

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: #####

contro: #####

N.R.G. E.I. **44/2018**
data udienza: 31-10-2018

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

Custode Giudiziario: **Giuseppe Podesta**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Claudia Grandjacquet
Codice fiscale: GRNCLD65E65A7940
Studio in: Via Lungofrigido di Ponente 65 - 54100 Massa
Telefono: 0585-243289
347 4947131
Email: claudia.grandjacquet.arch@gmail.com
Pec: claudia.grandjacquet.arch@pec.it



INDICE SINTETICO**BENE: - Località Baraccone, Frazione Codolo - Zeri (MS) - 54029****Lotto: 001****1 DATI CATASTALI****Corpo: A****Categoria:** Negozi, botteghe [C1]foglio **15**, particella **422**, subalterno **17**, indirizzo Zeri, frazione Codolo, località Baraccone, piano terra, comune Zeri, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 58, superficie 75 mq, rendita € 503,24**Corpo: B****Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]foglio **15**, particella **422**, subalterno **18**, indirizzo Frazione Codolo, località Baraccone, piano T-1-2, comune Zeri, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie totale 90 mq; Totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita € 222,08**Corpo: C****Categoria:** agricolosezione censuaria Zeri foglio **15**, particella **865**, qualità Castagneto, classe 3, superficie catastale are 29, ca 61, reddito dominicale: € 1,53, reddito agrario: € 0,76,**Corpo: D****Categoria:** agricolosezione censuaria Zeri foglio **15**, particella **430**, qualità Castagneto, classe 3, superficie catastale are 07, ca 40, reddito dominicale: € 0,38, reddito agrario: € 0,19,**Corpo: E****Categoria:** Fabbricato rurale [R]foglio **15**, particella **862**, indirizzo Frazione Baraccone, Località Codolo, piano PT , comune Zeri, categoria Unità Collabenti**Corpo: F****Categoria:** Fabbricato rurale [R]foglio **15**, particella **863**, indirizzo Località Baraccone, Frazione Codolo, piano PT , comune Zeri (MS), categoria Unità Collabenti**Corpo: G****Categoria:**foglio **15**, particella **864**, indirizzo Località Baraccone, Frazione Codolo, piano PT , comune Zeri (MS), categoria Unità Collabente**Corpo: H****Categoria:** agricolosezione censuaria Zeri (MS) foglio **15**, particella **860**, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 43 are 20 ca, reddito dominicale: € 6,69, reddito agrario: € 2,68,**Corpo: I****Categoria:** agricolosezione censuaria Zeri (MS) foglio **15**, particella **318**, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 21 are 32 ca, reddito dominicale: € Euro 3,30, reddito agrario: € Euro 1,32,

Corpo: J

Categoria:

sezione censuaria Zeri (MS)foglio **15**, particella **317**, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 02 are 98 ca, reddito dominicale: € Euro 0,46, reddito agrario: € Euro 0,18,

Corpo: K

Categoria:

sezione censuaria Zeri (MS)foglio **15**, particella **316**, qualità Seminativo , classe 4, superficie catastale 02 are 18 ca, reddito dominicale: € Euro 0,18, reddito agrario: € Euro 0,15,

Corpo: L

Categoria:

sezione censuaria Zeri (MS)foglio **15**, particella **309**, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 03 are 30 ca, reddito dominicale: € Euro 0,51, reddito agrario: € Euro 0,20,

Corpo: M

Categoria:

sezione censuaria Zeri (MS)foglio **15**, particella **312**, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 04 are 58 ca, reddito dominicale: € Euro 0,71, reddito agrario: € Euro 0,28,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpi: C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpi: C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpi: A, B, C, D, E F, G, H, I, J, K, L, M

Creditori Iscritti: #####

5 COMPROPRIETARI

Corpi: A, B, C, D, E F, G, H, I, J, K, L, M

Comproprietari: Nessuno



6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpi: A, B, C, D, E F, G, H, I, J, K, L, M
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € **153.000,00** intera proprietà

BENE: Via Piave n. 5 - STADIO - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 002

1 DATI CATASTALI

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
foglio **64**, particella **161**, subalterno **19**, indirizzo Via Piave n.5, piano Terra, comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 132 mq, totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita € 994,80

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A
Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Attualmente NO, adattabile con ranpa per il superamento del gradino di accesso all'immobile

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A
Creditori Iscritti: #####

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € **225.000,00** intera proprietà



Beni in Zeri (MS)
Località/Frazione **Località Baraccone, Frazione Codolo**

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in Zeri (MS) CAP: 54029 frazione: Località Baraccone, Frazione Codolo

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglido **15**, particella **422**, subalterno **17**, indirizzo Zeri, frazione Codolo, località Baraccone, piano terra, comune Zeri, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 58, superficie 75 mq, rendita € 503,24

Derivante da: Variazione nel classamento del 23.01-2017 protocollo n. MS0003444. Già sub. 14 (ex sabb. 13, 8, 9 e 11) modificata catastalmente con denuncia di variazione del 23-01-2017

Confini: Strada provinciale SP37, map. 421, 860

Note: L'immobile comprende anche la corte non sensibile precedentemente classificata al mappale 422 sub. 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: NESSUNA

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Zeri (MS) CAP: 54029 frazione: Località Baraccone, Frazione Codolo

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglido **15**, particella **422**, subalterno **18**, indirizzo Frazione Codolo, località Baraccone, piano T-1-2, comune Zeri, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie totale 90 mq; Totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita € 222,08

Derivante da: Già sub. 15 (ex subb. 13, 8, 9 e 11) modificata catastalmente con denuncia di variazione del 23-01-2017

Confini: Strada provinciale SP37, map. 421, 860

Note: L'immobile comprende anche la corte non censibile precedentemente classificata al mappale 422 sub. 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà



Cod. Fiscale: ##### - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -
Data Matrimonio #####
Eventuali comproprietari: Nessuno
Note sulla conformità catastale: NESSUNA

Identificativo corpo: C.

agricolo sito in Zeri (MS) frazione: Località Baraccone, Frazione Codolo

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Zeri, foglio **15**, particella **865**, qualità Castagneto, classe 3, superficie catastale are 29, ca 61, reddito dominicale: € 1,53, reddito agrario: € 0,76

Derivante da: Tipo mappale del 18-05-15 protocollo n. MS0036244

Confini: Strada Comunale, mappali 319, 430, 428, 427, 424

Note sulla conformità catastale: **al suo interno sono presenti n. 3 unità collabenti mappali 862, 863, 864**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: #####
Eventuali comproprietari: Nessuno
Note sulla conformità catastale: NESSUNA

Identificativo corpo: D.

agricolo sito in Zeri (MS) frazione: Località Baraccone, Frazione Codolo

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Zeri, foglio **15**, particella **430**, qualità Castagneto, classe 3, superficie catastale are 07, ca 40, reddito dominicale: € 0,38, reddito agrario: € 0,19

Derivante da: Impianto meccanografico del 15-07-69

Confini: Mappali 865, 319, 432, 428

Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio #####
Eventuali comproprietari: Nessuno
Note sulla conformità catastale: NESSUNA

Identificativo corpo: E.

Fabbricato rurale [R] sito in Zeri (MS) frazione: Località Baraccone, Frazione Codolo

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: fogliodo **15**, particella **862**, indirizzo Frazione Baraccone, Località Codolo, piano PT Comune Zeri, categoria Unità Collabenti

Derivante da: già sub 423 Costituzione del 29-05-2015 protocollo n. MS0037995 IN ATTI DAL 29-05-2015 COSTITUZIONE (N. 335.1/2015)

Confini: Fg. 15 sub. 865



Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: #####- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: NESSUNA

Identificativo corpo: F.

Fabbricato rurale [R] sito in Zeri (MS) frazione: Località Baraccone, Frazione Codolo

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglido **15**, particella **863**, indirizzo Località Baraccone, Frazione Codolo, piano PT, comune Zeri (MS), categoria Unità Collabenti

Derivante da: già sub 423 Costituzione del 29-05-2015 protocollo n. MS0037996 in atti dal 29-05-2015 Costituzione (n. 337.1/2015)

Confini: Fg. 15 map. 865

Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: #####- Residenza: #####- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: NESSUNA

Identificativo corpo: G.

sito in Zeri (MS) frazione: Località Baraccone, Frazione Codolo

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglido **15**, particella **864**, indirizzo Località Baraccone, Frazione Codolo, piano PT, comune Zeri (MS), categoria Unità Collabente

Derivante da: già sub 423 Costituzione del 29-05-2015 protocollo n. MS0037997 in atti dal 29-05-2015 Costituzione (n. 336.1/2015)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: NESSUNA

Identificativo corpo: H.

agricolo sito in Zeri (MS) frazione: Località Baraccone, Frazione Codolo

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Zeri (MS), foglio **15**, particella **860**, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 43 are 20 ca, reddito dominicale: € 6,69, reddito agrario: € 2,68

Derivante da: Frazionamento del 12-05-2015 protocollo n. MS0035080 in atti dal 12-05-2015 presentato il 12-05-2015 (n. 35080.1/2015) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 15 part. 420. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 15 part. 861

Confini: Strada provinciale, sub. 422, 421, 861, 409, 639, 306, 318



Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: NESSUNA

Identificativo corpo: I.

agricolo sito in Zeri (MS) frazione: Località Baraccone, Frazione Codolo

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Zeri (MS), foglio **15**, particella **318**, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 21 are 32 ca, reddito dominicale: € Euro 3,30, reddito agrario: € 1,32

Derivante da: Impianto meccanografico del 15-07-1969

Confini: Strada provinciale, Fg. 15 sub. 860, 306, 309, 313, 316, 317.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ##### - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: #####- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: NESSUNA

Identificativo corpo: J.

sito in Zeri (MS) frazione: Località Baraccone, Frazione Codolo

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Zeri (MS), foglio **15**, particella **317**, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 02 are 98 ca, reddito dominicale: € Euro 0,46, reddito agrario: € 0,18

Derivante da: Impianto meccanografico del 15-07-1969

Confini: strada provinciale, fg. 15 sub. 318, 316, 315.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: #####- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: NESSUNA

Identificativo corpo: K.

sito in Zeri (MS) frazione: Località Baraccone, Frazione Codolo

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Zeri (MS), foglio **15**, particella **316**, qualità Seminativo , classe 4, superficie catastale 02 are 18 ca, reddito dominicale: € Euro 0,18, reddito agrario: € 0,15

Derivante da: Impianto meccanografico del 15-07-1969

Confini: Fg. 15 Sub. 318, 313, 315, 317.



Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: NESSUNA

Identificativo corpo: L.

sito in Zeri (MS) frazione: Località Baraccone, Frazione Codolo

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Zeri (MS), foglio **15**, particella **309**, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 03 are 30 ca, reddito dominicale: € 0,51, reddito agrario: € 0,20

Derivante da: Impianto meccanografico del 15-07-1969

Confini: Fg. 15 sub.318, 306, 308, 312, 313.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: #####- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: NESSUNA

Identificativo corpo: M.

sito in Zeri (MS) frazione: Località Baraccone, Frazione Codolo

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Zeri (MS), foglio **15**, particella **312**, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 04 are 58 ca, reddito dominicale: € Euro 0,71, reddito agrario: € 0,28

Derivante da: Impianto meccanografico del 15-07-1969

Confini: Fg. 15 sub. 309, 311, 213, 215, 313.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: #####- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: NESSUNA

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

Non necessario, unico proprietario

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ed i terreni si trovano lungo la Strada Provinciale SP37 Pontremoli Zeri Sesta Godano. La località Codolo è costituita da pochi immobili residenziali distribuiti lungo la strada.

L'intorno è prevalentemente boschivo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Montana a traffico locale con parcheggi scarsi.



Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Lunigiana

Importanti centri limitrofi: Pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: Stretti di Giaredo.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana, Via Francigena.

Principali collegamenti pubblici: Autobus extraurbano

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Zeri (MS),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Zeri (MS),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpi: E, F, G

Fabbricato rurale [R] sito in Zeri (MS),

Liberi

Identificativo corpi: C, D, H, I, J, K, L, M

agricolo sito in Zeri (MS),

Liberi

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 fondiario;

Importo ipoteca: € #####; Importo capitale: € #####

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, E F, G, H, I, J, K, L, M



4.2.2 *Pignoramenti:*

- **A favore della massa dei creditori** contro #####; A rogito di Ufficiali giudiziari Tribunale di Massa in data ##### ai nn. ##### iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data ##### ai nn. #####;

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M

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:

Identificativo corpo: A

sito in Zeri (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Identificativo corpo: B

sito in Zeri (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Identificativo corpi: C, D, H, I, J, K, L, M

agricolo sito in Zeri (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Identificativo corpo: E, F, G

Unità collabente sito in Zeri (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ##### dal 17/06/2015 ad oggi (attuale proprietario).



In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio #####, in data #####, ai nn#####; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data #####, ai nn. #####.

Note: Trasferita anche la piena proprietà della piccola corte adiacente a detto fabbricato distinta al sub. 16 bene comune non sensibile ai sub. 14 e 16.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B

Titolare/Proprietario: #####dal 19/08/1987 al 17/06/2015 in forza di donazione – a rogito Notaio #####in data ##### n. ##### di repertorio registrato ad Aulla il #####al n#####; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa il #####del registro particolare n. #####

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B

Titolare/Proprietario: #####ciascuno per la quota di 1/3 a seguito della morte di ##### dal 19/08/1987 al 17/06/2015 in forza di successione legittima n. ##### del Vol. ##### registrata ad Ancona e trascritta a Conservatoria dei RR.II. di Massa il ##### del registro particolare n. #####

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B

Titolare/Proprietario: #####dal 17/06/2015 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio #####, in ##### ai nn. #####; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data #####, ai nn#####.

Dati precedenti relativi ai corpi: C, D, E, F, G

I corpi C, D, E, F, G erano in origine di proprietà dei signori ##### in parti uguali tra loro:

- Il 11/08/1992 per successione legittima di ##### la sua parte viene ereditata dai fratelli ##### e dai nipoti #####; dichiarazione di successione n. ##### del Vol. ##### presentata ad Aulla e trascritta a Massa il ##### al n. ##### del Registro Particolare.
- Il 30/08/1994 per successione legittima di ##### in forza di testamento nomina erede universale la moglie ##### (quota di 5/8 degli immobili in oggetto) dichiarazione di successione n. ##### del Vol. ##### presentata ad Aulla e trascritta a Massa il ##### al n. ##### del Registro Particolare.
- Il 01/11/2007 per successione legittima di ##### in forza di testamento olografo nomina eredi i nipoti ##### in parti uguali (quota di 10/16 degli immobili in oggetto) dichiarazione di successione n. ##### del Vol. ##### presentata ad Aulla e trascritta a Massa il ##### al n. ##### del Registro Particolare.
- Il 10/09/2009 per successione legittima di ##### agli eredi coniuge #####, ed i figli ##### in parti uguali (quota di 1/16 degli immobili in oggetto) dichiarazione di successione n. ### del Vol. ### registrata ad Ancona e trascritta a Massa il ### al n. ## del Registro Particolare.



Titolare/Proprietario: ##### dal 17/06/2015 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio #####, in data #####, ai nn. #####; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data #####, ai nn. #####.

Dati precedenti relativi ai corpi: H, I, J, K, L, M

I corpi **H, I, J, K, L, M** erano in origine di piena proprietà del Sig. ##### dal 1975

- Il 08/04/2014 per successione legittima di ##### in forza di testamento olografo nomina eredi i Figli ##### in parti uguali; dichiarazione di successione n.### del Vol. ### registrata ad Aulla il ##### e trascritta a Massa il ##### al n. ### del Registro Particolare

7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] e Abitazione di tipo popolare [A4], sito in Zeri (MS) CAP: 54029,

Numero pratica: 63

Intestazione: Ristrutturazione civile abitazione e commerciale

Tipo pratica: S.C.I.A.

Note tipo pratica: Precedente permesso di costruire n. 1/87 del 09-03-1987 e Variante n.36/88 del 02-09-1988

Per lavori: ristrutturazione porzione di fabbricato di civile abitazione e commerciale con costruzione di scala esterna

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/11/2015 al n. di prot. 4751

Abitabilità/agibilità in data 16/04/2027 al n. di prot. 2115

NOTE: I lavori devono essere ultimati entro Novembre 2018, termine di decadenza della S.C.I.A

Il Genio Civile ha richiesto un ulteriore istallazione di catene sul prospetto al piano secondo ai fini del rilascio di contributo per adeguamento antisismico (con scadenza Settembre 2018).

Attestazione di agibilità parziale riferita al solo piano terra sub. 17 (corpo A)

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1], Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità edilizia: Alla data di esecuzione della Perizia in oggetto i lavori non sono ancora ultimati, in particolare manca il rivestimento della scala esterna, in assenza del quale non verrà rilasciato il contributo regionale con scadenza fine Settembre.

Il secondo piano è ancora al rustico senza impianti. I lavori realizzati alla data odierna sono conformi alla licenza.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1], Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	SI con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 27-03-2018
Strumento urbanistico Adottato:	SI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: NESSUNA

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

L'immobile è adibito a ristorante a conduzione familiare composto da una sala da pranzo di circa mq 23,50, cucina di mq 17,00, antibagno e bagno per il pubblico e bagno privato.

La sala è pavimentata con mattonelle in graniglia e presenta la parete su fronte strada in pietra. La cucina è pavimentata e rivestita fino all'altezza di ml. 2,10 con mattonelle in ceramica, bagni e antibagni pavimentati e rivestiti in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno massello.

La superficie esterna di ornamento è in battuto di cemento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: in ##### - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **91,42** lordi, e mq 34,50 di superficie esterna

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: internamente si presenta in discrete condizioni, necessita di sistemazioni nella parte esterna.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2016
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	L'impianto ha una potenza massima impugnabile di 15 KW

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2016
Impianto a norma	SI



Esiste la dichiarazione di conformità	SI
---------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le pertinenze esclusive di ornamento: superficie scoperta, se comunicanti con i vani principali viene computata nella misura:

- del 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare
- del 2% per la quota eccedente

(istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ristorante	sup reale lorda	91,42	1,00	91,42
Pertinenze esterne	sup reale lorda	35,00	0,10	3,50
		126,42		94,92

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2018

Zona: Extraurbana/ZONA MONTANA

Tipo di destinazione: commerciale

Tipologia: ristorante

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **B**

Alla data odierna non è ancora stata realizzata la scala di collegamento tra il primo e secondo piano che risulta quindi non raggiungibile.

Al primo piano si accede da una scala esterna che deve essere rivestita (come previsto da progetto).

E' composta da: ingresso, sala, cucina, bagno, studio e camera. Pavimenti in legno ed infissi interni ed esterni in legno.

Gli interventi al piano secondo non sono stati realizzati, risulta pertanto al rustico senza pavimenti e impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **202,00**, di cui mq 91,42 circa al piano primo e mq 67,00 ed un locale sottotetto di mq. 20,00 circa al secondo piano.



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

Esiste impianto elettrico	SI solo al piano primo
Epoca di realizzazione/adequamento	2016
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	L'impianto ha una potenza massima impugnabile di 15 KW

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI solo al piano primo
Epoca di realizzazione/adequamento	2016
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine soffitte e assimilate) viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali principali
- del 25% se non comunicanti con i locali principali

(Istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale 1°P	sup reale lorda	91,42	1,00	91,42
Residenziale 2°P	sup reale lorda	67,00	1,00	67,00
Residenziale 2°P sottotetto	sup reale lorda	20,00	0,50	10,00
		178,42		168,42

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2018

Zona: Extraurbana/ZONA MONTANA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C**

Il terreno si trova adiacente la Strada Provinciale, dal lato opposto rispetto all'immobile.

Altamente scosceso ingloba al suo interno I tre immobili individuati come unità collabenti di cui ai corpi E, F e G

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei bei
Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa are **29**, ca **61**

Impianti: nessuno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale are	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno: Castagneto	sup reale lorda	29,61	1,00	29,61

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **D****1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei
beni – Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa are **07**, ca **40**

Impianti: Nessuno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale are	Coeff.	Superficie equivalente
terreno: Castagneto	sup reale lorda	7,40	1,00	7,40

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **E**

L'immobile risulta in uno stato di conservazione fatiscente

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: #####- Residenza: ##### - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
- Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Impianti: Nessuno



Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **F**

L'immobile risulta in uno stato di conservazione fatiscente

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di #####- Piena proprietà**Cod. Fiscale: #####- Residenza: ##### - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -
Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Impianti: NessunoDescrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **G**

L'immobile risulta in uno stato di conservazione fatiscente

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di #####- Piena proprietà**Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
- Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Impianti: NessunoDescrizione: **agricolo** di cui al punto **H**

Terreno adiacente la proprietà immobiliare, seminato a prato ed utilizzato dal ristorante come spazio esterno per la ristorazione.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di #####- Piena proprietà**Cod. Fiscale: #####- Residenza: ##### - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
- Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa are **43**, ca **20****Impianti: Nessuno**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale are	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno: Seminativo arboreo	sup reale lorda	43,20	1,00	43,20

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **I****1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di #####- Piena proprietà**Cod. Fiscale: #####- Residenza: ##### - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -
Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa are **21**, ca **32**

Impianti: Nessuno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale are	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno: Seminativo arboreo	sup reale lorda	21,32	1,00	21,32

Descrizione: di cui al punto J

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di #####- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: #####o - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa are **02**, ca **98****Impianti: Nessuno**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale are	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno: Seminativo arboreo	sup reale lorda	2,98	1,00	2,98

Descrizione: di cui al punto K

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di #####i- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa are **02**, ca **18****Impianti: Nessuno**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale are	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno: Seminativo	sup reale lorda	2,18	1,00	2,18

Descrizione: di cui al punto L

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di #####- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa are **03**, ca **30****Impianti: Nessuno**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale are	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno: Seminativo arboreo	sup reale lorda	3,30	1,00	3,30

Descrizione: di cui al punto **M**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale#####- Residenza: ##### - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa are **04**, ca **58**

Impianti: Nessuno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale are	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno: Seminativo arboreo	sup reale lorda	4,58	1,00	4,58

Criteria estimativi: Valori Agricoli Medi della Provincia di Massa – Ufficio del Territorio di Massa

Annualità 2015, pubblicati il 13-04-2016 senza ulteriori aggiornamenti

Regione Agraria N. 1: commune di Zeri

Destinazione d'uso: Agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Valore agricolo Euro/HA

CASTAGNETO	€/Ha 14.631,00
SEMINATIVO ARBOREO	€/Ha 35.901,00
SEMINATIVO	€/Ha 23.014,00

Dati precedenti relativi ai corpi: C, D, H, I, J, K, L, M:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, H, I, J, K, L, M

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Dati precedenti relativi ai corpi: E, F, G

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio tecnico del Comune di Zeri (MS);

Valori Agricoli Medi della Provincia di Massa – Ufficio del Territorio di Massa

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare del territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale



8.3 Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ristorante	91,42	€ 750,00	€ 68.565,00
Area scoperta	3,50	€ 750,00	€ 2.625,00
Valore complessivo intero			€ 71.190,00

B. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale 1°P	91,42	€ 550,00	€ 50.281,00
Residenziale 2°P	77,00	€ 300,00	€ 23.100,00
Valore complessivo intero			€ 73.381,00

C. Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario €/are</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno: Castagneto	29,61	€ 146,31	€ 4.332,24
Valore complessivo intero			€ 4.332,24

D. Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario €/are</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno: Castagneto	7,40	€ 146,31	€ 1.082,70
Valore complessivo intero			€ 1.082,70

E. Fabbricato rurale [R]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.000,00

F. Fabbricato rurale [R]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.000,00

G. Fabbricato rurale [R]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.000,00

H. Agricolo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario €/are</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno: Seminativo arboreo	43,20	€ 359,01	€ 15.509,23
Valore complessivo intero			€ 15.509,23

I. Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario €/are</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno: Seminativo arboreo	21,32	€ 359,01	€ 7.654,09
Valore complessivo intero			€7.654,09

J. Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario €/are</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno: Seminativo arboreo	2,98	€ 359,01	€ 1.069,85
Valore complessivo intero			€ 1.069,85

K. Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario €/are</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno: Seminativo	2,18	€ 230,14	€ 501,71
Valore complessivo intero			€ 501,71



L. Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario €/are</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno: Seminativo arboreo	3,30	€ 359,01	€ 1.184,73
Valore complessivo intero			€ 1.184,73

M. Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario €/are</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno: Seminativo arboreo	4,58	€ 359,01	€ 1.644,27
Valore complessivo intero			€ 1.644,27

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda equivalente</i>	<i>Valore diritto Intero</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	mq 94,92	€ 71.190,00
B	Abitazione di tipo popolare [A4]	mq 168,42	€ 73.381,00
C	Agricolo	are 29,61	€ 4.332,24
D	Agricolo	are 7,40	€ 1.082,70
E	Fabbricato rurale [R]	-	€ 1.000,00
F	Fabbricato rurale [R]	-	€ 1.000,00
G	Fabbricato rurale [R]	-	€ 1.000,00
H	Agricolo	are 43,20	€ 15.509,23
I	Agricolo	are 21,32	€ 7.654,09
J	Agricolo	are 2,98	€ 1.069,85
K	Agricolo	are 2,18	€ 501,71
L	Agricolo	are 3,30	€ 1.184,73
M	Agricolo	are 4,58	€ 1.644,27
TOTALE			€ 180.549,82

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%)	€ 27.082,47
Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005 corpi A e B	€ 400,00



Giudizio di comoda divisibilità: Pignorata l'intera proprietà

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 153.067,35

PREZZO DI VENDITA del lotto intero nello stato di "libero": € 153.000,00

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **STADIO**
Via Piave n. 5

Lotto: 002

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 Carrara (MS) CAP: 54033

frazione: Località STADIO, via Piave n. 5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **64**, particella **161**, subalterno **19**, indirizzo Via Piave n.5, piano Terra, Comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 132 mq, totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita € 994,80

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

Confini: Via Piave, subalterni 3, 10, 14, 18 salvo se altri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ##### - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: Nessuna

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

Non necessario, unico proprietario

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile situato in una zona a metà tra Marina di Carrara e Carrara, vicino al fiume Carrione.

Nella zona sono presenti: stabilimenti marmiferi, lo stadio, scuole e servizi di prima necessità.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: Residenziale e commerciale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.



Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Carrara, La Spezia

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, Litorale

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana, Via Francigena, Luni

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva 07/09/2030 a favore di #####; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € #####; Importo capitale: € #####

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **A favore della massa dei creditori** contro #####; A rogito di Ufficiali giudiziari Tribunale di Massa in data ##### ai nn. ### iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data ##### ai nn. #####;

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: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Attualmente NO, adattabile con rampa per il superamento del gradino di accesso all'immobile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Edificio di classe: G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Nessuna



6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ##### dal 18/01/2005 al 08/06/2012.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio #####, in data #####, ai nn. #####; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data #####, ai nn. #####.

Titolare/Proprietario: ##### dal 08/06/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio #####, in data #####, ai nn. #####; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data #####, ai nn. #####.

Note: Diritti in esclusiva proprietà sulla corte di accesso di pertinenza distinta al catasto fabbricati Fig. 64 part. 161 su. 20, bene comune non censibile.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13 e successive varianti.

Intestazione: ristrutturazione e ampliamento di civile abitazione

Tipo pratica: S.C.I.A.

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione

Presentazione in data 11/02/2012 al n. di prot. 6482

Variante del 05-06-2012

Comunicazione di ultimazione lavori del 08-06-2012

Abitabilità/agibilità in data 02/04/2012 al n. di prot. 19886

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

Note sulla conformità edilizia: L'immobile risulta conforme

7.2 Conformità urbanistica: Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Strumento urbanistico Adottato:	SI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Note: L'edificio ricade in zona R3, la corte verde privato H3.

Vincolo PIME (pericolo idraulico medio elevato) Art. 16 comma 4 del PIT PGRA P3R4 piano gestione alluvioni



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

L'appartamento è situato a Piano terra di un edificio a due piani.

Al suddetto si accede, attraverso un cancello carrabile, ad una resede esterna, di pertinenza esclusiva dell'immobile, pavimentata con materiale antiscivolo, adibita anche a parcheggio privato.

Dal portone d'ingresso si perviene ad un ampio ambiente soggiorno con parete attrezzata per la cucina.

Nella sala è stato creata una parte rialzata con un gradino ed un muretto basso per delimitare la zona pranzo, il tutto pavimentato con mattonelle di cotto. E' presente un camino in muratura, il soffitto è stato controsoffittato con listelli di legno scuro in cui sono installati faretti per l'illuminazione.

Adiacente alla sala c'è una camera e due ripostigli. Separate da un corridoio la zona notte è composta da camera con bagno personale ed un altro bagno con antibagno entrambi pavimentati e rivestiti in marmo.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno massello ed esternamente sono dotati di inferriate in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di #####- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie lorda coperta complessiva di circa mq **123,00** più mq 90,00 circa di piazzale esterno scoperto privato

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 65;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90/3,05

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha subito recentemente una ristrutturazione interna si presenta in buone condizioni generali

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	21012
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	GPL a bombola
Stato impianto	buono
Potenza nominale	kw 12
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Impianto a norma	SI



Note	Sono in fase di ultimazione le pratiche per l'allaccio al contatore per il quale è tutto già predisposto. Attestato di Certificazione Energetica: edificio di classe G
------	--

Condizionamento e climatizzazione:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le pertinenze esclusive di ornamento: superficie scoperta, se comunicanti con i vani principali viene computata nella misura:

- del 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare
- del 2% per la quota eccedente

(istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup reale lorda	123,00	1,00	123,00
Resede scoperta	sup reale lorda	90,00	0,10	9,00
				132,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2018

Zona: B2/Centrale/Centro città-Fossola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.350,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.000,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare del territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	123,00	€ 2.000,00	€ 246.000,00
corte interna	9,00	€ 2.000,00	€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 264.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente Lorda</i>	<i>Valore diritto intero</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	132,00	€ 264.000,00

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%) € 39.600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 224.400,00

PREZZO DI VENDITA del lotto nello stato di "libero": € 225.000,00

Data generazione:
25-09-2018

L'Esperto alla stima
Claudia Grandjacquet

ALLEGATI

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Documentazione Catastale
- Atto di compravendita degli immobili
- Certificato di residenza storico con movimenti
- Estratto di matrimonio
- LOTTO 001: Certificato di destinazione urbanistica, Planimetrie, S.C.I.A, Attestazione di agibilità par-



ziale, Relazione geologica, Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e idro-termo-sanitario,

- LOTTO 002: Certificato di abitabilità, Comunicazione di fine lavori e Certificato di Conformità, Autorizzazione per lavori di scavo su suolo pubblico, Attestato di Certificazione Energetica

