
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 4/2019

data udienza: 17/07/2019 ore 10.30

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

Custode Giudiziario: **Benedetta Muracchioli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO - Fabbricato di
Civile Abitazione

Esperto alla stima: Geometra Massimo Cristiano Radicchi
Codice fiscale: RDCMSM71S10F023V
Partita IVA: 0101999454
Studio in: Viale Eugenio Chiesa 17 - 54100 Massa
Telefono: 0585 240520
Fax: 0585 245241
Email: massimoradicchi@hotmail.it
Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it



INDICE SINTETICO

BENE: Via Roma n. 118 - Barbarasco - Tresana (MS) - 54013

Lotto: UNICO - Fabbricato di Civile Abitazione

1 DATI CATASTALI

BENE: Via Roma n. 118 - Barbarasco - Tresana (MS) - 54013

Corpo: Fabbricato ad uso civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 30, particella 197, subalterno 5, scheda catastale MS0010445 DEL 30-01-2009, indirizzo Via Roma n. 118, piano T-1-2, **Comune Tresana**, categoria A/3, classe 2°, Consistenza vani 10,00, Rendita Catastale €. 671,39.

Confini: L'unità immobiliare confina con: Pubblica strada di Via Roma, Mappale 194, Mappale 868, Mappale 768, salvo se altri o variati.

2 STATO DI POSSESSO

BENE: Via Roma n. 118 - Barbarasco - Tresana (MS) - 54013

Corpo: Fabbricato ad uso civile abitazione - **Possesso:** Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

BENE: Via Roma n. 118 - Barbarasco - Tresana (MS) - 54013

Corpo: Fabbricato ad uso civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

BENE: Via Roma n. 118 - Barbarasco - Tresana (MS) - 54013

Corpo: Fabbricato ad uso civile abitazione

Creditore Procedente: !

5 PROPRIETARI E/O COMPROPRIETARI

BENE: Via Roma n. 118 - Barbarasco - Tresana (MS) - 54013

Corpo: Fabbricato ad uso civile abitazione

Proprietari attuali:

-

me di comunione dei beni con

-

gime di comunione dei beni con

Comproprietari non esegutati: Nessuno

Proprietà` per 1/2 in regi-

ità` per 1/2 in re-

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

BENE: Via Roma n. 118 - Barbarasco - Tresana (MS) - 54013

Corpo: Fabbricato ad uso civile abitazione - **Continuità delle trascrizioni:** SI

7 PREZZO

BENE: Via Roma n. 118 - Barbarasco - Tresana (MS) - 54013

Corpo: Fabbricato ad uso civile abitazione

Prezzo da libero €. 194.000,00 (Euro Centonovantaquattromila/00)



Beni in Tresana (MS)
Località/Frazione Barbarasco
Via Roma n. 118

Lotto: UNICO - Fabbricato di Civile Abitazione

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: Fabbricato ad uso civile abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Barbarasco, Via Roma n. 118

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Proprietà per 1/2
in regime di comunione dei beni con ;
- Proprietà per 1/2
in regime di comunione dei beni con ;
foglio 30, particella 197, subalterno 5, scheda catastale MS0010445 DEL 30-01-2009, indirizzo
Via Roma n. 118, piano T-1-2, Comune di Tresana, categoria A/3, classe 2°, consistenza vani 10,
rendita Catastale €. 671,39.

Derivante da: Ai fini della continuità catastale si fa presente che la consistenza immobiliare di cui al Foglio 30 Mappale 197 Subalterno 5 deriva dalla precedente consistenza di cui al Foglio 30 Mappale 197 Subalterno 4 e mappale 869; (variazione catastale protocollo n. MS0010445 in atti dal 30/01/2009) - Registrazione: FUSIONE (n. 677.1/2009).

Confini: L'unità immobiliare confina con: Pubblica strada di Via Roma, Mappale 194, Mappale 868, Mappale 768, salvo se altri o variati.

Quota e tipologia del diritto 1/2 di - Piena proprietà, Cod. Fiscale: 18;

- Stato Civile:
- Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto 1/2 di - Piena proprietà, (

- Stato Civile:
- Regime Patrimoniale: (

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova Variazione catastale, con procedura DOCFA.



Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni; Modifiche prospettiche.

Diritti di segreteria per consegna pratica DOCFA: € 50,00

Oneri professionali (esclusa iva e cassa previdenziale): € 500,00

Oneri Totali: € 550,00

Note: Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo accatastamento Docfa.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona nella quale risiede il bene oggetto di pignoramento immobiliare è il borgo di Barbarasco, borgo rurale ricadente nel Comune di Tresana, ad un'altitudine di circa 110 m.s.l.m., borgo dove ha sede anche il palazzo comunale. La frazione è raggiungibile dal casello autostradale di Aulla sulla A 15, percorrendo la strada statale SS62 della Cisa fino al Castello di Terrarossa e svoltando subito dopo a sinistra, si attraversa prima l'abitato di Terrarossa e proseguendo per la strada SP 23, attraversano il fiume Magra si giunge alle prime abitazioni del borgo. Il Comune di Tresana si estende su una superficie di 44,05 Km², confinando a nord con il Comune di Mulazzo, a sud e sud-ovest con il Comune di Podenzana, ad Ovest con il territorio ligure, ad est con Licciana Nardi e con Villafranca Lunigiana. La popolazione supera di poco i 2000 abitanti che risiedono, oltre che nella frazione di Barbarasco, in numerosi altri paesi dislocati in modo sparso su tutto il territorio. La rete stradale interna si dirama da Barbarasco in alcune direzioni che conducono nelle diverse frazioni:

1. verso nord a Corneda, Lorenzana e a Poppeto per poi entrare nel territorio di Mulazzo;
2. verso ovest a Bottria, Careggia, Groppo, Bola e Giovagallo, per proseguire a nord collegandosi con Ortigaro, Villa, Castello e di nuovo per Lorenzana;
3. Da Giovagallo, proseguendo a sud-ovest si giunge alle frazioni di Tavella e Novegigola da dove, proseguendo verso ovest si entra nel territorio di Podenzana, mentre proseguendo verso est si scende di nuovo a Barbarasco incontrando prima le frazioni di Camposopra, Cercò, Canala, Tassonarla, Nave.

Esiste, inoltre, un altro asse viario che da Barbarasco, costeggiando l'autostrada A15, porta a Lusuolo, dove si trova anche il Castello di Lusuolo sede del Museo dell'Emigrazione della Gente di Toscana; questo asse viario rappresenta il principale collegamento con Mulazzo e Villafranca. Il territorio comunale è montuoso e boscato; soltanto attorno alle frazioni si ritrovano alcune superfici aperte dove viene praticata attività agricola che soltanto in alcuni casi è di tipo imprenditoriale, mentre negli altri casi si tratta di attività agricola destinata alla produzione per autoconsumo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Tresana.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Castello Malaspina di Tresana - Maestosi resti della torre.

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Aulla (E33) 7 Km, Stazione ferroviaria di Aulla 4 Km, Strada Statale E33 1 km, Strada Statale SS62 3 km

3. STATO DI POSSESSO:

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:**

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**- **Ipoteca volontaria attiva; A favore di**contro **per 1/2 in regime di comunione legale dei beni**
per 1/2 in regime di comunione legale dei beni;**Derivante da: Concessione di mutuo ipotecario; durata 35 anni; Importo ipoteca: € 436.000,00; Importo capitale: € 218.000,00; A rogito di Notaio Dario Dalle Luche in data 30/10/2009 ai nn. 69029/23657; Registrato a Massa (MS) in data 03/02/2009 al numero 425 1T; Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 03/02/2009 al nr. 1361 del registro generale ed al nr.142 del registro particolare di formalità.****Ipoteca volontaria gravante sull'immobile censito all'NCEU del Comune di Tresana, foglio 30, particella 197, subalterno 5, scheda catastale MS0010445 DEL 30-01-2009, indirizzo Via Roma n. 118.****4.2.2 Pignoramenti:**- **Pignoramento a favore di****per 1/2 in regime di comunione legale dei beni E I**

contro

per 1/2 in regime di co-**munione legale dei beni.****Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Massa Carrara in data 11/12/2018 ai nn. 3629/2018, pignoramento trascritto a Massa, in data 01/02/2019 al nr. 841 reg gen. e nr. 645 reg particolare.****Pignoramento gravante sull'immobile censito all'NCEU del Comune di Tresana, foglio 30, particella 197, subalterno 5, scheda catastale MS0010445 DEL 30-01-2009, indirizzo Via Roma n. 118.****Nota:** 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 riportati.

Per le iscrizioni legali e giudiziali:

Imp. ipotecaria 0,5% 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.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornata alla data del 21/05/2019, si vedano allegati.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - nessuna

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica: nessuno, l'immobile è privo di certificazione energetica.

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

Avvertenze ulteriori: Sull'immobile oggetto di pignoramento non risultano cause trascritte ne trascrizioni pregiudizievoli al di fuori di quelle citate al punto 4.2 della presente relazione.

6. ATTUALI PROPRIETARI E PRECEDENTI:

Titolare/Proprietario dal 30/01/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i):

regime di comunione dei beni con:

proprietà per 1/2 in re-

Proprietà per 1/2 in

regime di comunione dei beni con:

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Dario Dalle Luche, in data 30/01/2009, ai nn. 69028/23656; registrato a Massa (MS), in data 03/02/2009, ai nn. 424/1T; trascritto a Massa (MS), in data 03/02/2009, ai nn. 1360/990.

Titolare/Proprietario fino al 30/01/2009:

Proprietà per 2/4,

proprietà per 2/4,

Nota bene:

Pervenuto l'immobile nel modo che segue:

Quanto al mappale 197 sub.4; (casa):

- a) in ragione di 2/4 per acquisto con atto Notaio L. Maneschi, già di Massa, del 2 aprile 1970 ivi registrato il 18 aprile 1970 al n. 427 e trascritto il 27 aprile 1970 al n. 1627 Registro Particolare;

- a) in ragione di 2/4 per successione al padre deceduto il [redacted] [redacted] (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Aulla n. 26 vol. 412 trascritta in data 8 maggio 1989 al n. 2551 e successiva denuncia rettificativa delle quote n. 37 vol. 432 trascritta il 10 gennaio 1995 al n. 149, avendo il coniuge del de cuius inunziato all'eredità con atto del Cancelliere della Pretura di Aulla in data 17 novembre 1987 registrato in



pari data al n. 1234 del Mod. 1;

- Quanto al mappale 869, (piccola area di mq.4), per averlo acquistato con atto ricevuto dal Notaio Vertere Morichelli di Aulla in data 22 dicembre 2005, Rep.n.76649/16207, registrato ad Aulla il 10 gennaio 2006 al n. 25 e trascritto a Massa il 12 gennaio 2006 al n. 211 Registro Particolare e successivo atto di rettifica Notaio Dario Dalle Luche, di Massa, in data 16 gennaio 2009 Repertorio N. 69.004/23.636 registrato a Massa il 19 gennaio 2009 al n. 170 e trascritto il 19 gennaio 2009 al n.456 del Registro Particolare, dal Signor _____ al quale, a sua volta, era pervenuto con atto ricevuto dal Notaio Luigi Maneschi, già di Massa, in data 23 gennaio 1969 e trascritto il 14 febbraio 1969 al n.614 Registro Particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **EDIFICIO REALIZZATO IN DATA ANTECEDENTE IL 01/09/1967**

Numero pratica: **LICENZA EDILIZIA nr. 7/71 del 15 giugno 1971.**

Intestazione: - coniugi

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e RIFACIMENTO TETTO

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 15/06/1971 al n. di prot. Nr. 7/71

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: **D.I.A. IN SANATORIA NR 62/2006, CON RELATIVO PROVVEDIMENTO DI ATTESTAZIONE DI CONFORMITA IN SANATORIA PROT. 6007/2006, AI SENSI DELL'ART. 140, LEGGE REGIONALE 1/2005.**

Intestazione: I

Tipo pratica: Attestazione di Conformità.

Per lavori: Manutenzione straordinaria, Diversa distribuzione interna

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/03/2006 al n. di prot. Nr. 5784

Rilascio in data 15/12/2006 al n. di prot. Nr 6007

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Da un riscontro tra quanto rilevato in loco e quanto graficamente indicato nei grafici dell'ultimo titolo edilizio (Attestazione di Conformità in Sanatoria protocollo nr 6007/2006) sono emerse le seguenti difformità:

PIANO TERRA

- 1- Diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella realizzazione di un divisorio in cartongesso nel locale già adibito a soggiorno; il tutto come meglio rappresentato nel grafico allegato alla presente (Allegato E).
- 2- Realizzazione di un punto cottura nel locale adibito a cantina; detta opera risulta non sanabile ai sensi delle vigenti norme urbanistiche, pertanto è da ripristinarsi alla condizione legittima preesistente l'abuso.
- 3- Mancata rappresentazione delle scale esterne, di accesso all'unità immobiliare, poste sul lato est.
- 4- Realizzazione di tettuccio a sbalzo sul prospetto lato interno (Est) a copertura del portoncino d'ingresso all'unità immobiliare.



PIANO PRIMO

- 5- Lievi difformità grafiche interne non influenti dal punto di vista edilizio.
- 6- Realizzazione di un punto cottura nel locale adibito a soggiorno; detta opera risulta non sanabile ai sensi delle vigenti norme urbanistiche, pertanto è da ripristinarsi alla condizione legittima preesistente l'abuso.
- 7- Realizzazione di un porticato, posto sul lato nord, in struttura lignea e copertura in materiale plastico traslucido; tale manufatto può essere sanato previa rimozione della copertura traslucida.
- 8- Si segnala che nel progetto di Attestazione di Conformità in Sanatoria di cui sopra, il locale adibito a camera da letto e posto sulla dx del disimpegno, non possiede i requisiti igienico sanitari minimi richiesti (rapporto aereo illuminante) pertanto è da ripristinarsi alla condizione legittima preesistente l'abuso.

PIANO SOTTOTETTO

- 9- Diverso posizionamento e mancata realizzazione di uno dei tre lucernai allineati previsti sul lato sud della facciata principale (lato via Roma) - vedi allegato E;
- 10- Realizzazione di due nuovi lucernai tipo Velux.

Sanabilità degli abusi:

Regolarizzabili mediante: Demolizioni e ripristini, Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi L.R.T. 65/2014 art. 209.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna; modifiche prospettiche.

Gli abusi, o parte di essi, potranno essere sanati ai sensi dell'art 209 della LR 65/2014:

- art 209 LR 65/2014- Accertamento di conformità

1. *Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCLA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda.*
2. .
3. .
4. .
5. .
6. *Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.*

Gli abusi sono sanabili salvo parere degli uffici comunali; in caso di non sanabilità di parte degli abusi si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come nello stato autorizzato dai summenzionati titoli edilizi.

Alla fine dei lavori dovrà essere presentato certificato di agibilità per l'immobile.

I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene comprendenti spese tecniche e sanzioni amministrative sono state calcolate in € 5.000,00, (Euro Cinquemila/00) somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile. Nella cifra sono comprese anche eventuali opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi come nello stato concessionato



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Approvato, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 5/95, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 in data 27.02.2004, divenuto esecutivo per eseguita pubblicazione sul B.U.R.T. in data 31.03.2004.
Zona omogenea:	Zona A "Centro Storico"
Norme Tecniche di Attuazione:	Art. 17 – ZONE OMOGENEE A Norme generali: Corrispondono agli ambiti individuali dal PS come ambiti a destinazione prevalentemente residenziale/centri storici e nuclei di antica formazione e alle parti di quelli individuati come ambiti a destinazione prevalentemente residenziale/ambiti urbani di valore storico ambientale alle quali viene applicato il criterio d'intervento della conservazione, ai sensi dell'Art. 40 delle norme per l'attuazione del PS. Gli interventi ammessi sono finalizzati al recupero e alla riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio e alla sua ottimale utilizzazione nel rispetto e nella tutela dei valori storici, culturali, architettonici ed ambientali presenti. Prevedono pertanto: - opere di conservazione degli edifici, o loro parti, e delle aree esterne che presentano caratteristiche architettoniche, storiche, ambientali, tipologiche dell'insediamento originario; - opere di eliminazione delle parti e degli elementi incongrui e incompatibili; - opere di ristrutturazione, modifica e adeguamento delle parti non recuperabili dell'insediamento originario, - opere di ricostruzione delle parti crollate. Prevedono inoltre l'adeguamento e riqualificazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici, perseguendo in particolare i seguenti due obiettivi: - sostituzione delle superfici asfaltate con pavimentazioni discontinue in materiali tradizionali nell'ambito di progetti unitari (ancorché realizzabili per lotti) per ciascun insediamento, comprensivi degli elementi di arredo urbano e dell'illuminazione pubblica; - creazione di aree pedonali o a prevalenza pedonale (Ztl, "Zone 30" e simili) favorendo la localizzazione dei parcheggi all'esterno dei nuclei e centri storici. Il RE definisce, in generale e, se necessario, per specifici ambiti, le categorie d'intervento e la disciplina per la tutela e la sistemazione della aree di pertinenza ed inedificate private, con specifiche indicazioni concernenti i materiali, i colori, le essenze vegetali ammesse, ecct.. Per tali aree è comunque vietata la finitura con manti bituminosi.



L'attuazione delle previsioni sul patrimonio edilizio può avvenire mediante intervento diretto nei modi definiti al precedente Art. 13 – lettera "d", o mediante PR o PRU, di iniziativa pubblica e/o privata. La redazione del piano attuativo è obbligatoria per gli interventi di categoria superiore al restauro e risanamento conservativo, quali il recupero volumetrico, la demolizione e ricostruzione e in generale per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica e ristrutturazione urbanistica come definiti agli artt. 79 e 78 della LR 1/2005. In tali piani attuativi sarà consentito realizzare gli interventi necessari in adiacenza ad edifici con pareti cieche esistenti e a filo della viabilità pubblica, ferme restando le norme sulle distanze previste dal Codice Civile. Nelle zone A sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenze; - residenze turistiche ed attività ricettive nelle varie tipologie previste dalla legislazione di settore; - studi, uffici e attività direzionali e terziarie; - pubblici esercizi, ristoranti e servizi di somministrazione e ristoro in genere; - strutture di vendita del tipo esercizi di vicinato; tali strutture sono ammesse anche senza la disponibilità di parcheggi previsti dalla legislazione di settore in ragione del carattere prevalentemente pedonale delle zone A; - piccole attività artigianali a condizione che non siano rumorose né inquinanti, non comportino rischio di incidenti e siano compatibili con la residenza; - attrezzature pubbliche o di prevalente interesse pubblico o collettivo (uffici amministrativi, attrezzature sociosanitarie, culturali, ricreative e per la vita associativa, e simili). - I piani attuativi potranno limitare ulteriormente le destinazioni ammesse. Nelle tavole dell'Elaborato 3 (scala 1: 2000) sono evidenziati gli ambiti che restano disciplinati dai PR vigenti, formati ai sensi del precedente strumento urbanistico generale, e vincolati ai parametri urbanistici, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni contenute negli stessi, salvo per le parti eventualmente modificate dal RU 2004, per le quali valgono le disposizioni di quest'ultimo.

In particolare, per i PR vigenti valgono le classificazioni di valore e le categorie d'intervento in essi disciplinate, compatibilmente con la prevalenza delle definizioni contenute nella LR n. 1/2005. Varianti ai PR vigenti potranno formarsi, anche su iniziativa privata nei casi consentiti dalla legge, senza aumento delle volumetrie e diminuzione degli standard previsti, nel rispetto di obiettivi, criteri ed indirizzi del PS, e delle norme dello stesso e 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

Note generali:

Il Regolamento Urbanistico Comunale di Tresana è stato approvato, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 5/95, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 in data 27.02.2004, divenuto esecutivo per eseguita pubblicazione sul B.U.R.T. in data 31.03.2004.

Successivamente sono state approvate due successive Varianti:

- **VARIANTE 2008:** Variante approvata con deliberazione del C.C. n° 2 in data 23.02.2008, ai sensi della L.R. 1/2005, divenuta esecutiva per eseguita pubblicazione sul B.U.R.T in data 26.03.2008.
- **VARIANTE 2014:** Variante approvata con deliberazione del C.C. n° 44 del 24.09.2014, ai sensi della L.R. 1/2005, divenuta esecutiva per eseguita pubblicazione sul B.U.R.T in data 29.10.2014

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Fabbricato ad uso civile abitazione**

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale di vecchia costruzione ubicato nel Comune di Tresana, località Barbarasco, via Roma nr. 118.

L'edificio è contiguo ad altri fabbricati residenziali ed è posto in fregio alla pubblica via.

L'immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, è una casa di civile abitazione non di lusso disposta su tre piani fuori terra, collegati da scala interna interpiano, con annessa piccola area esclusiva su due lati. Al momento del sopralluogo la casa al suo interno era composta da: ingresso, cucina, W.c., disimpegno, ripostiglio, soggiorno e cantina con piccolo punto cottura al piano terra; camera da letto matrimoniale, disimpegno, W.c., camera/stanza armadi, soggiorno con piccolo punto cottura, oltre ad un balcone su lato strada ed una terrazza sul retro con sovrastante porticato in legno, al piano primo; due locali adibiti a stenditoio e ripostiglio al piano secondo o sottotetto.

L'immobile in oggetto risulta consono all'uso di abitazione cui è destinato ed è inserito in una zona centrale della frazione di Barbarasco; zona comunque poco appetibile sul mercato immobiliare.

1. Quota e tipologia del diritto 1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: · Residenza: |

- Stato Civile: |

- Regime Patrimoniale: |

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

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

Cod. Fiscale: · Residenza: |

- Stato Civile: | - Regime Patrimoniale: |

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **396,00**

E' posto al piano: Terra, primo e secondo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico nr 118; ha un'altezza utile interna di circa m. variabili: p. t. ml 3.10 - 3.37 - p.1.ml 3.10 - p.2. (sottotetto) min. ml 1.20 max. ml. 3.60.



L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni manutentive generali dell'immobile risultano normali.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **mista in latero cemento** condizioni: **normale**

Scale tipologia: **doppia rampa** materiale: **marmo** ubicazione: **interna ser-voscala: assente** condizioni: **normale**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

Note: Assente

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno** condizioni: **Normali**

Infissi interni

tipologia: **due ante** materiale: **legno e vetro** condizioni: **Normali**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** ri-vestimento: **Intonaco** condizioni: **Normali**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **normali**

Note: Trattasi di pavimentazione parte in ceramica monocottura pezza-tura quadrata e parte in granito.

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **Normali**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **Normali**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Tipologia: sotto-traccia, tensione: 220V; Impianto funzionante ma da verificare la rispondenza del D.M. nr. 37/2008.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti la certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiara-zione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Mi-nistro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37).



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia, alimentazione a gas, oltre a camino.
Stato impianto	Condizioni normali; Impianto funzionante, ma da verificare la rispondenza del DM 37/2008.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti la certificazione di conformità dell'impianto di riscaldamento. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento (D.M. Ministero sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37).

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti necessari all'uso residenziale ma non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina P.T.	superf. esterna lorda	38,00	0,50	19,00
Stenditoio P.2. (Sottotetto)	superf. esterna lorda	110,00	0,40	44,00
Abitazione P.T.	superf. esterna lorda	92,00	1,00	92,00
Abitazione P.1.	superf. esterna lorda	110,00	1,00	110,00
Terrazza P.1.	superf. esterna lorda	23,50	0,30	7,05
Balcone P.1.	superf. esterna lorda	12,50	0,30	3,75
Corte esterna	superf. esterna lorda	10,00	0,10	1,00
		396,00		276,80

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: 2018-2

Zona: Tresana



Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1050

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

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, della mancanza dei certificati di conformità degli impianti, dell'abitabilità, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante, applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara; Ufficio tecnico di Comune di Tresana; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Atti di compravendita individuati, Borsino Immobiliare, Valori OMI dell'agenzia delle Entrate, esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Tresana.

8.3 Valutazione corpi:**Fabbricato ad uso civile abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 235.280,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina P.T.	19,00	€ 850,00	€ 16.150,00
Stenditoio P.2. (Sotto-totetto)	44,00	€ 850,00	€ 37.400,00
Abitazione P.T.	92,00	€ 850,00	€ 78.200,00
Abitazione P.1.	110,00	€ 850,00	€ 93.500,00
Terrazza P.1.	7,05	€ 850,00	€ 5.992,50
Balcone P.1.	3,75	€ 850,00	€ 3.187,50
Corte esterna	1,00	€ 850,00	€ 850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 235.280,00
Valore corpo			€ 235.280,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 235.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 235.280,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato ad uso civile abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	276,80	€ 235.280,00	€ 235.280,00

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%)	-	€ 35.292,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-	€ 5.550,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene, in quanto di piena proprietà degli esecutati, verrà venduto nella sua interezza.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 194.438,00
Prezzo di vendita, arrotondato per difetto, dell'unità oggetto della presente nello stato di "libero":	€ 194.000,00

Alla data odierna il valore dell'immobile oggetto della presente perizia, ammonta in cifra tonda ad € 194.000,00 (Euro Centonovantaquattromila/00).

Allegati

- A-Visure ipotecarie aggiornate;
- B-Verbale di 1° accesso ai beni;
- C-Fotografie esterne ed interne del bene;
- D-Atti di provenienza;
- E-Planimetrie illustrative (Stato attuale rilevato- Stato sovrapposto);
- F-Estratti di Mappa, Estratto Regione Toscana, Planimetria Catastale, Visure Catastali aggiornate;
- G-Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Tresana;
- H-Titoli abilitativi comunali dell'unità in esecuzione;
- I-Valori OMI;
- L - NTA e stralcio.

Data generazione: 25-05-2019

L'Esperto alla stima
Geometra Massimo Cristiano Radicchi

