

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro:



N° Gen. Rep. **80/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 11:15

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

Custode Giudiziario: **Massimo Pinza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Provinciale Per Mocrone - Mocrone - Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara)
- 54028

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A/4 (Abitazioni di tipo popolari)

Dati Catastali: foglio 8, particella 310 - 474 - 475 (particelle graffate), piano T-1, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A/4, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita € 240,41

Intestate a [REDACTED] proprietaria per 5/12 [REDACTED] Abitazione per 1/2 [REDACTED] proprietario per 7/12, , indirizzo Via Provinciale per Mocrone,

All'interno della busta è contenuta la Planimetria Catastale a firma del Geom Ferdinando Malaspina datata 26/01/1950 (senza protocollo) la Planimetria non è conforme allo stato dei luoghi

Dopo gli interventi di demolizione delle porzioni abusive e sanatoria dovrà essere inoltrato tipo mappale per la modifica della mappa catastale e nuovo modello DOcFA per variazione della Planimetria esistente.

Spese tecniche stimate in € 3.000

2. **Stato di possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO
4. **Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
5. **Comproprietari:** Nessuno
6. **Misure Penali:** NO
7. **Continuità delle trascrizioni:** SI
8. **Prezzo di vendita del bene:** Lotto unico € 157.496,00



Beni in **Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Mocrone**
Via Provinciale Per Mocrone n. 59

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.**

Fabbricato residenziale monofamiliare con annesso terreno ed accessori
sito in Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) CAP: 54028
frazione Mocrone, Via Provinciale Per Mocrone n. 59

Quota e tipologia del diritto

7/12 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

- Stato Civile: Coniugato

- Regime Patrimoniale: Separazione

- Data Matrimonio: [redacted]

- Ulteriori informazioni sul debitore: Separato con atto di modifica del regime di comunione legale dei beni
Notaio Vertere Morichelli del 25/11/2009, registrato ad Aulla il 09/12/2009 al n. 1737

Quota e tipologia del diritto

5/12 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

- Stato Civile: Coniugato

- Regime Patrimoniale: Separato

- Data Matrimonio: [redacted]

- Ulteriori informazioni sul debitore: Separato con atto di modifica del regime di comunione legale dei beni
Notaio Vertere Morichelli del 25/11/2009, registrato ad Aulla il 09/12/2009 al n. 1737

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio **8**, particella **310 - 474 - 475** (particelle graffate), piano T-1, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A/4, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita € 240,41

Intestate a [redacted] proprietaria per 5/12 [redacted] Abitazione per 1/2

[redacted] proprietario per 7/12, (Allegato 3a)

indirizzo Via Provinciale per Mocrone,

All'interno della busta è contenuta la Planimetria Catastale a firma del Geom Ferdinando Malaspina datata 26/01/1950 (senza protocollo) la Planimetria non è conforme allo stato dei luoghi (Allegato n.4a)

Dopo gli interventi di demolizione delle porzioni abusive e sanatoria dovrà essere inoltrato tipo mappale per la modifica della mappa catastale e nuovo modello DOCFA per variazione della Planimetria esistente.

Spese tecniche stimate in € 3.000

Note: Mappali 310 - 474 - 475 graffati in un'unica unità immobiliare



Identificato al Catasto Terreni

foglio 8, particella 310, ente urbano, superficie mq 236 (Allegato n. 3b)
foglio 8, particella 474, ente urbano, superficie mq 15 (Allegato n. 3c)
foglio 8, particella 475, ente urbano, superficie mq 4 (Allegato n. 3d)
Superficie catastale complessiva mq 255

Confini: verso Sud Via Provinciale per Mocrone, verso ovest mappale 464 di stessa proprietà, verso nord Canale Del Piano, verso est mappale 311

Note generali: Si evidenzia che gli Esecutati [REDACTED] a seguito di rogiti Notaio Vertere Morichelli del 29/06/1985 rep 2272 e Notaio Vertere Morichelli del 04-02-1989 rep 8333, assieme ai beni immobili oggetto di procedura (NCEU fg 8 mappale 310 - 474 e 475) hanno acquistato anche il terreno contiguo contraddistinto dal mappale 464 (vedi planimetria catastale e visura Allegati 2 e 5). In seguito quest'ultima porzione di terreno è stata esclusa sia dalle iscrizioni ipotecarie che dal pignoramento immobiliare trascrizione 16/07/2015 n. 4320 di particolare.. Il mappale 464 fa parte della proprietà anche sotto il profilo funzionale ed escludere il terreno dalla vendita significa rendere meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, ma non essendo stato inserito tra i beni pignorati si esclude dalla valutazione.

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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La località Mocrone, situata a circa 3 km da Villafranca e a 11 km dal casello autostradale di Aulla, è un piccolo aggregato di fondovalle caratterizzato da costruzioni isolate di piccola dimensione a prevalente destinazione residenziale (Allegato n. 1). Il territorio circostante ha una vocazione agricola, prativa o boschiva. L'immobile è situato lungo la strada Provinciale per Mocrone.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Importanti centri limitrofi: Villafranca in Lunigiana.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Occupato dall'Esecutata Sig.ra [REDACTED] e dai due figli [REDACTED]

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: a seguito di "verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni" del Tribunale di Massa datato 01/10/2010 , omologato il 26/10/2010, trascritto a Massa Carrara il 16/12/2010 al n. 7980 di particolare (Allegato n. 13), si dispone, tra l'altro che: " *la casa coniugale di proprietà indivisa tra le parti, villetta unifamiliare su 2 piani sita in Mocrone via Provinciale 59 Villafranca in Lunigiana (MS), accatastata al NCEU al foglio 8 particelle 310, 474, 475,....., viene assegnata alla moglie* [redacted]

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 convenzionale Iscritta a Massa Carara in data 17/12/2001 al n. 1742 di particolare;**

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA [redacted] contro [redacted], Derivante da: Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00;

Note: L'ipoteca è iscritta contro [redacted] per la quota di 5/12 [redacted] per la quota di 2/12 di nuda proprietà e per la quota di 2/12 di usufrutto [redacted] per la quota di 5/12. A margine della nota vi è una comunicazione: "comunicazione n. 293 del 11/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta il 11/5/2007. Cancellazione totale non eseguibile"

- **Ipoteca convenzionale iscritta a Massa Carara in data 04/04/2007 al n. 879 di particolare;**

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [redacted] [redacted], Derivante da: Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 1450.000,00 ;

Note: Le quote di proprietà indicate per i due soggetti di 1/2 ciascuno sono errate; giusta intestazione: [redacted] per la quota di 7/12 di piena proprietà [redacted] per la quota di 5/12 di piena proprietà

- **Ipoteca legale iscritta a Massa Carara in data 03/04/2009 al n. 522 di particolare;**

A favore di , EQUITALIA CERIT SPA contro [redacted], Derivante da: Ipoteca Legale ;

Note: Iscritta contro [redacted] per 5/12 della piena proprietà e per 2/12 della nuda proprietà

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carara in data 02/03/2012 al n. 208 di particolare;**

A favore di [redacted] contro [redacted], Derivante da: Decreto di omologazione della separazione consensuale; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00 ;

Note: Riguardo ai beni oggetto di procedura l'ipoteca è stata iscritta per la quota di 7/12 di nuda proprietà intestata a [redacted]



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 16/07/2015 ai nn. 5840/4320; Le quote di proprietà indicate per i soggetti contro sono errate (1/2 ciascuno) le quote di proprietà corrette sono: [redacted] proprietario di 7/12, [redacted] proprietaria per 5/12.. corretta invece la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà del soggetto a favore..

4.2.3 Altre trascrizioni: vedi sopra punto 4.1.2

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: Non specificato
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:

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 1/6 di piena proprietà ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Vertere Morichelli in data 29/06/1985 ai nn. 2272 - trascritto a Massa Carrara in data 16/07/1985 ai nn. 4156/3251 (Allegato n. 12a).

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 5/12 di piena proprietà, [redacted] per la quota di 5/12 di piena proprietà, complessivamente per la quota di 10/12 di piena proprietà ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Vertere Morichelli in data 04/02/1989 ai nn. 8333 - trascritto a Massa Carrara in data 02/03/1989 ai nn. 1805/1242 (Allegato n. 12b).

Note: In precedenza a [redacted] a seguito di rogito Notaio Vertere Morichelli del 29/06/1985 rep 2272, gli era pervenuta la quota di 2/12 di piena proprietà, che va sommata alla quota di 5/12 pervenuta con l'atto Notaio Vertere Morichelli del 04-02-1989 rep 8333;

Ditta dopo l'ultimo titolo di provenienza: [redacted] detiene la quota di 7/12 di piena proprietà e [redacted] detiene la quota di 5/12 di piena proprietà.

Nota: [redacted] detiene il diritto di abitazione in forza di "verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni" del Tribunale di Massa datato 01/10/2010 , omologato il 26/10/2010, trascritto a Massa Carrara il 16/12/2010 al n. 7980 di particolare (Allegato 13).



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Costruzione ante 17 agosto 1942**

NOTE: Dalla visione della planimetria catastale datata 11/02/1942 (Allegato n. 4b) si rileva che a quell'epoca esisteva due vani su due piani ed un altro manufatto a se stante ad uso pollaio.

Numero pratica: **Costruzione ante 01/09/1967**

NOTE: Sulla planimetria catastale del 26/01/1950 (Allegato n. 4a) figura il corpo principale delle dimensioni planivolumetriche attuali; all'esterno al piano terra tre manufatti uso pollaio, essiccatoio e ripostiglio, al piano primo sul retro piccolo wc accessibile da balcone collegato al mezzanino delle scale. Pertanto possiamo affermare che quanto è rappresentato sulla planimetria dell'anno 1950 esisteva prima del 01/09/1967

Numero pratica: **Autorizzazione edilizia n. 427 del 03/04/1989** (Allegato n. 8)

NOTE: L'autorizzazione edilizia riguarda i lavori di: -rifacimento del bagno -rifacimento impianto elettrico -intonacatura e verniciatura delle pareti -sostituzione delle tegole -posa pavimentazioni. Si tratta di opere inquadrabili nella ordinaria manutenzione

7.1 - Conformità edilizia:

Premessa- Quanto realizzato prima del 1/9/1967 secondo le disposizione della legge 47/85 è trasferibile....

La legge "Fondamentale" n. 1150 promulgata il 17 agosto 1942 stabilisce « Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del comune.»

Di fatto, qualora i Comuni fossero dotati di PRG, l'obbligo di licenza era esteso anche alle zone di espansione designate dal PRG comunale, sottacendo su tutte le altre casistiche non esplicitate, in particolare sul cosiddetto territorio "aperto" o agricolo. Il comune di Villafranca in Lunigiana, prima del 1967, non era dotata di piano regolatore e la zona di Mocrone ed in particolare il punto dove è collocato il lotto oggetto di stima era al di fuori dei centri abitati, pertanto si può affermare che ciò che è stato edificato prima del 1967 non necessitava di alcun titolo autorizzativo comunale è quindi da ritenersi regolare.

Questa interpretazione è stata confermata dai tecnici comunali preposti che il CTU ha consultato sull'argomento.

La successiva Legge "Ponte" n. 765/1967 modificò in via sostanziale l'allora vigente normativa urbanistica in particolare modificò l'Art. 31 [3] della Legge "Fondamentale" 1150/1942, col quale fu esteso a tutto il territorio comunale l'obbligo di costruire con licenza edilizia.

Quindi ciò che è stato edificato dopo il 1967 senza titolo autorizzativo è da considerarsi abusivo.

Considerazioni sulla conformità edilizia- Dalla visione della planimetria catastale datata 11/02/1942 (Allegato n. 4b) si rileva che a quell'epoca esisteva due vani su due piani ed un altro manufatto staccato ad uso pollaio.

Dalla visione della planimetria catastale del 26/01/1950 (Allegati n. 4a – 9a) apprendiamo cosa sicuramente era esistete prima dell'anno 1967: il corpo principale su due piani, un piccolo ripostiglio con sovrastante wc in adiacenza, manufatto staccato ad uso



essiccatoio, ed altro piccolo corpo ad uso pollaio nell'angolo nord-est del lotto. La mappa catastale "riproduzione anno 1962 - aggiornata al 1998" (Allegato 9b) riporta oltre al blocco principale, il corpo servizi igienici in adiacenza sul retro; il corpo ex essiccatoio è di dimensioni minori rispetto all'attuale, mentre non risulta il locale caldaia.

La rappresentazione della mappa catastale rileva il perimetro del fabbricato al momento della formazione della mappa anno 1962, quindi prima del 1967.

Dalla lettura dei rogiti Notaio Vertere Morichelli del 29/06/1985 rep 2272 e Notaio Vertere Morichelli del 04-02-1989 rep 8333 (Allegati nn. 12a e 12b) nella descrizione dei beni trasferiti apprendiamo che il bene trasferito è composto da "tre locali ad uso cucina, sala e cantina oltre a due accessori esterni separati ad uso legnaia e ripostiglio al piano terra (NB i due accessori esterni separati dovrebbero essere l'essiccatoio ed il pollaio... **non si parla di bagno, pertanto si presume che all'epoca dell'atto non esistesse**); di quattro camere ripostiglio e **servizio igienico al piano primo** (NB si parla di bagno al piano primo e non di wc con balcone così come rappresentato sulla planimetria dell'anno 1950)"

Dalla visione della foto aerea della Regione Toscana, volo aereo del 07/9/1980 (Allegato n. 9c), reperita presso gli archivi del Comune di Villafranca In Lunigiana, possiamo rilevare che nel 1980 esisteva il corpo servizi igienici in adiacenza al fabbricato principale ed corpo ad uso dispensa o deposito così come oggi si presenta.

Dall'analisi di quanto esposto sopra il CTU può considerare realizzato prima del 1967, quindi conforme sotto il profilo edilizio: il blocco principale su due piani, il bagno al piano primo esistente e parte dell'ex essiccatoio ora deposito.

Il CTU non ha altri elementi per dimostrare la legittimità edilizia circa le modifiche ed ampliamenti realizzati dopo l'anno 1967 e considera realizzati abusivamente le seguenti opere (vedi planimetria comparativa con evidenziato le modifiche apportate allegato n. 9a):

- 1- Demolizione di pollaio
- 2- Realizzazione del servizio igienico al piano terra (si presume che il servizio igienico del piano primo, realizzato prima del 1967, fosse sostenuto da dei pilastri al piano terra);
- 3- Realizzazione di locale caldaia al piano terra
- 4- Ampliamento essiccatoio, ora deposito, al piano terra
- 5- Cambio di destinazione del vano al piano terra denominato sulla planimetria 1950 legnaia ed attualmente utilizzato a cucina.

Non avendo rinvenuto elementi sufficienti per dimostrare la legittimità edilizia delle opere di cui ai punti precedenti, in via cautelare, si prevede la sanatoria o demolizione delle opere stesse.

Sanabilità degli abusi edilizi riscontrati - Secondo il vigente regolamento urbanistico comunale il lotto ricade in zona "Ambiti di Completamento B1" (Allegato n. 10), destinazione di zona che di per se permetterebbe un certo incremento volumetrico dei fabbricati esistenti e quindi la possibilità di sanatoria, ma tali incrementi non sarebbero possibili sia per la mancanza delle distanze minime dai confini sia per la presenza sul retro del fabbricato del Canale del Piano che lambisce la proprietà sul lato nord; secondo la cartografia depositata presso il comune detto corso d'acqua fa parte del "reticolo Idrografico" e le varie leggi e normative, tra cui l'art. 25 delle norme tecniche di attuazione del Piano Strutturale (Allegato n. 11) che individua una fascia di rispetto di 10 metri dal "reticolo idrografico minuto significativo, quale è il Canale del Piano che lambisce la proprietà, fascia di rispetto che nega la possibilità di realizzare costruzioni nell'ambito e quindi viene meno anche la possibilità di sanare le opere realizzate abusivamente.



Riguardo alle opere abusive sopra elencate le stesse sono soggette a sanatoria o demolizione con ripristino dello stato originario:

1- Demolizione di pollaio e **5-**cambio di destinazione del vano al piano terra denominato sulla planimetria 1950 legnaia ed attualmente utilizzato a cucina, sanabili con "Accertamento di conformità in sanatoria" ai sensi dell'art 209 della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65.

Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso; nel nostro caso, trattandosi di opere di modesta entità si "dovrebbe" pagare la sanzione minima di € 516,00 a cui devono aggiungersi le spese tecniche necessarie alla richiesta valutate in € 1.500,00, quindi **la sanatoria comporta una spesa complessiva di € 2.164,00 somma che sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile.**

2- Realizzazione del servizio igienico al piano terra, **3-**Realizzazione di locale caldaia al piano terra e **4-**Ampliamento essiccatoio al piano terra... opere non sanabili.. se ne prevede la demolizione con ripristino dei luoghi come nello stato regolare.

Si è calcolato che gli oneri di demolizione, trasporto, smaltimento del materiale di risulta, ripristino dell'esistente e spese tecniche (SCIA e adempimenti in materia di sicurezza) **si dovrà sostenere una spesa di € 15.000,00 somma da decurtare al valore di stima dell'immobile.**

Le spese di sanatoria e demolizione delle opere realizzate abusivamente ammontano complessivamente ad € 17.164,00

7.2 - Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 4 dell'11 febbraio 2010, divenuto efficace con pubblicazione sul BURT n° 13 del 31 marzo 2010
Zona omogenea:	Ambito di Completamento B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20
Altro:	Art. 20 delle NTA 20.3.b. Prescrizioni quantitative relative alla nuova edificazione - Non è in via generale ammessa la nuova edificazione fatto salvo la possibilità di realizzare ampliamenti una tantum, nel rispetto del codice civile, delle distanze dai confini e tra fabbricati, secondo le seguenti indicazioni: Per gli edifici residenziali esistenti o comunque legittimi prima del giorno della delibera di approvazione del P.S. sono consentiti, una tantum, i seguenti ampliamenti della SUL esistente: per le case unifamiliari e bifamiliari con giardino è consentito un ampliamento una tantum di SUL non superiore a mq. 40 per ogni alloggio. Al momento della presentazione dell'istanza nella quale il richiedente si impegni per sé stesso e per i suoi aventi causa a non richiedere l'altro intervento fino all'entrata in vigore del successivo R.U. Le unità immobiliari oggetto di ampliamento non possono essere frazionate per 10 anni successivi dal giorno dell'attestazione di abitabilità redatta ai sensi dell'art. 86 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Sono ammessi gli accorpamenti delle unità immobiliari. Per gli interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e fedele ricostruzione includenti anche la demolizione di volumi secondari (purché legittimi), la



ricostruzione può avvenire anche con diverso posizionamento sul lotto di pertinenza. E'... consentito inoltre l'incremento della SUL, fino ad un massimo del 20% totale di quella originaria (inclusi i volumi secondari), purché nel caso di destinazione d'uso residenziale sia garantita la dotazione minima di parcheggi pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare avente una SUL fino a mq.50 e due posti auto per ogni unità immobiliare avente una SUL superiore a mq.50

Descrizione bene di cui al punto A

Fabbricato residenziale monofamiliare con annesso terreno ed accessori.

Il lotto è compreso tra la Via Provinciale per Mocrone e canale Del Piano posto verso nord (Allegati nn. 1 e 2).

Fa parte della proprietà degli Esecutati anche il mappale 464, un terreno adiacente al fabbricato, che non essendo stato compreso tra i beni pignorati si esclude dalla valutazione.

Il corpo principale del fabbricato è a due piani collegati da scala interna a doppia rampa, composto da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno e bagno al piano terra, da tre camere, disimpegno e balcone al piano primo, oltre ad altro bagno al piano ammezzato accessibile dal pianerotto delle scale (Allegato n. 6).

Sono annessi al fabbricato un locale caldaia a un altro corpo ad uso deposito. Le porzioni di immobile realizzate abusivamente (locale caldaia, bagno al piano terra, ampliamento deposito) saranno escluse dal conteggio del valore di stima dell'immobile come saranno decurtate le spese di sanatoria o ripristino dello stato dei luoghi necessarie alla regolarizzazione edilizia del costruito.

Il terreno circostante sviluppato su tre lati è pianeggiante e sistemato a giardino ed in parte pavimentato.

Sul posto è stato rilevato che il confine lato est con il mappale 311 di altre proprietà, materializzato da un vecchio muro, non corrisponde con quello della mappale catastale del catasto terreni; il confine rilevato è quello tratteggiato con la colorazione verde sull'ingrandimento della mappa catastale (allegato n. 2b).

1. Quota e tipologia del diritto

7/12 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Separato con atto di modifica del regime di comunione legale dei beni Notaio Vertere Morichelli del 25/11/2009, registrato ad Aulla il 09/12/2009 al n. 1737

2. Quota e tipologia del diritto

5/12 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Separato con atto di modifica del regime di comunione legale dei beni Notaio Vertere Morichelli del 25/11/2009, registrato ad Aulla il 09/12/2009 al n. 1737

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: Porzione originaria (due stanze su due piani) ante 1942, ampliato durante il periodo 1942 - 1950

L'edificio è stato interessato da lavori di ordinaria manutenzione nel: 1989

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato sia all'interno che all'esterno si presenta in mediocre stato di manutenzione;

L'edificio, pur essendo abitabile, necessita di un interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria per essere riportato in una condizione di normalità.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **da normalizzare**
 Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone**
 Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **misto alluminio-legno** condizioni: **scarse**
 - Note: Persiane in legno in uno stato pessimo
 Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
 Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**
 Pareti esterne materiale: **muratura di pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
 - Note: Pareti esterne necessitano di verniciatura
 Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**
 Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **scarse**
 Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**
 Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**
 Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**
 Gas tipologia: **sottotraccia**
 Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse**



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	181,00	1,00	181,00
Servizi igienici	sup reale lorda	8,30	1,00	8,30
Balcone	sup lorda di pavimento	2,60	1,00	2,60
		191,90		191,90

Accessori:

A.1 Deposito posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 20,00 mq
Valore a corpo: € **5000**

Note: In stato di conservazione pessimo. Dal conteggio è stata esclusa la porzione di cantina realizzata abusivamente che è prevista in demolizione
Finiture: Pavimento in battuto di cls Infissi in legno in pessimo stato di manutenzione ingresso principale saracinesca in lamiera

A.2 Terreno Sviluppa una superficie complessiva di 90 mq
Annesso Valore a corpo: € **4000**
libero

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 Villafranca in Lunigiana;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari operanti nei pressi della zona;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Superficie lorda;
Conoscenza diretta, stime giudiziarie, indagini presso agenzie immobiliari, valori OMI.



8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricato residenziale monofamiliare con annesso terreno ed accessori

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	181,00	€ 900,00	€ 162.900,00
Servizi igienici	8,30	€ 600,00	€ 4.980,00
Balcone	2,60	€ 300,00	<u>€ 780,00</u>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 168.660,00
Valore corpo	€ 168.660,00
Valore accessori	€ 9.000,00
Valore complessivo intero	€ 177.660,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 177.660,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato residenziale monofamiliare con annesso terreno ed accessori	€ 177.660,00	€ 177.660,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

1- Sanatoria e demolizione delle opera abusive	€ - 17.164,00
2- Spese catastali	<u>€ -3.000,00</u>

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 157.496,00
---	--------------



Allegati

- 1a- Mappa della Zona (vista realistica)
- 1b- Mappa della zona (vista realistica ravvicinata)
- 2a- Stralcio mappa catastale
- 2b- Ingrandimento mappa catastale
- 3- Visure catastali
- 4a1- Planimetria catastale anno 1950 (ridotta)
- 4a2- Planimetria catastale anno 1950 (In scala reale 1/200)
- 4b1- Planimetria catastale anno 1942 (ridotta)
- 4b2- Planimetria catastale anno 1942 (In scala reale 1/200)
- 5- Visura mappale 464
- 6- Rilievo immobile
- 7- Documentazione fotografica
- 8- Autorizzazione dilizia n. 424/1998
- 9- Rilevamento abusi edilizi
- 10- Estratto Regolamento Urbanistico Comunale
- 11- Estratto Norme di Governo del Territorio del Piano Strautturale
- 12- Atti provenienza
- 13- Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni

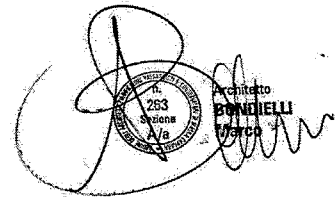
Descrizione dell'immobile finalizzata all'ordinanza di vendita

Lotto unico - Piena proprietà su Fabbricato residenziale monofamiliare con annesso terreno ed accessori, ubicato in Comune di Villafranca In Lunigiana (MS), frazione Mocrone, Via Provinciale Per Mocrone n. 59, formato da due piani collegati da scala interna a doppia rampa, composto da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno al piano terra, da tre camere, disimpegno e balcone al piano primo, da bagno al piano ammezzato accessibile dal pianerotto delle scale, con annesso terreno e porzione di deposito al piano terra, censito al catasto urbano dell'Ufficio del Territorio al foglio 8 mappali **310 - 474 - 475** (particelle graffate), piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita € 240,41

Sono presenti parti abusive da sanare o demolire (è prevista la demolizione del bagno, del locale caldaia e parte del deposito al piano terra)

Data generazione: 07-04-2016

Il C.T.U.
Arch. Marco Bondielli



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text 'Architettura', 'n. 283', 'Sezione A/a', and 'BONDIELLI Marco'.

