
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **38/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
10/01/2018 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **Mario Tolaini**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unico**

Esperto alla stima: **Andrea Tassi**

Codice fiscale: TSSNDR85T19B832N

Partita IVA: 01260720451

Studio in: Galleria M.Buonarroti, 18 - 54100 Massa(MS)

Telefono: 0585489777

Fax: 1782762620

Email: geometratassi@gmail.com

Pec: andrea.tassi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Taffaria n. 19 - San Giuseppe - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Fabbricato e corte

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] - Proprietà per 1/2
[REDACTED] Proprietà per 1/2, foglio 140, particella 29, subalterno 1, indirizzo Via Taffaria n. 19, piano Terra, comune Massa, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 67 mq, rendita € 162,68
foglio 140, particella 29, subalterno 2, indirizzo Via Taffaria n. 19, piano Terra, comune Massa, categoria area urbana, consistenza 40 mq
sezione censuaria Massa-foglio 140, particella 30, qualità Area Rurale, superficie catastale 300 mq

2. Stato di possesso

Bene: Via Taffaria n. 19 - San Giuseppe - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Fabbricato e corte

Possesso: Occupato [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Taffaria n. 19 - San Giuseppe - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Fabbricato e corte

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Taffaria n. 19 - San Giuseppe - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Fabbricato e corte

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Taffaria n. 19 - San Giuseppe - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Fabbricato e corte

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Taffaria n. 19 - San Giuseppe - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Fabbricato e corte

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Taffaria n. 19 - San Giuseppe - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Fabbricato e corte

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - Sia nel verbale di pubblicazione testamento trascritto il 15/02/1996, sia nel certificato di denunciata successione trascritto il 12/10/1999 non è indicato il terreno di cui alla particella 30 del foglio 140. Non risulta trascritta presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Massa-Carrara la seconda dichiarazione di successione integrativa in morte del [REDACTED] registrata a Milano il 30/11/1999 al n. 1233. Nell'accettazione tacita di eredità trascritta il 18/04/2017 al n°3436 R.G. e n°2398 R.P. risulta tuttavia presente anche il terreno di cui al mappale 30.

8. Prezzo

Bene: Via Taffaria n. 19 - San Giuseppe - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Unico

Prezzo da libero: € 94.941,20

Beni in **Massa (Massa Carrara)**
Località/Frazione **San Giuseppe**
Via Taffaria n. 19

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?

Altro: Sia nel verbale di pubblicazione testamento trascritto il 15/02/1996, sia nel certificato di denunciata successione trascritto il 12/10/1999 non è indicato il terreno di cui alla particella 30 del foglio 140. Non risulta trascritta presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Massa-Carrara la seconda dichiarazione di successione integrativa in morte del [REDACTED] registrata a Milano il 30/11/1999 al n. 1233. Nell'accettazione tacita di eredità trascritta il 18/04/2017 al n°3436 R.G. e n°2398 R.P. risulta tuttavia presente anche il terreno di cui al mappale 30.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Fabbricato e corte.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: San Giuseppe, Via Taffaria n. 19

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/2, foglio 140, particella 29, subalterno 1, indirizzo Via Taffaria n. 19, piano Terra, comune Massa, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 67 mq, rendita € 162,68

Derivante da: INTESTATI: Istrumento Atto Pubblico del 15/12/1999, trascrizione in atti dal 22/03/2000, repertorio n. 29917, rogante Alessandra Bianchi, sede Massa, compravendita (n. C00002.1/1999) IMMOBILE: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, Variazione del 11/11/1999 in atti dal 11/11/1999 frazionamento per trasferimento di diritti, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione (n. C00002.1/1999)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Immobile non facente parte di condominio

Confini: L'immobile confina a lato Nord/Est con il subalterno n. 2, a lato Sud/Ovest con il mappale n. 28, al lato Nord/Ovest con il subalterno n. 2 ed a lato Sud/Est con il mappale n. 30.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/2, foglio 140, particella 29, subalterno 2, indirizzo Via Taffaria n. 19, piano Terra, comune Massa, categoria area urbana, consistenza 40 mq

Derivante da: INTESTATI: Istrumento Atto Pubblico del 15/12/1999, trascrizione in atti dal 22/03/2000, repertorio n. 29917, rogante Alessandra Bianchi, sede Massa, compravendita (n. C00002.1/1999) IMMOBILE: Variazione del 11/11/1999 in atti dal 11/11/1999 frazionamento per trasferimento di diritti, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione (n. C00002.1/1999)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Immobile non facente parte di condominio

Confini: L'immobile confina a lato Nord/Est con Via Taffaria, a lato Sud/Ovest con il subalterno n. 1, al lato Nord/Ovest con Via San Giuseppe Vecchio ed a lato Sud/Est con il mappale n. 30.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/2, sezione censuaria Massa, foglio 140, particella 30, qualità Area Rurale, superficie catastale 300 mq

Derivante da: INTESTATI: Istrumento Atto Pubblico del 15/12/1999, trascrizione in atti dal 22/03/2000, repertorio n. 29917, rogante Alessandra Bianchi, sede Massa, compravendita (n. 7638.1/1999) IMMOBILE: Variazione d'ufficio del 24/02/2015, protocollo n. MS0010012 in atti dal 24/02/2015 attività A04 (n. 265.1/2015)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Immobile non facente parte di condominio

Confini: L'immobile confina a lato Nord/Est con Via Taffaria, a lato Sud/Ovest con i mappali n. 28, 31 e 32, al lato Nord/Ovest con il mappale n. 29 ed a lato Sud/Est con il mappale n. 2164.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non corretta rappresentazione grafica dei confini delle U.I.U.

Regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione di denuncia di variazione

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario aggiornare le planimetrie catastali urbane al fine di rappresentare correttamente i confini delle U.I.U.

Redazione e presentazione di denuncia di variazione. L'importo di seguito cifrato è da intendersi al netto dell'IVA.: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità catastale: Le planimetrie catastali in atti non rappresentano fedelmente gli immobili oggetto di pignoramento in quanto si segnala che non viene rappresentata la portafinestra della camera singola ed i confini dei lotti non sono identificati fedelmente. Ciò premesso il tecnico non ritiene necessario rappresentare detta portafinestra in quanto, come riscontrabile nella sezione "conformità edilizia", la stessa è stata realizzata in assenza di titolo e deve necessariamente essere ritrasformata in finestra al fine di legittimare l'immobile. Per quanto riguarda invece la non corretta rappresentazione grafica dei confini del lotto si ritiene necessario redigere relativi atti di aggiornamento. Si segnala inoltre un diffuso, anche se trascurabile errore di graficismo della planimetria stessa.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto del pignoramento consiste nei diritti della piena proprietà [REDACTED] di un compendio immobiliare a destinazione residenziale sito in Massa (MS) in Via Taffaria n° 19 composto da un piccolo fabbricato residenziale indipendente di un solo piano fuori terra con annessa corte esclusiva, area urbana di superficie catastale pari a 40 Mq e terreno della superficie catastale pari a 300 Mq. L'abitazione è costituita da un vano ad uso soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un servizio igienico oltre disimpegno che mette in comunicazione gli altri vani e consente l'accesso all'abitazione. L'immobile si trova in zona periferica posta all'incirca a metà strada tra il centro città e la costa, in zona amena ed appetibile, discretamente servita dalle infrastrutture cittadine.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista con prevalenza di destinazione residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessun servizio ad alta tecnologia presente in zona.

Servizi offerti dalla zona: servizi offerti nella media

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali e artigianali

Importanti centri limitrofi: Centro di Marina di Massa (MS).

Attrazioni paesaggistiche: Spiaggia di Marina di Massa dotata di pontile e scogliere.

Attrazioni storiche: colonie marine di interesse storico-architettonico e Castello Malaspina.

Principali collegamenti pubblici: Fermata pubblico trasporto su gomme a mezzo autobus circa 250 ml

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED]

Opponibilità ai terzi:

Note: Alla data del sopralluogo l'abitazione era occupata [REDACTED] come risulta anche da certificato di residenza della stessa. Da ricerche effettuate dal c.f.u. presso l'ufficio del registro di Massa-Carrara non risultano contratti di locazione registrati per l'immobile oggetto di pignoramento.

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 [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: 168 Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 240000000; Importo capitale: L. 120000000 ; A rogito di Bianchi Alessandra in data 15/12/1999 ai nn. 29918; Iscritto/trascritto a Massa-carrara in data 20/12/1999 ai nn. 12031/2369

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: 168 Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 35000 ; A rogito di Bianchi Alessandra in data 16/07/2003 ai nn. 88591/6787; Iscritto/trascritto a Massa-carrara in data 21/07/2003 ai nn. 7504/1334

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: 168 Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 50000 ; A rogito di Alessandra bianchi in data 21/03/2007 ai nn. 118062/10355; Iscritto/trascritto a Massa-carrara in data 23/03/2007 ai nn. 3634/764

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: 726 Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Massa in data 17/02/2017 ai nn. 353/2017 iscritto/trascritto a Massa in data 16/03/2017 ai nn. 2220/1514;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: 726 verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Massa in data 25/05/2016 ai nn. 2515/2017 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 27/01/2017 ai nn. 740/480; Il pignoramento risulta a favore dei Signori: [REDACTED]

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: 726 Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa-Carrara in data ai nn. 4377 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 15/04/2015 ai nn. 2911/2225; Il pignoramento risulta a favore dei Signori: [REDACTED]

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: 0,00 €. Nessuna, immobile non facente parte di condominio costituito.

Millesimi di proprietà: Non calcolati, immobile non facente parte di condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Immobile adattabile

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]
proprietario/i ante ventennio al 01/08/1995. In forza di Ante ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] dal 01/08/1995 al 15/12/1999. In forza di Accettazione tacita di eredità - a rogito di Dott. Notaio Alessandra Bianchi, in data 15/12/1999, ai nn. 29917; trascritto a Massa-Carrara, in data 18/04/2017, ai nn. 3436/2398.
Note: [REDACTED] ereditano gli immobili oggetto del pignoramento dal [REDACTED].
[REDACTED]. Come descritto nell'Atto Pubblico di Compravendita a rogito del Dott. Notaio Alessandra Bianchi fu depositata una prima dichiarazione di successione, registrata a Milano il 01/02/1996 al n. 1089 la quale veniva regolarmente trascritta a Massa il 12/10/1999 al Registro Particolare n. 6174, e successivamente una seconda dichiarazione di successione integrativa registrata a Milano il 30/11/1999 al n. 1233 la quale non risulta trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Massa.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Alessandra Bianchi, in data 15/12/1999, ai nn. 29917; trascritto a MassaCarrara, in data 20/12/1999, ai nn. 12030/7638.
Note: [REDACTED] acquistavano il diritto di piena proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni sugli immobili oggetto di pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D.I.A. n. 51164 del 09/08/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Rifacimento copertura

Presentazione in data 09/08/2002 al n. di prot. 35665

NOTE: Trattasi di Denuncia di Inizio Attività per rifacimento copertura mediante la demolizione e ricostruzione di copertura in travetti di legno senza modifica di prospetti e caratteristiche planivolumetriche. Pratica pervenuta all'ufficio protocollo generale il 09/08/2002 e protocollata al protocollo generale n. 35665, pervenuta al dipartimento urbanistica il 13/08/2002 e protocollata al n. 6053 successivamente protocollata al n. 51164 delle Denunce di Inizio Attività.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di una portafinestra che collega il locale ad uso camera singola con l'esterno non riscontrata nella documentazione in atti.

Regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato precedente

Descrizione delle opere da sanare: Le opere necessarie al ripristino della legalità vengono descritte nel computo metrico estimativo allegato al presente giudizio di stima (allegato "M")

Costo delle opere edili necessarie ad il ripristino della legalità dell'immobile. L'importo di seguito cifrato scaturisce dalla sommatoria delle voci n. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 oltre voci n. 1 e 11 al 50% dell'allegato computo metrico estimativo (allegato M). L'importo cifrato è da intendersi al netto dell'IVA: € 2.987,00

Oneri Totali: **€ 2.987,00**

Note: Si è riscontrata la presenza di una portafinestra che mette in comunicazione il vano ad uso camera singola con l'esterno mentre l'elaborato grafico allegato alla Denuncia di Inizio Attività n. 51164 del 09/08/2002 e la planimetria catastale in atti rappresentano una semplice finestra. Detta difformità risulta sanabile salvo diritti di terzi, in quanto la distanza del fabbricato in oggetto con quello del vicino contrasta con il D.M. 1444 del 1968 (distanza minima tra pareti finestrate). Ad ogni modo il costo dell'eventuale sanatoria sarebbe superiore al ripristino delle condizioni di legalità, pertanto il c.t.u. ritiene corretto ed economicamente più vantaggioso prevedere gli oneri necessari a riportare la portafinestra in finestra. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di una tettoia esterna in struttura metallica realizzata in assenza di titolo

Regolarizzabili mediante: Demolizione e messa in pristino dello stato di fatto precedente

Descrizione delle opere da sanare: Trattasi di una tettoia realizzata in struttura metallica con copertura in lamierati metallici edificata in assenza di titolo edilizio.

Costo delle opere edili necessarie alla demolizione del manufatto. L'importo di seguito cifrato scaturisce dalla sommatoria della voce n. 9 con le voci n. 1 e 11 al 25% dell'allegato computo metrico estimativo (allegato M). L'importo cifrato è da intendersi al netto dell'IVA.: € 907,50

Oneri Totali: **€ 907,50**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di un manufatto precario in legno all'interno del terreno edificato in assenza di titolo

Regolarizzabili mediante: Demolizione del manufatto e ripristino dello stato precedente

Descrizione delle opere da sanare: Trattasi di manufatto precario in legno, presumibilmente semplicemente appoggiato al suolo, edificato all'interno del terreno in assenza di titolo edilizio.

Costo delle opere edili necessarie alla demolizione del manufatto. L'importo di seguito cifrato scaturisce dalla sommatoria della voce n. 10 con le voci n. 1 e 11 al 25% dell'allegato computo metrico estimativo (allegato M). L'importo cifrato è da intendersi al netto dell'IVA.: € 787,50

Oneri Totali: **€ 787,50**

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato oggetto della presente è stato edificato presumibilmente in data precedente all'entrata in vigore della prima Legge Urbanistica

Nazionale n. 1150 del 17/08/1942. Nella pratica edilizia del 2002, Denuncia di Inizio Attività n. 51164 del 09/08/2002, il tecnico incaricato dichiarava che lo stesso fabbricato è stato realizzato "con Licenza Edilizia antecedente l'anno 1967 pertanto non necessaria". Lo scrivente, pur non ritenendo sufficiente tale dichiarazione, non è stato in grado di reperire alcun titolo edilizio oltre alla DIA del 2002 ma ha riscontrato che il fabbricato è stato rilevato dall'Istituto Geografico Militare nel 1938 ed è quindi visibile sulla carta serie M8914, Foglio Massa 96 III SE, edizione 4 che ne comprova l'esistenza al 1938.

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: San Giuseppe, Via Taffaria n. 19

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale Toscana n°10603 del 20/10/1980
Zona omogenea:	Saturazione B4
Norme tecniche di attuazione:	Art.17-18 Norme tecniche di attuazione di PRG Le zone di saturazione sono a destinazione prevalentemente residenziale. Vi sono ammessi uffici pubblici e privati, botteghe ed edifici commerciali, locali di spettacolo, autorimesse e alberghi; altre attività potranno essere ammesse qualora non rechino molestia alle abitazioni circostanti. Gli impianti per la lavorazione del marmo esistenti sono tollerati, sempreché abbiano caratteristiche di tipo artigianale non moleste. Gli altri impianti a carattere industriale esistenti nelle zone residenziali di saturazione dovranno essere trasferiti entro il termine di 10 (dieci) anni nelle zone appositamente prescritte dal P.R.G. qualora ne sia riconosciuta la necessità, o comunque la incompatibilità con la residenza. In queste zone è consentita la costruzione o la demolizione per ricostruzione degli edifici compresi nei singoli lotti nei limiti degli indici di zona, sempreché tale indice sia inferiore a 3 mc/mq, nel caso invece sia superiore, valgono le prescrizioni dell' art. 3 delle presenti norme. È proibito costruire negli spazi interni degli isolati, le aree libere, convenientemente accentrate, dovranno prevedere spazi verdi collettivi per i bambini. In ogni caso dovrà essere previsto lo spazio occorrente al posteggio e alla rimessa delle autovetture, secondo le disposizioni di cui all' art. 10, lettera g. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici che hanno una volumetria superiore a quella dell' indice ammesso per la zona, potrà essere consentito un volume pari alla media tra quello preesistente e quello risultante dall' indice di zona: tale volume in nessun modo potrà superare del 20% il volume risultante dall' applicazione dell' indice di zona, fermo restando il rispetto delle altre zone e dei regolamenti vigenti. Allo scopo di realizzare piccoli ampliamenti per risanamento igienico o funzionale degli edifici esistenti, è consentito, in deroga agli indici di zona, un aumento di volume massimo di mc 20 per i fabbricati unifamiliari, purché tali ampliamenti rispettino le distanze dai confini fissate dal Codice Civile, e i distacchi tra fabbricati di cui al D.M. 2.4.1968, n° 1444.
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n°58 del 24/07/2015

Zona omogenea:	In parte Città diffusa a media e bassa densità ed in parte Viabilità esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30. Interventi nella città diffusa a media e bassa densità - Regime normativo di completamento urbanistico 1. La norma in oggetto riguarda i tessuti indicati nelle tavole di progetto sub "Città diffusa a media e bassa densità" (CDmbd) caratterizzati da tipologie urbanistico-edilizie di recente formazione, eterogenee, con una diffusa presenza di lotti liberi o sottoutilizzati e agricolo residuali interclusi che producono discontinuità evidenti del tessuto insediativo urbano. Il RU disciplina gli interventi singoli e diffusi sul patrimonio edilizio esistente con il regime normativo di completamento urbanistico. 2. Finalità del regime normativo di completamento urbanistico. La norma promuove interventi di risanamento, miglioramento e rinnovo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, allargando la gamma degli interventi possibili rispetto ai precedenti regimi normativi di mantenimento e di consolidamento. 3. Categorie d'intervento ammesse su edifici ed aree esclusivamente o prevalentemente residenziali. Per quanto riguarda le categorie d'intervento ammesse si rimanda al comma 3 del presente articolo. Art. 137. Fasce di rispetto stradali e ferroviarie 1. Nelle tavole progettuali di RU sono indicati con apposito segno grafico i perimetri delle fasce di rispetto della viabilità autostradale Sestri Levante-Livorno e della linea ferroviaria Genova-Livorno in conformità alle norme del Codice della Strada e dal DPR 753 dell'11 luglio 1990 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità nell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto". 2. Le fasce di rispetto costituiscono aree di inedificabilità, la cui superficie non può essere in nessun caso computata per fini edificatori o per il calcolo della superficie coperta edificabile a prescindere dalle rispettive destinazioni di zona in cui ricadono. 3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate a corsie di servizio, ampliamento di carreggiata, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili. 4. Nelle fasce di rispetto è vietato qualsiasi tipo di costruzione. 5. Sui fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di Ma.o., Ma.str., Re/Co, Dem.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Altro:	I dati di cui sopra si riferiscono alla zona di Saturazione B4 da PRG vigente Giunta Regionale Toscana n°10603 del 20/10/1980
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Essendo adottato il nuovo Regolamento Urbanistico sono attualmente in vigore le misure di salvaguardia.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto **Fabbricato e corte**

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato indipendente a destinazione residenziale monofamiliare che si sviluppa al solo piano terreno con annessa corte esclusiva. Internamente l'abitazione è suddivisa in un vano ad uso soggiorno con angolo cottura, una camera doppia, una camera singola, un servizio igienico ed un vano ad uso ingresso e disimpegno. All'esterno l'abitazione è dotata di corte esclusiva e terreno pertinenziale e gode di due accessi, uno pedonale ed uno carrabile, dalla pubblica Via Taffaria.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **371,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Presumibilmente ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione internamente si presenta in discreto stato di conservazione mentre esternamente necessiterebbe di un intervento di manutenzione di facciate, recinzioni e componenti varie. Il terreno alla data del sopralluogo risultava in stato di abbandono quasi interamente ricoperto da vegetazione infestante.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: null condizioni: apparentemente sufficienti - Note: La porzione visibile del solaio di copertura è costituita da struttura leggera in legno
Fondazioni	tipologia: Presumibilmente massicciati di inerti materiale: Non accertabile condizioni: non accertabili
Solai	tipologia: presumibilmente misti, laterizio, calcestruzzo, legno e acciaio condizioni: apparentemente sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: Apparentemente in discreto stato di conservazione
Travi	materiale: in parte in legno ed in parte non accertabile condizioni: apparentemente sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: da normalizzare - Note: Cannello pedonale a singola anta a battente, cancello carrabile a singola anta scorrevole.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: In parte dotati di persiane ed in parte nudi materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: Legno condizioni: da normalizzare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: Non è stato possibile accertare l'esistenza di una coibentazione condizioni: Apparentemente buone - Note: Copertura ristrutturata nel 2002, la proprietà sostiene che il nuovo manto di copertura è stato posto in opera su pannelli isolanti portategole tipo "isotek" ma lo scrivente non ha potuto verificare quanto dichiarato.
Pareti esterne	materiale: Muratura portante di elementi in materiale non riscontrabile coibentazione: presumibilmente inesistente rivestimento: Intonaco con finitura a civile condizioni: Finitura da ristrutturare
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: al grezzo, da ristrutturare

Pavim. Esterna	materiale: piastrelle di ceramica o gres condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: da normalizzare
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: Plastrelle in ceramica o gres condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare conformità: certificato di conformità non reperibile
Fognatura	tipologia: Non riscontrabile rete di smaltimento: presumibilmente allacciato alla pubblica fognatura recapito: non riscontrabile ispezionabilità : non riscontrabile condizioni: Impossibile da verificare conformità: certificato di conformità non reperibile
Gas	tipologia: in parte con tubazioni a vista ed in parte sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da normalizzare conformità: non è stato possibile reperire il certificato di conformità - Note: Si segnala la presenza di porzioni esterne di tubazioni prive di protezioni e collocate in posizione non sicura.
Idrico	tipologia: in parte con tubazioni a vista ed in parte sottotraccia alimentazione: presumibilmente dalla rete Comunale rete di distribuzione: non accertabile condizioni: non accertabile conformità: non reperibile certificato di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubazioni in parte sottotraccia di tipologia non riscontrabile diffusori: Termosifoni in metallo condizioni: non accertabili conformità: certificato di conformità non reperibile

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Generatore di calore a gas, distribuzione ad acqua ed elementi radianti tradizionali in metallo
Potenza nominale	presumibilmente 24Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato irreperibile
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 superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzera fino ad uno spessore massimo di cm 25. Le terrazze di pertinenza vengono computate fino al confine della proprietà nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i mq. 25. La superficie scoperta ad uso esclusivo viene computata nella misura del 10% e nella misura del 2% per la restante parte del terreno censito al catasto terreni al mappale 30. La quantificazione della superficie del terreno censito al mappale 30 è stato effettuata mediante sviluppo del rilievo strumentale svolto ed allegato al presente rapporto di valutazione (Allegato B) in quanto la superficie catastale dello stesso presentava differenze consistenti rispetto allo stato di fatto attuale. Nel calcolo della consistenza della superficie scoperta l'esperto ha detratto la superficie del subalterno 2 in quanto area urbana di

residuato stradale di fatto non utilizzabile e pertanto da non considerarsi ai fini della stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00
Corte	sup lorda di pavimento	68,00	0,10	6,80
Corte	sup lorda di pavimento	241,00	0,02	4,82
		371,00		73,62

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Suburbana/MARINA DI MASSA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1700

Valore di mercato max (€/mq): 2300

Il c.t.u. considerato la vastità e la varietà della zona presa in esame dall'Agenzia del territorio, la vetustà dell'immobile oggetto di stima, la prossimità dello stesso all'incrocio viario Via San Giuseppe Vecchio-Via Taffaria ed al depuratore Comunale di Massa, ha ritenuto i valori OMI non utilizzabili nel caso in esame.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato, il CTU ha proceduto ad una stima sintetica comparativa parametrica

(semplificata) che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in zone simili, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa detta stima è il valore medio a metro quadrato, adottato principalmente per gli edifici a carattere residenziale. La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015.

Il valore medio unitario è stato stabilito da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, paragonate con valori riferiti da personale valutatore dell'amministrazione finanziaria, ed in ultimo con un raffronto con le tabelle 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 Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Comune di Massa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Abitazione indipendente con corte esclusiva: 2000 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato e corte. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	62,00	€ 1.600,00	€ 99.200,00
Corte	6,80	€ 1.600,00	€ 10.880,00
Corte	4,82	€ 1.600,00	€ 7.712,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.792,00
Valore Corpo			€ 117.792,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 117.792,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 117.792,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-----------------------------	--	-----------------------------------

Fabbricato e corte	Abitazione di tipo economico [A3]	73,62	€ 117.792,00	€ 117.792,00
-----------------------	--	-------	--------------	--------------

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%) € 17.668,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.182,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'abitazione non risulta divisibile in quanto non rispetterebbe i requisiti minimi di abitabilità, in ogni caso lo scrivente non ritiene conveniente una eventuale divisione ai fini della procedura.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 94.941,20

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 94.941,20

Allegati

- A) Documentazione fotografica
- B) Elaborati grafici
- C) Documentazione catastale
- D) Certificato di Destinazione Urbanistica
- E) Visure ipotecarie
- F) Sovrapposizione tra la planimetria catastale e lo stato di fatto
- G) Certificati anagrafici e di stato civile
- H) Copia conforme Titolo di provenienza
- I) Verbale di accesso
- L) Pratica edilizia
- M) Computo metrico estimativo
- N) Ricevute di invio

Data generazione:
30-10-2017

L'Esperto alla stima
Andrea Tassi