

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. n. 52/2019

data udienza:

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

Custode Giudiziario: [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]



INDICE SINTETICO

BENE: - Coloretta - Zeri (MS) - 54029

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

1- Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 2):

Dati catastali: foglio **44**, particella **95**, subalterno **1**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **10,5** vani, superficie **238** mq, rendita € **677,85**

Categoria: **Abitazione di tipo popolare [A2]**

Intestazione: [REDACTED]

Indirizzo: **Comune di Zeri, Frazione Coloretta, piano T-1S**

Scheda catastale: scheda catastale **protocollo 406 del 08/10/1974** (Allegato n. 4)

2- Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3):

Dati catastali: foglio **44**, particella **95**, subalterno **2**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **9,5**, superficie **187** mq, rendita € **613,29**

Categoria: **Abitazione di tipo popolare [A2]**

Intestazione: [REDACTED]

Indirizzo: **Comune di Zeri, Frazione Coloretta, piano S1**

Scheda catastale: scheda catastale **Protocollo 4200 del 13/12/1993** (Allegato n. 5)

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: : L'intero immobile è oggetto del contratto di locazione stipulato tra il locatore [REDACTED] [REDACTED] stipulato in data **20/04/2016**, registrato ad Aulla il **19/05/2016** al n. **000542** serie **3T**; [REDACTED] con missiva del **30/05/2019** ha comunicato al locatore la "Disdetta del contratto di locazione n. 542 registrato il 19/05/2016, impegnandosi a liberare l'immobile entro il 31/12/2019.

In sede di sopralluogo avvenuto il **16/12/2019**, al piano primo seminterrato (Fg. 44 mapp. 95 sub. 2) sono apparsi domiciliati i [REDACTED]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

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

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5 COMPROPRIETARI

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) NO

7 PREZZO

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



Beni in Comune di Zeri (MS)
Località/Frazione Coloretta

Lotto: 001

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

1- Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 2):

Dati catastali: foglio **44**, particella **95**, subalterno **1**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **10,5** vani, superficie **238** mq, rendita € **677,85**

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A2]

Intestazione: [REDACTED]

Indirizzo: Comune di Zeri, Frazione Coloretta, piano T-1S

Scheda catastale: scheda catastale **protocollo 406 del 08/10/1974** (Allegato n. 4)

2- Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3):

Dati catastali: foglio **44**, particella **95**, subalterno **2**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **9,5**, superficie **187** mq, rendita € **613,29**

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A2]

Intestazione: [REDACTED]

Indirizzo: Comune di Zeri, Frazione Coloretta, piano S1

Scheda catastale: scheda catastale **Protocollo 4200 del 13/12/1993** (Allegato n. 5)

Note sulla conformità catastale: In considerazione degli abusi edilizi riscontrati al piano primo seminterrato, per i quali si dovrà procedere alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi come nello stato legittimo, dopo le avvenute demolizioni, si dovrà inoltrare denuncia di variazione con allegata planimetria catastale aggiornata.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: Dovranno essere inoltrate nuove planimetrie catastali dalle quali dovranno figurare gli spazi posti al piano sottotetto posti ad una altezza superiore a ml 1,50 e le modifiche all'appartamento del piano primo seminterrato, dopo le avvenute demolizioni delle opere abusive non sanabili.

Note generali: Le variazioni catastali comportano una spesa complessiva di € 2.000,00, (Euro Duemila/00) somma che sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile.



1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) NO**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

La frazione di Coloretta è un piccolo borgo situato in zona montana collinare, caratterizzato da un piccolo borgo di antica costruzione e case isolate di piccola dimensione situate nell'intorno e lungo le strade.

Il contesto ambientale è costituito da terreni agricoli, prati o boschivi.

La proprietà oggetto di stima è formata da un lotto di terreno con sovrastante fabbricato bifamiliare collocato a confine con la strada Provinciale al civico n. 37.

A confine: Strada Provinciale n. 37, mappale 738 (di stessa proprietà dell'Esecutata) mappale 739, torrente

Caratteristiche zona: Montana normale

Area urbanistica: Centro abitato in zona montana a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Comune di Zeri (posto a 5 km)

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Pontremoli posto ad una distanza di km 18, Zeri posto ad una distanza di 5 km, Aulla posto ad una distanza di km 39.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: Borghi e castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Pontremoli km 18, Stazione ferroviaria di Pontremoli 18 km

3. STATO DI POSSESSO:

L'intero immobile è oggetto del contratto di locazione stipulato tra il locatore [REDACTED] [REDACTED] stipulato in data **20/04/2016**, registrato ad Aulla il 19/05/2016 al n. 000542 serie 3T cod identificativo TZE16T0005420002H, durata locazione 4 anni con decorrenza dal 01/05/2016 fino al **30/04/2020** e si intenderà rinnovata per un altro quadriennio nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto....., il corrispettivo della locazione viene fissato ..in € 9.600,00 annui da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 800,00.... (Allegato n. 21.1).

[REDACTED] con missiva del **30/05/2019** ha comunicato al locatore la "Disdetta del contratto di locazione n. 542 registrato il 19/05/2016, impegnandosi a liberare l'immobile entro il **31/12/2019** (Allegato n. 21.2).

In sede di sopralluogo avvenuto il 16/12/2019, al piano primo seminterrato sono apparsi [REDACTED] dalle dichiarazioni degli stessi si è potuto si è potuto appurare che [REDACTED] vive in [REDACTED] [REDACTED] sarebbe affidata alle cure del [REDACTED] e sottoposta a Tutela Giudiziale dell'Avv [REDACTED] del foro di Massa autorizzata dal Tribunale di Massa.



Per migliori e più dettagliate notizie in merito si vedano i seguenti documenti in allegato:

- Contratto di locazione del 20/04/2016 (Allegato n. 21.1)
- Missiva di disdetta contratto del 30/05/2019 (Allegato n. 21.2)
- Riscontri del Custode Giudiziario in sede di primo accesso, del 16/12/2019 (Allegato n. 22)

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 iscritta il 24/10/2011 al n. 1479 di particolare**
a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: € 500.000,00; durata anni : 15

Importo capitale: € 250.000,00.

Note: L'ipoteca grava sul bene immobile in Zeri Via Provinciale, nr 37, censito al catasto fabbricati al foglio 44 mappale 95 sub.1 e 2.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento trascritto il 12/04/2019 al n. 2492 di particolare;**
a favore [REDACTED]

Note: il Pignoramento grava sul bene immobile in Zeri Via Provinciale, nr 37, censito al catasto fabbricati al foglio 44 mappale 95 sub.1 e 2.

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: Nessuna

4.3 Misure Penali : Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presenti

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Si sono reperiti gli attestati di prestazione energetica redatti dal [redacted] relativi agli appartamenti del piano terra e del piano primo seminterrato (Allegati 24)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]

- 1- La quota di 1/4 di piena proprietà sul bene oggetto di procedura esecutiva è pervenuta all'Esecutata [redacted] a seguito della successione del padre [redacted] deceduto il 21/02/1987, registrata ad Aulla il 26/08/1987 al n. 19 vol. 425, trascritta il 28/08/1987 al n. 4874 di particolare, con la quale la complessiva quota di 3/6 viene assegnata per 1/6 a [redacted]

La successione del padre [redacted] registrata il 26/08/1987 al n. 19 vol. 425 è stata rettificata con successione "dichiarazione modificativa" registrata ad Aulla il 13/11/1992 (o 5/7/1994 come da dichiarazione notarile) al n. 1 vol. 497, trascritta il 18/07/1994 al n. 4642 di particolare, da cui si evince che il fratello [redacted] con atto registrato a Pontremoli in 14/10/1992 al n. 584 ha rinunciato alla eredità del padre [redacted] pertanto la quota di complessiva quota di 2/4 viene assegnata per 1/4 a [redacted] (Allegato n. 9.2).

NB. L'atto di rinuncia all'eredità registrato a Pontremoli in 14/10/1992 al n. 584 non è risultato trascritto.

Con atto Notaio Chianca Gennaro del 20/10/2019 (sulla nota indicata la data del 20/11/2011) repertorio 43159/26226, trascritta il 23/10/2019 n. 7102 di particolare, è avvenuta la "Accettazione Tacita di Eredità" per la successione testamentaria di



████████████████████ registrata ad Aulla il 26/08/1987 al n. 19 vol. 425, trascritta il 28/08/1987 al n. 4874 di particolare (Allegato n. 9.3)

- 2-** La restante quota di 3/4 di piena proprietà è pervenuta all'Esecutata ██████████ a seguito della successione della ██████████ deceduta il ██████████ registrata ad Aulla il 05/07/1994 al n. 40 vol. 519, trascritta il 06/09/1994 al n. 5630 di particolare, da cui si evince che il fratello ██████████ con atto registrato a Pontremoli il 20/04/1994 al n. 259 ha rinunciato alla eredità della madre ██████████, pertanto la quota di complessiva quota di 3/4 viene assegnata a ██████████ e la stessa diviene unica proprietaria (Allegato n. 10.1).

NB. L'atto di rinuncia all'eredità registrato a Pontremoli il 20/04/1994 al n. 259 non è risultato trascritto.

La successione ██████████ registrata ad Aulla il 05/07/1994 al n. 40 vol. 519 è stata rettificata con successione "dichiarazione modificativa" registrata ad Aulla il 28/01/1997 al n. 11 vol. 546, trascritta il 23/06/1997 al n. 3454 di particolare, da cui si evince che ██████████ con atto registrato a Pontremoli il 20/04/1994 al n. 259 ha rinunciato alla eredità ██████████

Con atto ██████████ del 20/10/2019 (sulla nota indicata la data del 20/11/2011) repertorio 43159/26226, trascritta il 23/10/2019 n. 7103 di particolare, è avvenuta la "Accettazione Tacita di Eredità" per la successione testamentaria della ██████████ registrata ad Aulla il 05/07/1994 al n. 40 vol. 519, trascritta il 06/09/1994 al n. 5630 di particolare (Allegato n. 10.3)

Titolare/Proprietario: ██████████. In forza degli atti di cui sopra

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Titoli edilizi:

- 1-** Il fabbricato è stato edificato ai sensi della Licenza Edilizia o "Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" n. 10/71 del 26/02/1971, rilasciato a ██████████ per la costruzione di un "fabbricato di abitazione civile"

All'interno del relativo fascicolo è stato rinvenuto:

- la domanda per ottenere il permesso di costruire (Allegato n. 13.2)
- la relazione tecnica firmata dal Tecnico Progettista ██████████ (Allegato n. 13.3)
- Un grafico di "variante di progetto" firmato sempre dal tecnico ██████████



- Due missive dell'Ufficio del Genio Civile di Massa Carrara inviate alla ditta [REDACTED] e per conoscenza al Comune di Zeri, la prima datata 6/2/1971 riferisce del rilascio della "autorizzazione a costruire" di un edificio di civile abitazione in Comune di Zeri loc. Coloretta, mentre la seconda datata 7/7/1972 è riferita ad una "autorizzazione a costruire" al progetto di Variante dello stesso intervento (Allegati nn. 14.2 e 15.2)

Nota: Preme evidenziare che il grafico a cui si è fatto riferimento sopra, rinvenuto all'interno del fascicolo, non riporta ne una data di protocollo ne i timbri del competente ufficio Comunale che darebbero la certezza che quel grafico è veramente quello riconducibile al "Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" n. 10/71 del 26/02/1971; si rilevano inoltre alcune contraddizioni tra detto grafico e quanto scritto nei documenti visionati circa il numero dei piani:

- Sulla la domanda per l'ottenimento del permesso di costruire (Allegato n. 13.2), tabella a pag 2 riferita alla consistenza dell'opera, si parla di 3 stanze ed un accessorio al piano cantinato e seminterrato e di vani 6 e due accessori al piano terra.
- Sulla la relazione tecnica (Allegato n. 13.3) si descrive un fabbricato formato da un piano seminterrato ed un piano terra (non si parla di altro piano interrato).
- Sulla missiva dell'Ufficio del Genio Civile di Massa Carrara del 6/2/1971 (Allegato n. 14.2) riferisce del rilascio della "autorizzazione a costruire" di un edificio composto da 2 piani in elevazione "senza piano cantinato".
- Sull'altra missiva dell'Ufficio del Genio Civile di Massa Carrara del 7/7/1972 (Allegato n. 15.2) riferisce sempre al rilascio della "autorizzazione a costruire" di un edificio composto da 2 piani in elevazione "senza piano cantinato".

Da quanto sopra, non avendo rinvenuto un grafico con riportato i timbri del titolo edilizio, sorgono dubbi circa la esatta consistenza del fabbricato autorizzato con il "Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" n. 10/71 del 26/02/1971 e di quanti siano il numero di piani autorizzati.

Il CTU, visto le incertezze sopra menzionate, ha ritenuto utile visionare le due pratiche sismiche depositate presso l'archivio del Genio Civile di Massa Carrara.

- Pratica sismica n. 11062 del 06/02/1971 autorizzazione rilasciata su richiesta depositata il 19/11/1970, che come abbiamo detto è riferita alla costruzione di un edificio composto da 2 piani in elevazione "senza piano cantinato" (Allegato n. 14); all'interno del fascicolo è stato rinvenuto un grafico di progetto con disegnato un edificio formato da piano terra ed un piano seminterrato di un perimetro differente rispetto a quanto effettivamente realizzato (Allegato n. 14.3).
- Pratica sismica n. 4076 del 07/07/1972 autorizzazione rilasciata su richiesta depositata il 10/04/1972, sempre riferita alla costruzione di un edificio da "variare" composto da 2 piani in elevazione "senza piano cantinato", quindi riferito ad una variante alla precedente autorizzazione (Allegato n. 15); all'interno del fascicolo è stata rinvenuta una relazione tecnica del Tecnico Progettista [REDACTED] nella quale si descrive una "costruzione formata da un piano interrato, un piano seminterrato e da un piano rialzato (Allegato n. 15.3), inoltre è allegato un grafico di "Variante di progetto" che poi è lo stesso rinvenuto all'interno del fascicolo depositato in Comune riferito al "Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" n. 10/71 del 26/02/1971 (Allegato n. 13.4).



Da quanto sopra si deduce che al momento della presentazione in Comune della "domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori" dovrebbe essere stato inoltrato un primo grafico corrispondente alla tavola di progetto, rinvenuta all'interno del fascicolo depositato al Genio Civile pratica 11062 del 24/11/1970, riferito ad un edificio a due piani, **senza piano cantine interrato, con pareti perimetrali differenti rispetto a quanto realizzato** (Allegato n. 14.3).

In un secondo tempo, in Comune, dovrebbe essere stato introdotto all'interno della cartella corrispondente al "Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" n. 10/71 del 26/02/1971 un secondo grafico (Allegato n. 13.4) corrispondente al grafico rinvenuto all'interno del fascicolo depositato al Genio Civile pratica 4076 del 23/05/1972.

In conclusione, ai fini della perizia, pur tenendo come riferimento il grafico "variante di progetto" rinvenuto all'interno della cartella depositata al Comune di Zeri riferita al "Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" n. 10/71 del 26/02/1971 (Allegato n. 13.4), non si può non rilevare le seguenti anomalie:

- Detto grafico (Allegato n. 13.4) non ha una data di riferimento né il timbro dell'Ufficio comunale che confermerebbe che la tavola di progetto sono parte integrante del titolo edilizio.
- La tavola dovrebbe essere stata introdotta quale variante del progetto originario parzialmente diverso rispetto al secondo; all'interno del fascicolo non è stata rinvenuta traccia della richiesta protocollata e successiva approvazione/rilascio del titolo in variante.

Delle incertezze e incongruenze sopra rilevate si terra opportunamente conto nella valutazione del bene con una opportuna detrazione in percentuale al valore di stima.

In data 20/08/1973 il Comune di Zeri, vista l'ispezione del 1/8/1973 del [redacted] autorizza l'ABITABILITA' della casa di proprietà dei [redacted] situata in loc. Coloretta del Comune di Zeri, composta di 6 vani utili e 4 accessori, eseguita in conformità al progetto approvato di cui al permesso di costruire n. 10/71 del 26/02/1971 (Allegato n. 16).

2- Autorizzazione edilizia del 27/04/1974, rilasciata a [redacted] per la costruzione di muro come da progetto approvato (Allegato n. 17)

3- Richiesta di autorizzazione inviata [redacted] al Sindaco del Comune di Zeri per la sistemazione interna del proprio fabbricato sito in frazione di Coloretta (Allegato n. 18); alla richiesta è allegato un grafico con planimetria del piano primo seminterrato (Allegato n. 18.2), con riportata la nuova sistemazione interna oggetto di richiesta.

Nel relativo fascicolo non è stata rinvenuta la risposta del Comune di Zeri ed il CTU ritiene che la sola richiesta non costituisca titolo autorizzativo valido.

4- Comunicazione di inizio attività (ai sensi del DM n. 308 del 21/05/2001 e L.R. 24/02/2005 n. 41 art. 22), inoltrata [redacted] per l'apertura di "Attività socio-assistenziale d'iniziativa privata – Casa famiglia per anziani", protocollo n. 3575 del 18/07/2016 (Allegato n. 19);



inizio attività assistenziale dichiarata 01/07/2016

Come già detto nel capitolo relativo all'occupazione si fa presente che il conduttore XXXXXXXXXX, in qualità di gestore della casa famiglia, con missiva del 30/05/2019 ha comunicato al locatore la "Disdetta del contratto di locazione n. 542 registrato il 19/05/2016, impegnandosi a liberare l'immobile entro il 31/12/2019 (Allegato n. 21.2).

Conformità edilizia

Riguardo al fabbricato si ritiene che il titolo edilizio valido da tenersi come riferimento ai fini della determinazione della conformità edilizia sia il "Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" n. 10/71 del 26/02/1971; pur sollevando dubbi sulla validità del grafico rinvenuto all'interno del fascicolo, come argomentato ampiamente in precedenza, si assume detto grafico come riferimento.

L'allegato n. 20, elaborato dal CTU, sovrappone ai vari piani il rilievo dello stato di fatto, evidenziato con la colorazione rossa, con le piante del grafico ascrivibili al "Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" n. 10/71 del 26/02/1971.

Sono stati rilevati i seguenti abusi edilizi

1. Piano terra, primo seminterrato e secondo seminterrato **variazioni interne** (realizzazione di nuove pareti, pareti non realizzate o realizzate in posizione leggermente diversa rispetto al progetto).
2. **Variazioni prospettiche** (alcune aperture sono state realizzate in posizione o dimensione differente rispetto al grafico, inoltre la finitura delle pareti esterne appare differente).
3. Al piano primo seminterrato **cambio di destinazione di un'ampia porzione** (alcuni vani che nel grafico di progetto erano adibiti a garage e cantina, sono stati destinati a vani abitativi che, uniti all'abitazione già presente, realizzano un appartamento che si estende per tutto il piano. La parte in questione è evidenziata con una retinatura a righe inclinate sul grafico allegato 19 piano primo seminterrato.

Sanabilità degli abusi

Gli abusi di cui ai punti 1 e 2, variazioni interne e prospettiche, sono sanabili con inoltro di attestazione di conformità in Sanatoria art. 209/ LRT 65/2014, salvo parere degli Uffici Comunali.

Riguardo all'abuso di cui al punto 3 relativo al **cambio di destinazione** da cantina/garage ad abitazione dei vani posti al piano primo seminterrato, **non è sanabile** in quanto il fabbricato in questione, per le previsioni della "Carta della Pericolosità Geomorfologica" parte integrante del "Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Magra", ricade per la maggior parte in "Aree a pericolosità Geomorfologica media (PG2)" e ricade, anche se in minima parte nella porzione posta verso SUD-EST, in "Aree a pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (PG4)" (Allegato n. 12.1).

Ai fini del rilascio di eventuali titoli edilizi che investono il fabbricato si dovrà applicare le disposizioni contenute nel vincolo più restrittivo, quindi delle "Aree a pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (PG4)", disciplinato dall'art. 13 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico; tali norme non consentono il cambio di destinazione d'uso, **pertanto si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato legittimato dai titolo edilizio** "Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" n. 10/71 del



26/02/1971, quindi si dovrà ripristinare le destinazione a cantina/garage indicate sui grafici di progetto, eseguendo le opere edili necessarie, comprendenti:

- Ripristino dell'apertura sulla facciata lato nord-est che darebbe accesso al garage.
 - Smantellamento del servizio igienico esistente.
 - Demolizioni dei tramezzi interni realizzati abusivamente
- Con successive opere di ripristino

Il CTU, sulla tabella di cui all'allegato n. 25, ha calcolato le spese che si dovranno sostenere per riportare il fabbricato in uno stato di legittimità edilizia, valutate complessivamente in € **7.960,00** (Euro Settemilanovecentosessanta/00), comprendenti spese per opere di demolizione e ripristino, spese tecniche per la richiesta dei titoli edilizi (Autorizzazione al ripristino e attestazione di conformità in sanatoria) sanzioni amministrative e diritti di segreteria.

Le spese che si dovranno sostenere per la regolarizzazione degli atti catastali sono state calcolate in € **2.000,00** (Euro Duemila/00).

Le somme sopra indicate saranno detratte dal valore di stime dell'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 27/03/2018 (Allegato n. 11)
Zona omogenea:	Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato ricade all'interno del "Centro Abitato" compreso nel "Perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014", tra i Tessuti edificati prevalentemente residenziali" classificato "B4-Tessuto edificato in aggiunta ai tessuti consolidati-aree in G4" (Allegato n. 11.1)
Norme tecniche di attuazione:	Disciplinati dall'art. 70 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 11.2)
Altro:	La "Carta della Pericolosità Geomorfologica", parte integrante del "Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Magra" fa ricadere il lotto di terreno oggetto di stima in parte in "Aree a pericolosità Geomorfologica media (PG2)" ed in parte "Aree a pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (PG4)"; il fabbricato ricade per la maggior parte in "Aree a pericolosità Geomorfologica media (PG2)" e ricade, anche se in minima parte nella porzione posta verso SUD-EST, in "Aree a pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (PG4)" (Allegato n. 12.1). Ai fini del rilascio di eventuali titoli edilizi che investono il fabbricato si dovrà applicare le disposizioni contenute nel vincolo più restrittivo, quindi delle "Aree a pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (PG4)", disciplinato dall'art. 13 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (Allegato n. 12.2)



Descrizione: n. 2 appartamenti di Abitazione di tipo civile [A2]

Fabbricato bifamiliare posto al centro di un lotto di terreno formato da piano terra, piano primo seminterrato, piano secondo seminterrato e piano sottotetto.

I quattro piani sono collegati da scala, comune, interna a doppia rampa.

L'edificio ai vari piani è formato da:

- Appartamento al piano terra composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, quattro camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno, vano scala e due porticati (Allegato n. 6.3)
- Appartamento al piano primo seminterrato composto da cucina, pranzo, soggiorno, tre camere, tre bagni, tre disimpegni e vano scala (come già detto nella parte relativa alla conformità urbanistica, un'ampia porzione è stata abusivamente destinata ad altro uso e l'abuso non è sanabile; nella successiva valutazione detti vani verranno valutati con la destinazione originaria autorizzata dal titolo edilizio dell'anno 1971).
- Tre vani ad uso cantina al piano terra (Allegato n. 6.1)
- Unico ambiente sottotetto rifinito al grezzo (Allegato n. 6.4)

Il terreno che circonda in fabbricato è formato da terrazzamenti in forte pendenza verso valle, è sistemato a giardino con presenza di piante d'alto fusto e da frutto.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Piano terra, primo seminterrato, secondo seminterrato, piano sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1972

Ha un'altezza utile interna di circa: Piano terra mt 3.00, piano primo seminterrato mt 2.73, piano secondo seminterrato mt 2.15, piano sottotetto altezza variabile da ml 0.65 a ml 2.80, piano secondo seminterrato ml 2.15.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi comprendenti piano terra, due piani seminterrati ed un piano sottotetto

Stato di manutenzione generale: mediocre (Vedi documentazione fotografica allegato n. 8)

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato generale dell'immobile, sia all'esterno che all'interno, si presenta in uno stato manutentivo mediocre.

Le finiture ed impianti ed impianti sono gli stessi della originaria costruzione avvenuta nei primi anni 70 ed hanno subito un naturale invecchiamento.

Il fabbricato e gli appartamenti necessiterebbero di un intervento manutentivo per essere riportati in una condizione di normalità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: a falde materiale: mista in laterocemento

Fondazioni tipologia: Travi continue materiale: c.a.



Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate**

Strutture verticali materiale: **muratura**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **Finestre e Porte finestre in legno vetro singolo**
 materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale
 protezione: **legno** condizioni: **da normalizzare**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato**
 condizioni: **da normalizzare**

Manto di copertura materiale: **Tegole in cemento**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **intonaco di cemento**
 condizioni: **da normalizzare**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **Mediocre**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato**
 condizioni: **da normalizzare**

Rivestimento ubicazione: **Cucina e bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **Mediocre**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **Mediocri**

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/Tipologia di impianto	Anno 1972 - Tipologia: sotto-traccia, tensione: 220V; Impianto funzionante ma da verificare la rispondenza del D.M. nr. 37/2008.
Note	Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/Tipologia di impianto	Anno 1972 - Caldaia a gas metano con termosifoni in



to	alluminio; Impianto funzionante ma da verificare la rispondenza del D.M. nr. 37/2008.
Note	Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto di riscaldamento. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento (D.M. Ministro 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.

Dati sulla consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al piano terra	sup reale lorda	186,00	1,00	186,00
Appartamento al piano primo seminterrato (Superficie regolare)	sup reale lorda	101,00	1,00	101,00
Piano primo seminterrato - parte da ripristinare a Snr	sup reale lorda	94,00	0,50	47,00
Piano sottotetto (superficie con h superiore a mt 1,50)	sup reale lorda	132,00	0,35	46,20
Locali di deposito al piano secondo seminterrato	sup reale lorda	105,00	0,35	36,75
Porticati al Piano terra	sup reale netta	22,00	0,35	7,70
				424,65

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Ufficio tecnico di Comune di Zeri;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona;
 Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta, Borsino Immobiliare; Valori OMI dell'agenzia de Entrate; valori desunti da stime giudiziarie di immobili comparabili al bene da stimare; Esperienze: personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Zeri.

8.3 Valutazione del corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento al piano terra	186,00	€ 600,00	€ 111.600,00
Appartamento al piano primo seminterrato (Superficie regolare)	101,00	€ 600,00	€ 60.600,00
Piano primo seminterrato (parte da ripristinare a Snr)	47,00	€ 600,00	€ 28.200,00
Piano sottotetto (superficie con h superiore a mt 1,50)	46,20	€ 600,00	€ 27.720,00
Locali di deposito al piano secondo seminterrato	36,75	€ 600,00	€ 22.050,00
Porticati al Piano terra	7,70	€ 600,00	€ 4.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 254.790,00
Valore corpo			€ 254.790,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 254.790,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 254.790,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] n. 2 appartamenti	424,65	€ 254.790,00	€ 254.790,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%). La riduzione tiene debitamente conto delle incertezze e incongruenze rilevate dal CTU riguardo alla conformità edilizia del bene	€ - 50.958,00
Regolarizzazione atti catastali	€ -2.000,00
Spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'immobile	€ -7.960,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 193.872,00
Prezzo di vendita, arrotondato per eccesso, 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

- 1- Estratto di mappa
- 2- Visure catasto
- 3- Visure catasto
- 4- Planimetria catastale
- 5- Planimetria catastale
- 6- Rilievo dell'immobile
- 8- Documentazione fotografica del bene
- 9- Titoli di provenienza
- 10- Titoli di provenienza
- 11- Estratto Regolamento Urbanistico
- 12- Carta pericolosità geomorfologica
- 13- Licenza edilizia n. 10/71
- 14- Pratica sismica 11062/1971
- 15- Pratica sismica 4076/1972
- 16- Abitabilità
- 17- Autorizzazione edilizia 27/04/1974
- 18- Richiesta autorizzazione edilizia
- 19- Comunicazione inizio attività Casa Famiglia
- 20- Abusi edilizi - Grafico
- 21- Contratto di locazione
- 22- Riscontri del Custode Giudiziario
- 24- Attestato di prestazione energetica
- 25- Conteggio regolarizzazione abusi edilizi

Data generazione:
25-01-2020

L'Esperto alla stima

