

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **73/2019**

data udienza: **09/09/2020**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Stefano Di Nubila**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – UNICO -

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

INDICE SINTETICO

BENE: Via Provinciale n. 23 - Piano di Molino - Fivizzano (MS) - 54013

Lotto: 001 – UNICO -

1 DATI CATASTALI

Corpo: Lotto Unico

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio **134**, particella **137**, subalterno **7 /15**, indirizzo VIA PROVINCIALE DI CESERANO, piano T-1, comune FIVIZZANO, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 Vani, superficie 201 Mq, rendita € 584,74

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Lotto Unico

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Lotto Unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Lotto Unico

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Lotto Unico

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Lotto Unico

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 180.000/00

Beni in Fivizzano (MS)
Località/Frazione Piano di Molino
Via Provinciale n. 23

Lotto: 001 – UNICO -

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto Unico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fivizzano (MS) CAP: 54013 frazione: Pian di Molino,
Via Provinciale N. 23

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 134, particella 137, subalterno 7 /15, indirizzo VIA PROVINCIALE DI CESERANO, piano T-1, comune FIVIZZANO, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 Vani, superficie 201 Mq, rendita € 584,74

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

Confini: L'immobile confina con :

A Sud con strada Provinciale;

A Nord con altre proprietà contraddistinte dalle particelle 130 e 512;

A Est con altra unità immobiliare censita alla stessa particella dell'immobile pignorato;

A Ovest con altre proprietà contraddistinte dalle particelle 130 e 136;

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da un riscontro grafico tra la planimetria catastale attualmente presente in banca dati e lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità :

- Diversa distribuzione degli spazi interni a piano terra;

-Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale mediante procedura DOC.FA.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Denuncia di variazione catastale: € 600,00

Tributi catastali per denuncia di variazione: € 50,00

Oneri Totali: € 650,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona dove sono ubicati l'immobile oggetto di pignoramento è un area montana della bassa Lunigiana, denominata Pian di Molino, nel Comune di Fivizzano; Tale zona è raggiungibile con autoveicoli , distante circa 15km dal centro di Aulla da dove è possibile percorrere le principali strade statali e provinciali. Detta zona è caratterizzata dalla presenza di piccoli borghi storici oramai per lo più in stato di abbandono ed una folta area boschiva. Il centro cittadino più vicino ed il luogo di maggior interesse è distante circa 3km (Gagnola), dove sono situati gli uffici postali e qualche attività di commercio al dettaglio,

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: ---

Servizi offerti dalla zona: ---

Caratteristiche zone limitrofe: Montane

Importanti centri limitrofi: Fivizzano - Aulla - La Spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane - Terre della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Borghi Storici e Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Auto Bus 100m - Stazione Ferroviaria di Gagnola 3Km, Raccordo autostradale casello di Aulla 15Km

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** a favore di [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 127.500,00; Importo capitale: € 85000,00 - A rogito di Not. Paola Poggiolini in data 06/07/2006 Rep. 2665/484; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 12/07/2006 ai nn. 9192/1765;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] Derivante da:
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Massa in data
28/06/2019 ai nn. 1442 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA
CARRARA in data 03/07/2019 ai nn. 6006/4604;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Note : Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta. In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito ripotati.

- Per le iscrizioni legali e giudiziali:

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

- Per le trascrizioni:

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

Pignoramenti: €. 294,00 Ipotecche volontarie/Mutui: €. 35,00.

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

1) **Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] dal 25/04/1973 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Isio Zanoni, in data 25/04/1973, ai nn. 23349/6959; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 25/05/1973, ai nn. 3274/2731.

Note: La signora [REDACTED] a seguito di donazione del padre e successiva divisione con i fratelli diventava proprietaria esclusiva dell'immobile attualmente censito al Foglio 134 Part.IIa 1367 Sub. 7;

Si precisa che l'immobile era pervenuto in parte per Denuncia di Successione della madre [REDACTED] avvenuta apertasi in data 04/12/1957 e registrata presso l'ufficio del registro di

Fivizzano in data 04/06/1958 Rep. n. 46/162 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 08/10/1958 ai n.ri 1/2883; Si precisa che sono state presentate in data 17/12/2019 le formalità di accettazione tacita dell'eredità del De Cuius [REDACTED]

2)Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Isio Zanoni, in data 25/11/1990, ai nn. 113669; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 22/12/1990, ai nn. 9409/7096. Note: La presente compravendita alienava l'immobile censito ex Part.IIa 512 oggi censito alla Part.IIa 137 Sub. 15;

3)Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Isio Zanoni, in data 19/06/1991, ai nn. 118611; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 08/07/1991, ai nn. 5317/3835. Note: La presente compravendita alienava l'immobile censito ex Part.IIa 519 oggi censito alla Part.IIa 137 Sub. 15;

4)Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio Consoli Lucio, in data 29/06/2006, ai nn. 12737/4776; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 13/07/2006, ai nn. 9252/6139.

Note: La signora [REDACTED] con il presente rogito acquista i diritti spettanti sull'immobile già attualmente censito presso l'Agenzia delle Entrate Provinciale della Provincia di Massa Carrara al Foglio 134 Part.IIa 137 Sub. 7 e 15; Si precisa che storicamente il Sub. 15 insisteva nelle particelle catastali 512 e 519 di proprietà dei venditori del presente rogito;

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Numero pratica: 1215/73

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data al 22/03/1973

Rilascio in data 24/03/1973 al n. di prot. 3646/73

Numero pratica: CONDONO EDILIZIO N. 13087

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: AMPLIAMENTO EDIFICIO AD USO ABITAZIONE

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 02/12/1985 al n. di prot. 13087

Rilascio in data 17/09/1988 al n. di prot. 35

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

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Da un riscontro grafico tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultimo titolo edilizio rilasciato (Concessione edilizia in sanatoria N. 35 del 17/09/1988 sono emerse le seguenti irregolarità :

- 1) Diverso utilizzo del vano a piano terra legittimato ad uso "cantina" trasformato in locale cucina/pranzo;
- 2) Realizzazione di vano in muratura a piano terra nel prospetto lato Ovest a copertura della caldaia;
- 3) Diversa realizzazione del bagno a piano terra nel locale cucina/pranzo;
- 4) Allargamento dell'apertura tra l'ingresso ed il soggiorno;
- 5) Apertura di finestra nel bagno a piano terra;
- 6) Apertura finestra nel vano scala;
- 7) Apertura di porta finestra che dal disimpegno conduce alla terrazza a piano primo;

Si precisa che le difformità di cui ai punti 1 e 2 non sono sanabili sotto il profilo edilizio per tanto dovranno essere rimosse e ripristinate alla legittimità;

Le difformità ai punti 3 e 4 possono essere sanate mediante la presentazione di comunicazione di inizio lavori tardiva ai sensi dell'Art. 136 LRT 65/2014 previo pagamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000/00;

Le difformità ai punti 5, 6 e 7 a seguito di colloquio verbale con il dirigente del settore edilizia privata del Comune di Fivizzano, accertato che tali opere erano già presenti nella planimetria catastale depositata in data 28/08/1985, sono meri errori grafici dell'elaborato allegato alla concessione edilizia in sanatoria N. 35 del 17/09/1988, per tanto sarebbero regolarizzabili previa istanza di rettifica di tale concessione;

- Regolarizzabili mediante:

Demolizione Opere - CILA Art. 136 LRT 65/2014 - Istanza di rettifica concessione -

- Descrizione delle opere da sanare: Vedi descrizioni delle irregolarità;

Demolizione e ripristino opere di cui ai punti 1 e 2 della descrizione irregolarità: € 3.000,00

Onorario professionale CILA Art. 209 LRT 65/2014: € 1.500,00

Sanzione Pecuniaria ART. 136 LRT 65/2014: € 1.000,00

Onorario professionale istanza di rettifica concessione edilizia in sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Delib. Cons. Com. n.37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.46/2002 Disciplina dei sistemi territoriali
Zona omogenea:	IR3-Tessuti parzialmente saturi (ampliamento con indice 0,25) - Risp. ferr. D.P.R. 753/80 - Fascia di rispetto ferroviario
Norme tecniche di attuazione:	ART. 27 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI DI RECENTE FORMAZIONE IN AMBITO URBANO 1. Definizione degli IR: Insempiamenti di recente formazione in ambito urbano (corrispondenti alle zone omogenee "B" del D.M. 1444/68) a) Riguardano gli ambiti urbanizzati a prevalente destinazione residenziale realizzati generalmente dopo il 1950 sui quali sono necessari interventi di completamento, riorganizzazione e di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale, nonché di nuova

edificazione.

b) In relazione alla loro diversa connotazione sotto il profilo del processo di formazione, dei caratteri tipologici, delle funzioni insediate, si distinguono quattro diverse categorie insediative a cui corrispondono altrettante discipline normative:

IR-1: Tessuti, complessi, manufatti edilizi consolidati da mantenere sostanzialmente nel loro attuale assetto, salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici ed ambientali, adeguamento igienico-sanitario e funzionale.

IR-2: Parti di tessuti sostanzialmente omogenei e compiuti, da migliorare sotto il profilo della funzionalità delle attività insediate attraverso anche ampliamento controllato degli edifici (IR-2A) e completamento nei lotti liberi (IR-2C).

IR-3: Parti di tessuti, nuclei, aggregati, con caratteri agro urbani, posti prevalentemente ai margini del perimetro urbano, da consolidare e migliorare nel loro attuale assetto tramite contenuti ampliamenti (IR-3A) o nuove costruzioni a completamento dei lotti liberi con basso indice di edificabilità e riconoscimento di funzioni legate all'ambiente rurale (IR-3C)..

IR-4: Parti di tessuti caratterizzati da disomogeneità tipologica e funzionale da ristrutturare e riorganizzare, sia sotto il profilo edilizio che urbanistico tramite interventi di Ristrutturazione Urbanistica, fino alla completa demolizione e ricostruzione.

c) Gli ambiti IR-2C e IR-3C definiscono le aree di completamento sulle quali si verifica il dimensionamento del Piano Strutturale, assieme alle aree UIR di seguito descritte.

d) Negli ambiti IR-1, IR-2 e IR-3 l'edificazione in via normale avviene in maniera diretta; l'Amm.ne comunale ha comunque la facoltà di richiedere che interventi di un certo rilievo sotto il profilo dimensionale, funzionale ed urbanistico, anche quando non espressamente indicato nella cartografia del R.U. siano subordinati ad un Piano attuativo preventivo o ad uno Schema di utilizzazione urbanistica. Nell'ambito IR-4, ad eccezione degli interventi finalizzati alla riqualificazione delle strutture accessorie e dei manufatti incongrui di pertinenza alle singole unità edilizie, è necessaria la redazione di un Piano attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 31 e seguenti della LR 5/95.

e) Per particolari situazioni di disomogeneità ed irrazionalità urbanistica, il R.U. indica con apposita perimetrazione ambiti organici di ristrutturazione e riorganizzazione urbanistico-edilizia da gestire tramite un Piano attuativo e/o intervento convenzionato e/o la procedura del Comparto, così come negli articoli seguenti e nelle schede norma allegate. I limiti del Comparto possono essere meglio precisati o articolati in unità d'intervento più piccole sulla base delle proposte presentate dai soggetti attuatori, e valutate congrue per dimensione ed organicità dal Consiglio comunale, previo parere della Commissione Assetto del Territorio.

f) In tutti gli altri casi si applicano le norme relative ai vari sistemi insediativi tramite intervento di tipo diretto.

g) Nell'attuazione dei Piani attuativi di cui sopra è fatto obbligo della sistemazione degli spazi e delle dotazioni pubbliche previste eventualmente in cartografia e comunque quelle minime indicate nelle norme che regolano i singoli sistemi insediativi.

h) Per le strutture accessorie ed i manufatti incongrui di pertinenza delle singole unità edilizie e precari di cui all'art. 3 di nessun valore architettonico, di cui è richiesta la riqualificazione, è consentito anche l'intervento di ristrutturazione urbanistica in quanto finalizzato al miglioramento degli assetti edilizi ed ambientali.

i) A meno di oggettive documentate imprescindibili esigenze di adeguamento igienico e funzionale delle abitazioni o delle attività in essere il recupero delle volumetrie incongrue dovrà prioritariamente essere finalizzato alla realizzazione di locali di ricovero delle auto, se mancanti o inadeguati, e per la sistemazione di tutti i materiali disposti precariamente all'interno del lotto di pertinenza.

j) Le volumetrie interessate da tali interventi sono escluse dal computo dell'indice fondiario che si applica per gli interventi di ampliamento e nuova costruzione quando non riutilizzate a fini abitativi. Per gli edifici che non dispongono delle volumetrie incongrue da riqualificare ovvero che hanno saturato l'Indice fondiario, allo scopo di consentire adeguamento igienico funzionale, è consentito:

Per gli edifici uni – bi familiari , è consentito la realizzazione di ampliamenti una tantum pari a 50 mq. di Superficie utile lorda per ogni unità immobiliare residenziale purché organicamente correlati al manufatto di riferimento e coerenti con il carattere tipologico dello stesso;

Per gli edifici o parte di essi ad uso produttivo e turistico ricettivo, è consentito la realizzazione di ampliamenti una tantum pari al 20% della SUL, con un massimo di 200 mc., purché organicamente correlati al manufatto di riferimento e coerenti con il carattere tipologico dello stesso;

gli interventi, di cui sopra, dovranno essere sviluppati non alterando l'unitarietà dei fronti principali degli edifici ed essere organizzati preferibilmente in elevazione o sul retro degli stessi e comunque nel rispetto dei parametri edilizi relativi agli interventi IR.

2. Norme per gli interventi di tipo IR-1

Tipo di intervento edilizio: sono ammessi interventi, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, di:

manutenzione ordinaria e straordinaria
restauro e risanamento conservativo
ristrutturazione edilizia

Per l'individuazione delle categorie d'intervento si fa riferimento all'art. 29 delle presenti norme.

Parametri ed indici edilizi: per gli interventi di ristrutturazione ammessi valgono i seguenti indici e parametri:

altezza massima degli edifici: ml. 7,00 salvo il caso di maggiori altezze preesistenti nel lotto

distanza dei fabbricati fra loro: ml. 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti

distanza dei fabbricati dai confini privati: ml. 5,00

distanza dai confini privati in caso di ampliamento di unità abitative esistenti: come da Codice Civile purché non si realizzino finestre o aperture.

distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche: ml. 5,00

distanza dei fabbricati dalle strade: secondo gli allineamenti esistenti fatte salve le Norme del Codice della strada
 Destinazioni d'uso: all'interno dell'ambito interessato dal sistema insediativo di tipo IR-1 sono consentite attività compatibili con la prevalente destinazione residenziale quali: artigianato di servizio e di tradizione, piccolo commercio, attività direzionali, ricreative e di ristoro, piccola ricettività a carattere familiare.

3. Norme per gli interventi di tipo IR-2

Tipo di intervento: le trasformazioni edilizie ammesse dovranno rispettare il carattere tipologico prevalente dell'edilizia residenziale in linea, a schiera, a corte, palazzine o a villette a carattere monobifamiliare a due piani, secondo le tipologie prevalenti nell'ambito di riferimento.

Sono consentiti interventi di:

manutenzione ordinaria e straordinaria (IR- 2A e IR-2C)

restauro e risanamento conservativo (IR- 2A e IR-2C)

ristrutturazione edilizia ed urbanistica (IR- 2A e IR-2C)

nuova costruzione (IR-2C)

Per l'individuazione delle categorie d'intervento si fa riferimento alla Legge 457/78 e L.R. 52/99

Indici e parametri edilizi: le trasformazioni edilizie dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

$U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$

Altezza massima: ml. 10,00

Distanza dei fabbricati fra loro: ml. 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti

Distanza dei fabbricati dai confini privati: ml. 5,00

Distanza dai confini privati in caso di ampliamento di unità abitative esistenti: come da Codice Civile purché non si realizzino finestre o aperture.

Distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche: ml. 5,00

Distanza dei fabbricati dalle strade: secondo gli allineamenti esistenti fatte salve le Norme del Codice della Strada

Spazi di sosta privati minimi: 10 mq. per ogni 100 mc. di costruzione

Nel caso di interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di sopraelevazione le altezze potranno essere ammesse fino al limite di quella degli edifici esistenti e le distanze dei fabbricati da confini e strade potranno essere vincolate al rispetto di allineamenti prevalenti; tale facoltà è legata alla condizione che si realizzino operazioni di omogeneizzazione dei caratteri dell'edilizia e unitarietà formale degli interventi nel contesto urbano di riferimento a giudizio della Commissione Edilizia comunale.

Destinazioni d'uso: tali ambiti sono caratterizzati dalla prevalente destinazione residenziale. E' consentito l'inserimento di piccole attività di artigianato di servizio, piccolo commercio, uffici, studi professionali a condizione che non determinino alterazione degli specifici caratteri residenziali dei contesti.

Standard urbanistici: negli interventi di nuova edificazione dovranno essere reperiti spazi di uso pubblico nelle seguenti quantità:

a) spazi di parcheggio pubblico:

per destinazioni artigianali e simili: mq. 4,00 di parcheggio ogni 100 mq. di superficie fondiaria

per destinazioni commerciali, direzionali e simili: vedi tabella di seguito riportata di cui alla D.C.C. n° 47 del 31 maggio 2000 "Adeguamento dello Strumento Urbanistico Generale alle direttive per la programmazione urbanistica comunale – D.Lgs. n° 114/98 e L.R. n° 28/99";

b) spazi di verde pubblico:

per destinazioni artigianali e simili: mq. 2,00 ogni 100 mq. di superficie fondiaria

per destinazioni commerciali, direzionali e simili: mq. 10 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento

Le aree a tal scopo destinate concorreranno comunque all'utilizzazione dell'Uf.

4. Norme per gli interventi di tipo IR-3

Tipo di intervento: le trasformazioni edilizie ammesse dovranno rispettare il carattere tipologico prevalente dell'edilizia residenziale a corte o a villette a carattere mono-bifamiliare a due piani, secondo le tipologie prevalenti nell'ambito di riferimento.

Sono consentiti interventi di:

manutenzione ordinaria e straordinaria (IR- 3A e IR-3C)

restauro e risanamento conservativo (IR- 3A e IR-3C)

ristrutturazione edilizia ed urbanistica (IR- 3A e IR-3C)

nuova costruzione (IR-3C)

Indici e parametri edilizi: le trasformazioni edilizie ammesse dovranno rispettare i seguenti parametri ed indici:

Uf = 0,25 mq/mq

Altezza massima: ml. 7,00 m

Distanza dei fabbricati fra loro: ml. 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti

Distanza dei fabbricati dai confini privati: ml. 5

Distanza dai confini privati in caso di ampliamento di unità abitative esistenti: come da Codice Civile purché non si realizzino finestre o aperture.

Distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche: ml. 5,00

Distanza dei fabbricati dalle strade: secondo gli allineamenti esistenti fatte salve le Norme del Codice della Strada

Spazi di sosta privati minimi: mq. 10,00 per ogni 100 mc. di costruzione

Nel caso di interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di sopraelevazione le altezze potranno essere ammesse fino al limite di quella degli edifici esistenti e le distanze dei fabbricati da confini e strade potranno essere vincolate al rispetto di allineamenti prevalenti; tale facoltà è legata alla condizione che si realizzino operazioni di omogeneizzazione dei caratteri dell'edilizia e unitarietà formale degli interventi nel contesto urbano di riferimento a giudizio della Commissione edilizia comunale.

Destinazione d'uso: oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse attività artigianali non moleste, commerciali, direzionali, di ristoro e ricettive, di servizio pubblico o di interesse pubblico.

Standard urbanistici: negli interventi di nuova edificazione dovranno essere reperiti spazi di uso pubblico nelle seguenti quantità:

a) spazi di parcheggio pubblico:

per destinazioni artigianali e simili: mq. 4,00 di parcheggio ogni 100

mq. di superficie fondiaria
 per destinazioni commerciali, direzionali e simili: vedi tabella di seguito riportata di cui alla D.C.C. n° 47 del 31 maggio 2000
 "Adeguamento dello Strumento Urbanistico Generale alle direttive per la programmazione urbanistica comunale – D.Lgs. n° 114/98 e L.R. n° 28/99";

b) spazi di verde pubblico:
 per destinazioni artigianali e simili: mq. 2,00 ogni 100 mq. di superficie fondiaria
 per destinazioni commerciali, direzionali e simili: mq. 10 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento
 Le aree a tal scopo destinate concorreranno comunque all'utilizzazione dell'Uf.

5. Norme per gli interventi di tipo IR-4
 Tipo di intervento: sono consentiti interventi di:
 manutenzione ordinaria e straordinaria
 restauro e risanamento conservativo
 ristrutturazione edilizia ed urbanistica
 nuova edificazione
 Indici e parametri edilizi: le trasformazioni edilizie ammesse dovranno rispettare i seguenti
 parametri ed indici:
 Uf = Demolizione e ricostruzione con incremento max del 20 % della Sul esistente.
 Altezza massima: ml. 7,50 e comunque non superiore all'altezza degli ambiti adiacenti.
 Distanze dei fabbricati fra loro: ml.10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti
 Distanze dei fabbricati dai confini privati: ml. 5,00
 Distanza dei fabbricati dai confini di aree pubbliche: ml. 5,00
 Distanza dei fabbricati dalle strade: secondo gli allineamenti esistenti ovvero come da Codice Civile fatte salve le Norme del Codice della Strada
 Spazi di sosta privati minimi: mq. 10 per ogni 100 mc. di costruzione
 Nel caso di interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di sopraelevazione, le altezze potranno essere ammesse fino al limite di quella degli edifici esistenti e le distanze dei fabbricati da confini e strade potranno essere vincolate al rispetto di allineamenti prevalenti; tale facoltà è legata alla condizione che si realizzino operazioni di omogeneizzazione dei caratteri dell'edilizia e unitarietà formale degli interventi nel contesto urbano di riferimento a giudizio della Commissione Edilizia comunale.
 La riqualificazione dei volumi accessori incongrui di cui all'art. 3 potrà anche avvenire tramite la realizzazione di manufatti separati dall'edificio principale e non necessariamente a questi relazionati per permettere lo svolgimento delle particolari funzioni legate al carattere misto agro-urbano degli insediamenti.
 Destinazione d'uso: oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse attività artigianali non moleste, commerciali, direzionali, di ristoro e ricettive, di servizio pubblico o di interesse pubblico.
 Standard urbanistici: negli interventi di nuova edificazione dovranno essere reperiti spazi di uso pubblico nelle seguenti quantità:

	<p>a) spazi di parcheggio pubblico: per destinazioni artigianali e simili: mq. 4,00 di parcheggio ogni 100 mq. di superficie fondiaria per destinazioni commerciali, direzionali e simili: vedi tabella di seguito riportata di cui alla D.C.C. n° 47 del 31 maggio 2000 “Adeguamento dello Strumento Urbanistico Generale alle direttive per la programmazione urbanistica comunale – D.Lgs. n° 114/98 e L.R. n° 28/99”;</p> <p>b) spazi di verde pubblico: per destinazioni artigianali e simili: mq. 2,00 ogni 100 mq. di superficie fondiaria per destinazioni commerciali, direzionali e simili: mq. 10 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento Le aree a tal scopo destinate concorreranno comunque all'utilizzazione dell'Uf.</p>
--	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta su due livelli fuori terra collegati tra loro mediante una scala di collegamento interna; Al momento del sopralluogo l'immobile era così composto : Ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio sottoscala, bagno ed altra zona cucina/pranzo a piano terra; Ampio disimpegno, tra camere, bagno ed ampia terrazza a piano primo;L'immobile risulta accessibile dalla pubblica strada mediante cancello carraio che in parte grava sulla particella 130 di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di pignoramento.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **339,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1940 - 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Scarso

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo l'immobile era in uno scarso stato di conservazione e manutenzione; Seppur l'immobile presenti finiture gradevoli, quest'ultime, considerata la scarsa manutenzione, con il tempo di sono deteriorate;Da segnalare che vi sono copiose infiltrazioni d'acqua dalla terrazza posta a piano primo e dalla copertura lato Nord dell'edificio; Sono presenti anche segni di efflorescenza salina nei muri perimetrali causati con forte probabilità da umidità di risalite nei muri.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Gres Porcellanato condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico	tipologia: video condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: Tubi in Rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale con tubi in rame e collettore di distribuzione
Stato impianto	Scarso
Potenza nominale	24kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
---------------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle superfici lorde vendibili, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue :

*A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale :

- 100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)
- 100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale
- 100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore
- 50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

* B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)

- 50% Vani accessori comunicanti
- 25% Vani accessori non comunicanti

*C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità

- 30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti
- 15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti
- 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	236,00	1,00	236,00
VERANDA P. 1 (30%)	sup reale lorda	30,00	0,30	9,00
VERANDA P. 1 (10%)	sup reale lorda	11,00	0,10	1,10
CORTE	sup reale lorda	62,00	0,02	1,24
		339,00		247,34

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: Secondo semestre 2019

Zona: Fivizzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civili

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:

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima. Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili. Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara

;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Fivizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da €/Mq 700/00 a €/Mq 1.050/00 .

8.3 Valutazione corpi:

Lotto Unico. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 222.606,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	236,00	€ 900,00	€ 212.400,00
VERANDA P. 1 (30%)	9,00	€ 900,00	€ 8.100,00
VERANDA P. 1 (10%)	1,10	€ 900,00	€ 990,00
CORTE	1,24	€ 900,00	€ 1.116,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 222.606,00
Valore corpo			€ 222.606,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 222.606,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 222.606,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto Unico	Abitazione di tipo economico [A3]	247,34	€ 222.606,00	€ 222.606,00

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%)	€ 33.390,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.650,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<u>€ 180.000/00</u>
--	----------------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Vendita immobiliare non soggetta all'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) ai sensi del DPR 633/1972 Art. 10.

Data generazione:
Massa lì 28-07-2020

L'Esperto alla stima
Geom. Emilio Aldovardi

Doc. Allegata :

- Documentazione Catastale
- Note di trascrizione conservatoria
- Atti di Provenienza
- Estratto per riassunto di matrimonio
- Elaborato grafico illustrativo
- Titoli Edilizi con Grafico di Raffronti
- Stralcio Quotazione Banca Dati Immobiliare ADT
- Documentazione Fotografica