

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. **77/2021**

data udienza: **14/09/2022**

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Laura Sorrentino**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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

Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione
Via Acquale N. 6

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
7. PRATICHE EDILIZIE	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17

Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione
Via Acquale N. 6

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038, Via Acquale N. 6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio
15, particella **331**, indirizzo Via Acquale 6, piano S1-T-1, comune Montignoso, categoria A2, classe 4, consistenza 7,5 Vani, superficie Mq 158, rendita € € 1115,55

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2020 Pratica n. MS0018026 in atti dal 10/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7203.1/2020)

Confini: L'immobile confina con : - A Est con strada pubblica Via Acquale - A Ovest con la particella catastale N. 330 - A Sud con le particelle catastali 49 e 1155; - A Nord con la particella catastale 1473;

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Si allega estratto per riassunto dei registri di matrimonio.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di un riscontro grafico tra lo stato dei luoghi e la scheda planimetrica presente in banca dati dell'agenzia delle entrate sono emerse le seguenti irregolarità:

- **Ampliamento dell'edificio fuori sagoma;**
- **Ampliamento dell'edificio nel piano seminterrato;**
- **Diversa distribuzione degli spazi interni;**

Regolarizzabili mediante:

- **Redazione di Tipo Mappale per aggiornamento mappa**
- **Redazione di aggiornamento della planimetria catastale**

Redazione di tipo mappale "vecchia procedura": € 800,00

Aggiornamento planimetria catastale: € 600,00

Tributi catastali: € 159,00

Oneri Totali: € 1.559,00

Note sulla conformità catastale:

Si precisa che parte delle difformità rilevate non risultano sanabili sotto il profilo edilizio meglio relazionato nei capitoli successivi;

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'area su cui insiste il terreno oggetto di pignoramento è una zona periferica del Comune di Montignoso denominata "Cervaiolo", caratterizzata dalla presenza di ampi spazi verdi e ville unifamiliari e bifamiliari; La zona è facilmente raggiungibile dalle principali arterie della città e dista circa 1km dalla strada statale Aurelia;

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale dei Cuore A. Pasquinucci.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comune di Massa - Comune di Forte dei Marmi.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di Marmo di Carrara - Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castelli storici - Borghi medioevali della provincia di Massa Carrara - .

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus 500m, Stazione ferroviaria di Massa 4 Km, Raccordo autostradale casello Versilia 5Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di _____ contro _____

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 520000; Importo capitale: € 260000; A rogito di Not. De Luca Vincenzo in data 29/07/2022 ai nn. 17252; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara in data 29/07/2002 ai nn. 7696/1323

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore _____ contro _____
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 200000;
Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Not. Polacci Antonio in data 05/03/2009 ai
nn. 19233/5621; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa
Carrara in data 10/03/2009 ai nn. 2723/345

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore _____
Derivante da:
DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 600485.81; Importo capitale: € 721889,90
A rogito di Tribunale di Siena in data 08/05/2017 ai nn. 746; Iscritto/trascritto a Con-
servatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara in data 10/07/2018 ai nn.
6274/820

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore _____
Derivante
da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data
03/07/2021 ai nn. 1217 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di
Massa Carrara in data 09/08/2021 ai nn. 8202/6484;

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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: dal 29/07/2022 ad oggi
(attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. De Luca Vincenzo, in data 29/07/2002, ai nn. 17251; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara, in data 07/08/2002, ai nn. 7815/5599.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: dal 23/05/1990 al 29/07/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. R. Tolomei, in data 23/05/1990, ai nn. 47001/9212; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara, in data 30/05/1990, ai nn. 3946/2971.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 849/22 Anno 1982/1983

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: CONCESSIONE EDILIZIA N. 270 DEL 30/06/1981

Oggetto: Nuova costruzione

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di riscontro tra lo stato dei luoghi e quanto indicato graficamente nel titolo edilizio abilitativo sono emerse le seguenti difformità :

- 1) Ampliamento del vano interrato in sagoma rispetto all'edificio fuori terra;
- 2) Ampliamento dell'edificio a piano terra nel prospetto Nord dell'edificio allargando il servizio igienico;
- 3) Ampliamento dell'edificio a piano terra con una struttura in alluminio e vetro destinato a ripostiglio;
- 4) Realizzazione di terrazza a piano primo nel prospetto est dell'edificio;
- 5) Modifiche prospetti delle finestre e porte finestre nei vari prospetti dell'edificio;
- 6) Diversa distribuzione degli spazi interni nei tre piani dell'edificio;
- 7) Lievi differenze planimetriche e volumetriche rientranti nelle tolleranze del 2% relativamente alle sole porzioni legittime come da titoli edilizi;

Alla luce di quanto sopra relazionato, è possibile mantenere in essere le difformità riscontrate ai punti n. 1,4,5,6 e 7 previa presentazione di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 LRT 65/2014 e previa verifica delle stesse al principio della doppia conformità edilizia e strutturale, mentre, le difformità riscontrate ai punti 2 e 3 non sono suscettibili di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 LRT 65/2014 per tanto dovranno essere demoliti e ripristinati come indicato nei titoli edilizi; Si precisa infine che non è possibile risalire all'epoca di ultimazione delle opere eseguite in difformità, ma considerata la vetustà dell'edificio e delle strutture sicuramente da oltre 5 anni;

Regolarizzabili mediante:

- Accertamento di Conformità in Sanatoria Art. 206 LRT 65/2014

- Demolizione e ripristino dei luoghi

Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della LRT 65/2014: € 8.000,00

Sanzione amm. e costo di costruzione accertamento di conformità in sanatoria: € 3.000,00

Demolizione opere abusive e ripristino dello stato legittimo: € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 19.000,00**

Note: Si precisa che per le opere non sanabili, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 206 e 206bis della LRT 65/2014. L'applicazione di tale articolo non comporta comunque la regolarizzazione edilizia delle difformità non sanabili.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Norme tecniche di attuazione con modifiche al testo approvato con Del. C.C. n.65 del 29.07.1999 e s.m.i.
Zona omogenea:	B2 - Zone residenziali Sature -
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 43 - Zone omogenee di tipo "B" "B 2" - Zone residenziali sature</p> <p>1. Caratteristiche prevalenti Tali zone corrispondono a parti del territorio comunali totalmente sature, con carattere di tessuto, prive di valore architettonico e ambientale, caratterizzate dalla prevalenza dei tipi edilizi mono e bifamiliari a due piani e delle palazzine plurifamiliari di modeste dimensioni e dalla presenza di spazi di pertinenza destinati a giardino.</p> <p>2. Destinazioni d'uso previste Oltre alla destinazione a civile abitazione sono consentite anche le destinazioni a studi professionali, a servizi socio - culturali, ad attività commerciali con strutture di vendita del tipo "esercizi di vicinato" e del tipo "medie strutture di vendita" e/o a piccoli laboratori artigianali che non arrecano disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico. La destinazione commerciale e artigianale è consentita solo nei piani terreni e ove esista un accesso diretto alla viabilità principale. Le destinazioni d'uso diverse da quelle di civile abitazione sono ammesse solo fino ad un massimo complessivo del 50% della S.U.L. oggetto dell'intervento. Le nuove medie strutture di vendita non possono superare, fra superficie di vendita e ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale, il limite di 400 mq.</p> <p>3. Modalità di intervento</p> <p>3.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente</p> <p>3.1.1. Edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti Oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro edilizio esistente è consentita, limitatamente agli edifici di valore nullo, la sopraelevazione di un piano esclusivamente per edifici ad un solo piano fuori terra. La sopraelevazione di un piano è ammessa, nei limiti di cui sopra, anche per gli edifici classificati V.A.A., purché venga mantenuta la tipologia architettonica del fabbricato originario. La sopraelevazione riguarda esclusivamente il fabbricato principale</p>

	<p>di ogni proprietà e dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo. Sono esclusi dalla possibilità di sopraelevazione i manufatti di servizio (garages, locali di rimessaggio, locali per attrezzature tecnologiche, ecc.) che non siano costruiti in aderenza con l'edificio residenziale principale. 3.1.2. Edifici difformi dalle caratteristiche di zona prevalenti. Sono definiti difformi rispetto alle caratteristiche di zona prevalenti gli edifici di tipologia non residenziale, i condomini alti e quant'altro presenti sostanziali differenze tipologiche e volumetriche. Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involo esistente.</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Delibera Di Consiglio Comunale N. 26 del 09/06/2021
Zona omogenea:	Tessuto insediativo di recente formazione
Norme tecniche di attuazione:	<p>1. L'ambito definito "Tessuto insediativo di formazione recente" corrisponde al tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale formatosi attraverso le progressive espansioni degli originari nuclei consolidati a partire dal secondo dopoguerra. Il P.O. distingue gli ambiti di "tessuto insediativo di recente formazione collinare" da quelli di "tessuto insediativo di recente formazione di pianura", in relazione ai diversi caratteri morfologici del tessuto ed agli specifici obiettivi di riqualificazione. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68. Costituisce obiettivo del P.O. la riqualificazione tipologica e funzionale del tessuto urbano esistente attraverso l'individuazione degli interventi e degli usi compatibili, nonché delle dotazioni necessarie di standard e servizi da realizzare. L'assetto urbanistico, formale e tipologico dell'edificato recente potrà essere riqualificato sia attraverso la riorganizzazione e il limitato incremento dei tipi edilizi, purché in coerenza con lo stadio del processo tipologico raggiunto dai singoli edifici, che mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e funzionale. Gli eventuali nuovi interventi edilizi dovranno inserirsi in modo coerente nel processo storico di evoluzione degli insediamenti, secondo criteri di razionalità ed organicità. Il P.O. nel rispetto degli indirizzi del P.S. relativamente all'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi) e secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città</p>

contemporanea”, individua interventi urbanistici ed edilizi in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie TR3 (Tessuto ad isolati aperti), TR5 (Tessuto urbano puntiforme) e TR 7 (Tessuto sfrangiato di margine) quali definiti negli abachi relativi alla 3° invariante del PIT. 2. Per gli edifici individuati nella cartografia di P.O. come Patrimonio edilizio di valore storico testimoniale sono ammessi gli interventi di cui all’art. 14 comma 4, in forme coerenti con i caratteri tipologici e formali dell’edificio. Sul patrimonio edilizio individuato nella cartografia di P.O. come Edifici di interesse tipologico sono inoltre ammessi ampliamenti una tantum in forme coerenti con i caratteri tipologici dell’edificio, fino ad un massimo del 20% della SE esistente ed autorizzata. Gli interventi di addizione volumetrica sono subordinati alla contestuale riqualificazione dell’organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze e dovranno essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all’intero, edificio in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico e con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse testimoniale. 3. Sul patrimonio edilizio esistente diverso da quello di cui al precedente comma 2 sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti, salvo quanto disposto al successivo comma 4. Gli interventi dovranno comunque essere attuati nel rispetto dei caratteri dell’impianto urbano consolidato, con particolare attenzione agli allineamenti rispetto alla viabilità ed agli spazi pubblici, alla continuità del tessuto edilizio, ai rapporti con l’edificato circostante. In tal senso gli elaborati di PO individuano, con specifica simbologia le aree urbane in cui il tessuto edilizio è da considerarsi saturo, sia per raggiunti limiti di densità che per essere originati da interventi insediativi pianificati e/o unitari, non suscettibili di ulteriore incremento e/o frazionamenti che diano origine a nuove unità abitative; 4. Sul patrimonio edilizio avente legittima destinazione residenziale alla data di adozione del Piano Operativo e costituito da edifici estesi da terra a tetto, costituiti da un massimo di quattro unità abitative, sono ammessi interventi di addizione volumetrica e/o sostituzione edilizia che comportino un aumento di SE o volume non superiore al 30% per gli ambiti insediativi di pianura ed al 35% per gli ambiti insediativi collinari. L’incremento è calcolato rispetto alla situazione esistente ed autorizzata alla da-

ta di adozione del PO, nel rispetto dei seguenti parametri: - Rc max: 30% Sf - Hmax: - per gli edifici oggetto di sostituzione edilizia: Hmax: fino a 7,5mt. - per gli edifici oggetto di addizione volumetrica Hmax: non superiore a quella dell'organismo edilizio preesistente, salvo modifiche alla sagoma che non comportino aumento del numero dei piani. E' comunque consentito il raggiungimento di una superficie complessiva pari a 80 mq di SE per le unità abitative esistenti aventi superficie inferiore. Tali ampliamenti potranno determinare il raggiungimento di 120 mq di SE purché vincolati alla realizzazione di prima casa e previo atto d'obbligo che preveda il divieto di frazionamento per almeno dieci anni dall'ultimazione dei lavori. Per gli edifici ad un solo piano fuori terra aventi legittima destinazione residenziale alla data di adozione del PO è ammessa la possibilità di sopraelevazione di un ulteriore piano, anche qualora questo comporti incrementi di SE superiori ai parametri di cui sopra. Gli interventi di sopraelevazione non sono cumulabili con gli interventi di ampliamento. Gli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia non possono in ogni caso dare luogo ad unità volumetriche funzionalmente autonome rispetto all'edificio originario. Le addizioni volumetriche dovranno pertanto costituire un corpo unitario con l'edificio principale. Al fine di incentivare il rinnovo e la riqualificazione del tessuto edilizio, nonché promuoverne la sostenibilità ambientale ed energetica, per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'intero organismo edilizio è ammesso un ulteriore 10% di incremento di SE, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici sopra definiti e delle dotazioni obbligatorie di parcheggi pertinenziali previste dalle presenti norme. Tali interventi sono subordinati al rispetto delle disposizioni e dei requisiti di cui all'art. 4 commi 7, 8 e 9 della L.R. 24/2009. Gli interventi di addizione volumetrica sono subordinati alla contestuale riqualificazione dell'organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze e dovranno essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all'intero organismo edilizio, in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse testimoniale. Nella progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere rispettato e valorizzato l'assetto vegetazionale esistente, con particolare attenzione alle alberature di alto fusto eventualmente presenti, quale elemento della rete ecologica e di

valore paesaggistico. Qualora in fase di programmazione e/o richiesta degli interventi di trasformazione emerga la necessità di realizzare o adeguare le opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale, potrà subordinare gli interventi a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/01 e smi, eventualmente articolato in unità minime funzionali. In sede di convenzione l'Amministrazione Comunale individua l'ubicazione, la tipologia e la quantità delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del richiedente, in relazione al carico urbanistico previsto e nel rispetto degli indirizzi di Piano Strutturale.

5. Per gli edifici esistenti ricadenti negli ambiti interessati dagli oliveti storici di Capanne gli eventuali interventi di ampliamento, ove consentiti, dovranno essere realizzati nel rispetto delle alberature esistenti. In tal senso il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da specifici elaborati che documentino l'ubicazione e la consistenza degli olivi storici, e che dimostrino la compatibilità degli interventi rispetto alla vegetazione oggetto di tutela.

6. Gli elaborati di PO individuano con specifica simbologia alcuni ambiti insediativi denominati "zone per potenziali interventi convenzionati" nei quali, oltre agli interventi di cui al precedente comma, possono essere realizzati in forma perequativa ulteriori ampliamenti del patrimonio edilizio esistente (complessivamente fino al 50% della SE esistente ed autorizzata) subordinati a permesso di costruire convenzionato che preveda la preventiva cessione delle aree per infrastrutture e standard urbanistici individuate dal PO. Gli ampliamenti di cui al presente comma non possono determinare un incremento superiore a mq 90 di SE per edificio. E' comunque consentito il raggiungimento di una superficie complessiva pari a 90 mq di SE per le unità abitative esistenti aventi superficie inferiore.

7. Gli interventi che determinano incremento di unità abitative rispetto alla situazione esistente (anche attraverso il frazionamento ed il cambiamento di destinazione d'uso) non possono dare origine a alloggi di SE inferiore a 45 mq negli ambiti di tessuto insediativo collinare ed a 60 mq negli ambiti di tessuto insediativo di pianura. Le nuove unità abitative dovranno comunque rispettare i requisiti dimensionali ed igienico sanitari minimi previsti dalla normativa vigente, con particolare riferimento al DM 5.07.1975.

8. All'interno del tessuto urbano di formazione recente è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse,

in quanto compatibili con la residenza, le attività di cui all'art. 45 delle presenti NTA. Per le attività esistenti diverse da quelle ivi elencate, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale. Per gli edifici con destinazione artigianale sono inoltre ammessi modesti ampliamenti finalizzati all'adeguamento igienico sanitario ove obbligatorio ai sensi della normativa vigente. 9. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 184 della L.R. 65/14 e subordinati al reperimento delle dotazioni di parcheggi privati e di relazione nei casi previsti dalla normativa vigente. Gli interventi che determinano, rispetto all'intero organismo o complesso edilizio oggetto di intervento, un incremento di unità abitative maggiore di una rispetto alla situazione esistente ed autorizzata alla data di adozione del PO sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato ed alla verifica delle dotazioni di standard urbanistici nella misura stabilita dalla normativa vigente in relazione alle destinazioni attivate, con particolare riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 3, 4 e 5 del D.M. 1444/68, nonché alle disposizioni del Piano Strutturale. 10. E' consentita la realizzazione di autorimesse private fuori terra, singole o collettive, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 10 comma 2 del DPGR 39/R/2018, purché accorpate all'edificio principale e nel rispetto dei criteri definiti per gli interventi di nuova edificazione all'art. 11 comma 2 delle presenti norme. La realizzazione delle autorimesse dovrà comunque garantire un Rc non superiore al 50%. 11. Il mutamento di destinazione d'uso di locali aventi destinazione di autorimessa e/o parcheggio privato è ammesso unicamente ove siano contestualmente reperite equivalenti dotazioni di parcheggio nell'ambito del complesso edilizio o dell'area di pertinenza. L'incremento di SE originato dal mutamento di destinazione d'uso non è cumulabile con gli ampliamenti di cui al precedente comma 4. 12. Non possono comunque subire trasformazione della destinazione d'uso in residenza i manufatti costituiti da semplici pilastri con o senza copertura (tettoie), materiali precari, i manufatti aventi caratteristiche di rudere e le serre di qualunque tipologia. 13. Al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in coerenza con i

	caratteri tipologici dell'edificato, l'Amministrazione Comunale potrà predisporre uno strumento di dettaglio che individui le possibilità di crescita e di evoluzione degli organismi edilizi, anche negli ambiti urbani saturi, al fine del soddisfacimento delle esigenze abitative e del superamento dell'eventuale degrado. Attraverso tale strumento potranno essere disciplinate le potenzialità di ampliamento dei singoli edifici nel rispetto dei valori riconosciuti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione di villa bi-familiare ad uso civile abitazione, posta su tre livelli di cui uno interrato e due fuori terra, accessibile dalla pubblica strada mediante passo carrabile;

Il fabbricato nel suo insieme presenta delle buone caratteristiche di finitura e alla data del sopralluogo era in buon stato di conservazione e manutenzione fatta eccezione per i locali a piano seminterrato dove è stata riscontrata la forte presenza di umidità;

L'unità immobiliare è dotata di accesso carrajo e posto auto all'interno della resede esclusiva e di accesso pedonale posto nel lato sud della proprietà; Internamente al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era così suddivisa : Ingresso/Soggiorno, cucina, disimpegno, bagno; Ampio locale ad uso cantina e centrale termica a piano interrato; Tre camere, bagno e terrazza a piano primo; Il collegamento tra i vari piano dell'immobile avviene mediante vano scala di collegamento interna;

Esternamente l'immobile è dotato di un'ampia corte esclusiva corredata da una tettoia nei lati Est e sud-dell'edificio;

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **755,00**

E' posto al piano: Interrato - Terra - Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1985

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,70**

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo l'immobile era in un buon stato di manutenzione e conservazione fatta eccezione per i locali posti al piano interrato dove è stata rilevata un'alta presenza di umidità causata molto probabilmente da infiltrazioni d'acqua dalla pareti controterra;

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

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: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: c.a. condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapi-to: fossa biologica ispezionabilità : buona condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: Gas rete di distribuzione: canali in alluminio condizioni: buone conformità: non a norma

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **non a norma**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1983
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a radiatori in alluminio
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	ND
Epoca di realizzazione/adequamento	1983
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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.

Ai fini della presente stima si è proceduto di valutare, visti le difformità rispetto ai titoli edilizi, le consistenze legittime come da concessione edilizia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra	sup reale lorda	60,00	1,00	60,00
Abitazione piano primo	sup reale lorda	58,00	1,00	58,00
Cantina piano interrato	sup reale lorda	60,00	0,50	30,00
Terrazza piano primo	sup reale lorda	7,00	0,15	1,05
Corte (Sedime edificio)	sup reale lorda	60,00	0,10	6,00
Corte (area esterna)	sup reale lorda	510,00	0,02	10,20
		755,00		165,25

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 dal 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 Montignoso;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da €/Mq 2.500/00 a €/Mq 3.200/00 .

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 495.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra	60,00	€ 3.000,00	€ 180.000,00
Abitazione piano primo	58,00	€ 3.000,00	€ 174.000,00
Cantina piano interrato	30,00	€ 3.000,00	€ 90.000,00
Terrazza piano primo	1,05	€ 3.000,00	€ 3.150,00
Corte (Sedime edificio)	6,00	€ 3.000,00	€ 18.000,00
Corte (area esterna)	10,20	€ 3.000,00	€ 30.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 495.750,00
Valore corpo			€ 495.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 495.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 495.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	165,25	€ 495.750,00	€ 495.750,00

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%)	€ 74.362,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 20.559,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

Certificato energetico presente:

NO

Pendenze condominiali:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 400.000,00 (Arr.)

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 11-08-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Emilio Aldovardi

Allegati :

- **Doc. Catastale**
- **Ispezioni ipotecarie**
- **Provenienza (Note di trascrizione)**
- **Estratto per riassunto di matrimonio**
- **Elaborato Grafico Stato Attuale**
- **Titolo Edilizio**
- **Doc. Fotografica**