

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DoBank Spa - Unicredit S.p.a.**

contro:



N.R.G. E.I. 17/2019

data udienza: 15/01/2020

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

Custode Giudiziario: **Avv. Silvia Andreani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 004 - Terreno Edificabile

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: Vicolo Magenta N. 3 - Loc. Fossola - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 004 - Terreno Edificabile

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria:



sezione censuaria Carrara foglio **50**, particella **769**, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 120, reddito dominicale: € 0,71, reddito agrario: € 0,65,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

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: Unicredit S.p.a., BANCO BPM SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 24.500,00

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Loc. Fossola
Vicolo Magenta N. 3

Lotto: 004 - Terreno Edificabile

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.

sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Loc. Fossola, Vicolo Magenta SNC

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:



sezione censuaria Carrara, foglio 50, particella 769, qualità VIGNETO, classe 3, superficie cata-
stale 120, reddito dominicale: € 0,71, reddito agrario: € 0,65

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 26/07/2013 protocollo n. MS0070937 in atti dal
26/07/2013 presentato il 26/07/2013 (n. 70937.1/2013)

Confini: L'immobile confina con : A Nord con altra unità immobiliare censita alla particella 561;
A Est con altra unità immobiliare censita alle particelle 136; A Sud con altre unità immobiliari
censite alle particelle 618 e 768; A Ovest con strada comunale Vicolo Magenta;

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di pignoramento è posto in una zona residenziale della città, in posizione semi centrale, caratterizzata dalla presenza di edifici sia residenziali che commerciali di vicinato; L'ubicazione di zona dell'immobile permette di raggiungere facilmente le principali viabilità stradali ed anche centri di quartiere dove sono presenti numerosi edifici di primaria necessità, sia di utilità pubblica (scuole, ambulatori ecc..) che privata (commerciale e direzionale ecc...);

Caratteristiche zona: semicentrale normale

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

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nuovo ospedale apuano (NOA).

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vendita al dettaglio (Buona), Ipermercato di vendita al dettaglio (Buona), Distretto socio sanitario (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Carrara - Avenza - Marina di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Parco naturale delle Alpi Apuane - Cave di Marmo di Carrara.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Carrara .

Principali collegamenti pubblici: Bus 200 Metri, Stazione Ferroviaria 5 Km, Autostrada 6 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:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] nuola; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Massa in data 09/01/2019 ai nn. 3770 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data ai nn. 1085/817;

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 giudiziale** attiva a favore di Unicredit S.p.a. [REDACTED] [REDACTED] DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 180.000; Importo capitale: € 161710,09

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di BANCO BPM SPA [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 100.000; Importo capitale: € 64.703,99

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

1- Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **12/12/2005** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a AGENZIA ENTRATE MASSA CARRARA , in data 28/10/1996, ai nn. 32/446; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 25/08/1997, ai nn. 6534/4901.

2 - Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal **12/12/2005** al **05/09/2013** . In forza di atto di divisione - a rogito di Not. T. De Luca , in data 12/12/2005, ai nn. 4851/1740; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 17/12/2005, ai nn. 13997/8514.

3 - Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal **05/09/2013** ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. T. De Luca , in data 05/09/2013, ai nn. 17940/11822; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 10/09/2013, ai nn. 7703/5963.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 64 del 08/04/1998
Zona omogenea:	ZONA R7 - Nuova Costruzione con vincolo tipologico -
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9 - Definizione degli interventi edilizi d) nuova costruzione - comprende l'edificazione ex novo di manufatti edilizi ad uso residenziale destinati al soddisfacimento di esigenze perduranti nel tempo. Nella tavola del Regolamento urbanistico sono individuate, con apposito simbolo grafico, le unità minime di intervento di due sottocategorie operative all'interno delle quali si applicano le seguenti regole urbanistiche ed edilizie: (nc1) nuova costruzione - soggetta a permesso di costruire diretto, applicando, all'intera unità minima di intervento individuata nella tavola del Regolamento urbanistico, gli indici urbanistici ed edilizi per tipologia architettonica di edificio, così come definiti nell'Allegato A delle presenti norme di attuazione. Nel caso in cui l'UMI, individuata nelle tavole del Regolamento urbanistico con apposito simbolo grafico, comprenda interventi di opere pubbliche per realizzare allargamenti stradali e/o nuovi tratti di viabilità, verdi pubblici e parcheggi pubblici di dimensioni tali da non far rientrare l'intervento nella sottocategoria nc2 sotto esposta, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposito atto convenzionale (allegato F alle presenti norme). - - rientrano in questa categoria le nuove costruzioni per interventi di edilizia convenzionata/sovvenzionata. In questi casi, il Regolamento urbanistico disciplina questa categoria operativa con il simbolo grafico "e.c." e numero progressivo di riferimento nelle tavole del Regolamento urbanistico e con apposita

scheda contenuta nell'Allegato H delle presenti Norme. (nc2) nuova costruzione convenzionata - comprende gli interventi su aree preordinate all'acquisizione diretta da parte del Comune secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti. In alternativa all'esproprio una porzione dell'area, in misura non superiore al 50%, può essere trasformata per utilizzazioni private cedendo la quota residua gratuitamente al Comune ai fini di realizzare opere di urbanizzazione per soddisfare le esigenze di standards urbanistici comunali; - la tavola del Regolamento urbanistico individua con apposito simbolo e numerazione progressiva le aree di intervento nei tessuti edilizi consolidati all'interno dei quali è prevista l'applicazione dei seguenti indici urbanistici ed edilizi, con l'aggiunta delle eventuali Sul esistenti da demolire: Ut max 0,30 mq/mq per superfici territoriali < di mq. 10.000; Ut max 0,20 mq/mq per superfici territoriali = > di mq. 10.000; tipologie ammesse: villa, palazzina e schiera di cui all'allegato A lettera a) delle presenti Norme, fatte salve eventuali prescrizioni contenute nell'allegato D. Nelle aree urbane di margine l'indice di Utilizzazione territoriale (Ut) è di 0,20 mq/mq per superfici territoriali < di mq. 10.000 e 0,10 mq/mq per quelle > = a mq. 10.000; - l'allegato D delle presenti Norme di Attuazione individua su stralcio della planimetria catastale l'unità minima di intervento sulla quale sono indicate le aree private di concentrazione dell'edificato e quelle di cessione gratuita al Comune per la realizzazione di standards urbanistici. Nei casi di intervento all'interno di aree urbane di margine è inoltre indicato l'indice di Utilizzazione territoriale (Ut) corrispondente. La delimitazione dell'area di concentrazione dell'edificato è indicativa rispetto alla percentuale di cessione d'area al Comune e, comunque non potrà essere superiore al 50% dell'intera unità minima di intervento; - i soggetti interessati possono presentare proposte di attuazione su Sub Unità minime di intervento riferite a lotti autonomi, purché funzionali e connessi alle previsioni dell'intera Unità Minima di Intervento, da realizzarsi anche in più fasi temporali. Tale prerogativa è ammessa a condizione che la/e sub-unità minima di intervento residua consenta di realizzare un intervento di almeno mq. 300 per superfici territoriali < di mq. 10.000 e mq. 200 di Sul per superfici territoriali => di mq. 10.000 con un lotto minimo di mq. 1.000; - nel caso in cui per realizzare una Unità o una Sub

	Unità minima di intervento non venga raggiunto un accordo tra le proprietà, il Comune, su richiesta dei proprietari che dispongono di almeno i tre quarti del valore dell'intera Unità o una Sub Unità minima di intervento, interviene attraverso la formazione di uno specifico Piano attuativo ai fini dell'applicazione di quanto previsto all'art. 65 della L.R.T. 01/05 e s.m.i.; - i singoli proprietari partecipano pro quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà fondiarie, all'edificabilità complessiva. Lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alle cessioni di aree per uso pubblico; - il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposito atto convenzionale (allegato F alle presenti norme). Tale atto assume valore di approvazione di lottizzazione ed è trascritto a cura del soggetto attuatore nei registri immobiliari presso la competente Conservatoria; - fino alla realizzazione dell'intervento sugli edifici esistenti si applica la sola manutenzione qualitativa ai sensi del presente articolo 9 lettera a). Art. 10 - Disciplina degli immobili - R7 - lotti liberi soggetti ad edificazione di completamento; - sono ammessi gli interventi di nuova costruzione nc1 di cui al precedente Art. 9;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Vedi Note Finali
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.32 Mq/Mq
Rapporto di copertura:	0,20
Altezza massima ammessa:	7,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità:

Si precisa che il terreno è gravato dai seguenti vincoli di carattere ambientale :

- Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata (intera particella) - P.S. Del. N. 37 del 09/04/2019.
- Rischio Alluvioni Area P1 - Pericolosità da alluvione bassa (in parte) - P.S. Del. N. 231/2016 e 235/2016 Comitato Istituzionale Integrato Appennino Settentrionale.
- Rischio Alluvioni Area R2 - Rischio da alluvione fluviale medio (in parte) - P.S. Del. N. 231/2016 e 235/2016 Comitato Istituzionale Integrato Appennino Settentrionale.

Descrizione: di cui al punto A

L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno edificabile di forma irregolare della superficie catastale di Mq 120, accessibile dalla pubblica strada Vicolo Magenta; Detto terreno è attualmente libero da costruzioni e incolto; L'accesso all'immobile, come già specificato avviene dalla pubblica strada Vicolo Magenta, quest'ultima difficilmente percorribile date le ridotte dimensioni e la forte pendenza; Si precisa che tale area è inclusa in un lotto edificatorio formato dalle particelle catastali 768 e 561, per tanto ai fini di un eventuale edificazione dovranno essere alienate o rese disponibili tale particelle;

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,00**
il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Collinare
Tessitura prevalente Terrazzamenti
Sistemazioni agrarie Incolto
Sistemi irrigui presenti Nessuno
Colture erbacee Nessuna
Colture arboree Nessuna
Selvicolture Nessuna

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo il terreno era libero da costruzioni e incolto;

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle risultanze delle visure catastali;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie Terreno	sup reale lorda	120,00	1,00	120,00
		120,00		120,00

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

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente. Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impegno della risorsa.

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 Carrara;

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.): Vedi Stima Finale.

8.3 Valutazione corpi:**A.****- Valore di Trasformazione -**

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente. Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impegno della risorsa.

VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT)

Questo metodo basato sulla stima indiretta, prende in considerazione due variabili importanti per calcolare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile.

- Vf = Valore medio di mercato del prodotto edilizio finito;

- K = Costi necessari per realizzare il prodotto edilizio residenziale.

Si definisce prezzo di trasformazione di un bene la differenza tra il prezzo di mercato che esso avrà quando sarà trasformato in un altro bene, sottratti i costi necessari per la sua trasformazione.

Il criterio del più probabile "valore di trasformazione", inteso come metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile viene identificato attraverso la seguente formula:

$VT = VF - (K1 + K2 + K3 + P)$ VA = Valore del terreno;

VF = Valore del prodotto edilizio finito;

K1, K2, K3 = sono i costi complessivi della trasformazione, degli oneri professionali, degli oneri urbanizzazione ecc...;

P = profitto netto dell'imprenditore

***DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE**

Il valore del prodotto edilizio finito, è stato calcolato mediante una ricerca di mercato su edifici residenziali di nuova costruzione, presso le agenzie immobiliari e operatori del settore. Sono stati individuati così i valori unitari in comune commercio, espressi in €/mq di superficie commerciale, pari a € 2.900,00/mq per le parti abitative, ragguagliando le superfici commerciali di posti auto e corti ad uso esclusivo.

Al fine di una valutazione sono state utilizzate le superfici relative all'ipotetico sviluppo immobiliare in considerazione delle superfici fondiariae dettate dal regolamento urbanistico vigente :

***PARAMETRI**

VILLA MONOFAMILIARE

R.C. 20%

U.F. 0,32

SUL MAX 200 Mq

***SVILUPPO IMMOBILIARE**

Superficie Fondiaria Mq 482

Sup. Coperta Ammissibile Mq 96,40

Sup. Commerciale Lorda Edificabile Mq 154,24 - Arr. Mq 154,00

Sup. Commerciale Accessoria Mq 20,00

Superficie Commerciale Complessiva Mq 174,24 - Arr. Mq 174,00

***DETERMINAZIONE DEI COSTI (K1 - K2 - K3)**

K1 - Costo di costruzione dell'edificio

Tale costo è determinabile moltiplicando la superficie lorda dell'edificio di ogni singolo piano,

compreso spazi comuni, camminamenti ecc... con un valore di riferimento del prezzo di costruzione espresso al Mq, calcolato in questo caso in €/Mq 1.500/00;

La superficie sopra indicata è pari a Mq 154,00;

$K1 = Mq\ 154,00 \times \text{€}/Mq\ 1.500/00 = \text{€}\ 231.000/00;$

K2- Spese tecniche di progettazione

Tale costo è desumibile applicando una percentuale pari al 10% del costo di costruzione dell'edificio;

$K2 = \text{€}\ 232.500/00 \times 10\% = \text{€}\ 23.100/00$ Arr. € 23.000/00;

K3 - Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

$K3 = \text{€}\ 30.000/00;$

***DETERMINAZIONE PROFITTO DELL'IMPRENDITORE (P)**

Tale voce è calcolabile applicando una percentuale pari al 20% del valore finale complessivo

dell'immobile calcolato in € 520.000/00; $\text{€}\ 520.000/00 \times 20\% = \text{€}\ 104.000/00;$

***DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DEL PRODOTTO EDILIZIO FINITO (VF)**

Tale valore è calcolato moltiplicando la superficie commerciale vendibile per il prezzo di riferimento €/Mq.

$VF = Mq\ 174,00 \times \text{€}\ 2.900/00 = \text{€}\ 504.600/00$ Arr. € 504.000/00

***DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT)** Il valore di trasformazione, come già sopra indicato, è il ricavato dalla differenza del valore finale del prodotto edilizio finito, i costi di realizzazione ed il profitto dell'imprenditore;

$VT = 505.000 - 231.000 - 23.000 - 30.000 - 104.000 = \text{€}\ 117.000/00$

INCIDENZA VALORE DI TRASFORMAZIONE €/MQ

VT / Superficie Fondiaria = € 117.000 / 482,00 = € 242,73

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie Terreno	120,00	€ 240,00	€ 28.800,00
Valore corpo			€ 28.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		120,00	€ 28.800,00	€ 28.800,00

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%) € 4.320,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 24.500,00

8.6 Regime fiscale della vendita :

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

Annotazione Finale :

Trattandosi di un area edificabile, per la quale il sottoscritto ha espresso un valore immobiliare attraverso l'applicazione del valore di trasformazione in funzione della potenzialità edificatoria, si precisa che il Comune di Carrara in data 31.08.2015 con delibera di consiglio comunale n. 66 ha avviato il procedimento per la formazione del nuovo piano operativo comunale ai sensi della Legge Regionale Toscana n. 65/2014;

Da colloquio verbale con il dirigente del settore urbanistica non è stato possibile ottenere una tempistica certa per l'adozione del nuovo piano operativo;

Si fa presente che dal momento dell'adozione fino al momento dell'approvazione del nuovo piano operativo di entreranno in vigore misure di salvaguardia che potrebbero impedire il rilascio di nuovi titoli edilizi edificatori;

Dal momento dell'approvazione del nuovo piano operativo il terreno potrebbe di fatto mutare la sua destinazione urbanistica e cambiarne il valore finale, per tanto in quel caso, qualora il bene fosse ancora subastato, il sottoscritto consiglia la stesura di una nuova stima per aggiornamento del valore;

Si precisa ancora che ad oggi sono momentaneamente sospesi i rilasci di titoli abilitativi riguardanti gli interventi di nuova edificazione, affinché il comune non provveda all'approvazione o adozione di un nuovo piano strutturale ai sensi della L.R. 65/2014.

Data generazione:

Massa 08-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Emilio Aldovardi

- Documentazione Catastale
- Documentazione Ipotecaria
- Atti di Provenienza
- Estratti per riassunto matrimonio
- Certificato di destinazione urbanistica
- Quotazioni banca dati OMI
- Documentazione fotografica