C.T.U. ha redatto un computo metrico estimativo (allegato alla presente relazione), delle opere ancora da compiersi necessarie ad ultimare i lavori di ristrutturazione/manutenzione straordinaria oggi ancora sospesi.

La mole e la tipologia di opere stimate, è stata computata dal raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto rappresentato nei grafici allegati alla DIA 44/2011. Si allegano alla relazione oltre al computo metrico anche le tavole grafiche dello stato di fatto (tav.1), di raffronto (tav.2) e di progetto (tav.4).

Nella tavola 2 di raffronto, con colorazioni differenti sono state indicate sia le opere ancora da eseguire che quelle ancora da demolire.

Sulla base di tali verifiche, è stato così redatto il computo metrico di n.28 voci che comprendono varie tipologie di lavorazioni e forniture, partendo dall'allestimento del cantiere fino alla sistemazione esterna del lotto.

Una volta computate le quantità, il C.T.U. ha proceduto alla loro valutazione economica basandosi su prezzi di mercato corrente, il tutto per un importo complessivo di **€uro 120.320,23 Iva esclusa, che in seguito sarà tenuto in considerazione, come valore da decurtare nella stima dell'immobile.**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Terreno confinante sia con la strada pubblica che con l'abitazione.

All'interno del terreno si trovano sia l'area adibita a parcheggio di pertinenza dell'abitazione che la scala di accesso al piano seminterrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno di pertinenza	superf. esterna lorda	314,00	1,00	314,00
		314,00		314,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara - Comune di Fivizzano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
Uffici del registro di Aulla;
Ufficio tecnico di Fivizzano.

8.3 Valutazione corpi:**Corpo A (Civile abitazione).**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 76.479,77.**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PT-Abitazione	82,00	€ 1.000,00	€ 82.000,00
1P-Abitazione	82,00	€ 1.000,00	€ 82.000,00
1P-Balcone	0,80	€ 1.000,00	€ 800,00
Seminterrato-Cantina	9,00	€ 1.000,00	€ 9.000,00

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 21 / 2019

Redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008

Sottotetto-Stenditoio h max 2.40	10,40	€ 1.000,00	€ 10.400,00
Sottotetto-Stenditoio h max 1.60	7,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00
Sottotetto-Terrazzo a tasca	4,80	€ 1.000,00	€ 4.800,00
Corte al PT	0,80	€ 1.000,00	€ 800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 196.800,00
Completamento opere detrazione (vedi computo metrico) di € 120.320.23			€ -120.320,23
Valore corpo			€ 76.479,77
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.479,77
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.479,77

Corpo B – (Terreno pertinenziale)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 10.990,00.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno non edificabile	314,00	€ 35,00	€ 10.990,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.990,00
Valore corpo			€ 10.990,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.990,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.990,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - (Civile abitazione)	Abitazione di tipo popolare [A4]	196,80	€ 76.479,77	€ 76.479,77
B – (Terreno pertinenziale)	Terreno di pertin.	314,00	€ 10.990,00	€ 10.990,00

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%) € 13.120,47

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.100,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto non è divisibile in quanto senza il terreno, l'abitazione sarebbe senza posto auto, in un contesto dove i parcheggi lungo la strada non ci sono.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 65.249,30**

Data generazione:
11-09-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni

Elenco degli allegati:

- Documentazione catastale aggiornata (estratto, visure, planimetria);
- Documentazione urbanistica (DIA 44/2011 – DIA 138/2005 – DIA 212/2003 – DIA 233/2002);
- Tav. 1 Stato di fatto;
- Tav.2 Stato sovrapposto;
- Documentazione fotografica con planimetria punti di ripresa Tav .3;
- Tav.4 Soluzione di progetto;
- Computo metrico estimativo delle opere necessarie al completamento lavori;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Atto di Provenienza;
- Tavola e schede del Regolamento Urbanistico vigente;
- Visure ipotecarie aggiornate
- Estratto matrimonio e certificato stato civile eseguiti.

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni