
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 145/2017

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Laura Sorrentino**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fog 73 mapp 482 sub 21

Esperto alla stima: Federico Costucci
Codice fiscale: CSTFRC75R11F023U
Studio in: Via Ronchi 48 - 54100 Massa
Telefono: 0585 246610
Email: info@federicocostucci.it
Pec: federico.costucci@pec.it



INDICE SINTETICO

BENE: Via Turigliano 24/C piano 4 e 5 int. 20 edificio E - Sant'Antonio - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001 - Fog 73 mapp 482 sub 21

1 DATI CATASTALI

Corpo: Fog 73 mapp 482 sub 21

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 73, particella 482, subalterno 21, indirizzo VIALE TURIGLIANO, interno 20 EDIFICIO E, piano 4 - 5, comune CARRARA, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5, superficie Totale: 175 m² Totale escluse aree scoperte**: 160 m², rendita € 788,89

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Fog 73 mapp 482 sub 21

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Fog 73 mapp 482 sub 21

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Fog 73 mapp 482 sub 21

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro Banca, Bipielle Leasing S.p.a., Banca Toscana sede Firenze S.p.a., Banca Nazionale del Lavoro sede Roma S.p.a. [REDACTED] - VIA TURIGLIANO 24/C CONDOMINIO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Fog 73 mapp 482 sub 21

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Fog 73 mapp 482 sub 21

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00





Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Sant'Antonio
Via Turigliano 24/C piano 4 e 5 int. 20 edificio E

Lotto: 001 - Fog 73 mapp 482 sub 21

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: Fog 73 mapp 482 sub 21.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sant'Antonio, Via Turigliano 24/C piano 4 e 5 int. 20 edificio E

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a CARRARA il [redacted] * (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglido 73, particella 482, subalterno 21, indirizzo VIALE TURIGLIANO, interno 20 EDIFICIO E, piano 4 - 5, comune CARRARA, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5, superficie Totale: 175 m² Totale escluse aree scoperte**: 160 m², rendita € 788,89

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2007 Repertorio n.: 7061 Rogante: FRATI CARLO Sede: CARRARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5185.1/2007)

Confini: NORD: Via Turigliano (strada di accesso al fabbricato) SUD: fog.73 mapp 491 (area destinata a parcheggio degli immobili al mapp 481-482-483) EST: Edifici al fog. 73 mapp 481-483

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: divorziato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PERGOLATO IN LEGNO COPERTO CON PLEXI-GLASS VARIAZIONE SPAZI INTERNI

Regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: Perimetro del pergolato coperto insistente sulla terrazza di proprietà. Realizzazione di tramezze a delimitazione del ripostiglio a piano 4.

Nuovo DOCFA, compresi oneri di presentazione: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note sulla conformità catastale: Dal sopralluogo effettuato non si sono rilevate irregolarità a livello catastale per quanto concerne la disposizione e le altezze degli ambienti. Opportuno anche se non obbligatorio al momento dell'accatastamento sarebbe stato individuare i lucernari presenti nel sottotetto. Va comunque precisato che al momento della regolarizzazione del pergolato coperto sarà opportuno effettuare un nuovo accatastamento per individuarlo a livello planimetrico.



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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Sant'Antonio fa parte del comune di Carrara, in provincia di Massa-Carrara, nella regione Toscana. La frazione o località di Sant'Antonio dista 1,08 chilometri dal medesimo comune di Carrara di cui essa fa parte. Il quartiere dove sorge l'immobile su cui è richiesta la valutazione si è sviluppato attorno agli anni 2000, in precedenza era un'area libera e scarsamente urbanizzata. L'appartamento raggiungibile attraverso un'immissione laterale al viale XX settembre, arteria principale di Carrara, è ubicato in un palazzo di cinque piani fuori terra terminato attorno agli anni 2000. Il quartiere è dotato di tutti i servizi primari e si trova in vicinanza edifici religiosi, edifici scolastici primari e secondari, negozi di vario genere, ristoranti e supermercati, la zona inoltre è ben servita da mezzi pubblici che hanno appunto fermata lungo il vicino viale XX settembre. Nelle vicinanze sono presenti edifici sportivi quali lo stadio dei Marmi di Carrara (campo principale della squadra rappresentativa del comune), e centri culturali quali il Museo del Marmo riferito alla storia e all'industria principale presente sul territorio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Stadio dei Marmi (Carrarese) (Buona), Museo del Marmo (Buona), Supermercati (Buona), Negozi di vario genere (Buona), Edifici di Culto (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comune di Massa- Sarzana- La Spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di Marmo.

Attrazioni storiche: Centro città Carrara, Luni.

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus pubblico meno di 500 m, Stazione Ferroviaria circa 1.50 Km, Ingresso Autostradale E80 circa 4 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Al momento l'appartamento è occupata dalla ex moglie e dal figlio del [redacted] in forza di atto di separazione nel 2014.

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** annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro Banca contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 520000,00; Importo capitale: € 260000,00 [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED]
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Pisa; Importo ipoteca: € 12000,00; Importo capitale: € 5775,72 Array ; Note: Derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Pisa del 05-02-2003 rep. 113/2003 a carico di [REDACTED] nato a Massa [REDACTED] il 14-08-1979, titolare della quota di 1/2 della piena proprietà sull'immobile individuato al fog 73 mapp 482 sub 21, precedente proprietario dell'immobile assieme [REDACTED] nato a Massa [REDACTED] fino al 11-07-2007 giorno della trascrizione dell'atto di compravendita 8397

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Banca Toscana sede Firenze S.p.a. [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Massa; Importo ipoteca: € 30000,00; Importo capitale: € 20000,00 Array ; Note: Derivante decreto ingiuntivo Tribunale di Massa del 09-05-2005 rep. 123/2005 a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] titolare della piena proprietà del Fog. 73 mapp 482 sub 21 fino al 09-06-2006 data in cui l'immobile è stato venduto a [REDACTED] con atto 7571

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca Nazionale del Lavoro sede Roma S.p.a. [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobili iscritto/trascritto a Massa in data 30/03/2017 ai nn. 2781/1901;

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] VIA TURIGLIANO 24/C CONDOMINIO contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Massa in data 25/10/2017 ai nn. 9434/6858; IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE STATO TRASCRITTO PER LA SOMMA DI . 3.917,56 OLTRE INTERESSI E SPESE DELLA PROCEDURA. AI FINI DEL PRESENTE ATTO IL CONDOMINIO [REDACTED] CORRENTE IN CARRARA (MS) VIA TURIGLIANO 24/C ELEGGE DOMICILIO C/O LO STUDIO DELL'AVV. CARLO BOGGI IN CARRARA VIA W. MUTTINI, 16..

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: 1668

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 6524,74. La situazione contabile inviata è calcolata in base al bilancio preventivo anno 2017 che in fase di chiusura. Dal consuntivo 2017 verrà generato un saldo che potrebbe risultare diverso da quanto allegato. La specifica degli importi è stata rilasciata dall'amministratore di condominio Dot. [REDACTED] come da documentazione allegata.

Millesimi di proprietà: [REDACTED] - Via Turigliano 24/C, 54033 Carrara MS millesimi de [REDACTED] 61.60

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile è accessibile nei percorsi esterni e nelle parti comuni. L'appartamento è accessibile per mezzo di ascensore che arriva fino al piano quarto. Internamente il piano quarto è accessibile solo la parte interna mentre l'accesso alla terrazza pone dei problemi di barriere architettoniche. Il piano quinto per essere usufruito da persone diversamente abili dovrebbe essere sottoposto a opere edili per renderlo completamente fruibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore

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] LAVORAZIONE DEPOSITO [REDACTED] con sede in LA SPEZIA C.F.: 00717380117 **proprietario/i ante ventennio al 07/06/1996**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carpena Giuseppe, in data 23/12/1980, ai nn. 76827; registrato a La Spezia, in data 30/12/1980, ai nn. 5999.

Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/1980 Voltura in atti dal 06/12/1985 Repertorio n.: 76827 Rogante: CARPENNA GIUSEPPE Sede: LA SPEZIA Registrazione: UR Sede: LA SPEZIA Volume: 16 n: 5999 del 30/12/1980 (n. 101481 Acquirent [REDACTED] ROGITO

[REDACTED] con sede in LA SPEZIA C. [REDACTED] Venditore: [REDACTED]

Il Presente atto si riferisce al terreno su cui poi verrà realizzato il fabbricato oggetto di esecuzione. L'atto di compravendita si riferisce al terreno individuato al fog 73 mapp 450 che a seguito di frazionamento crea la particella al fog 73 mappale 458 La cui soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 73 particella 482 - foglio 73 particella 483 - foglio 73 particella 484



Titolare/Proprietario: [REDACTED] CON SEDE IN MASSA con [REDACTED] sede in MASSA [REDACTED] (1) Proprietà 1/1 dal 07/06/1996 al 19/07/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio La Rosa Carmelo, in data 07/06/1996, ai nn. 28892; trascritto a Ufficio del Territorio di Massa-Carrara, in data 08/06/1996, ai nn. 4314/3080.

Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/06/1996 Voltura in atti dal 24/07/1996 Repertorio n.: 28892 Rogante: [REDACTED]: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n: 523 del 13/06/1996 (n. 2015.1/1996) Con tale atto [REDACTED] acquista il terreno (con progetto approvato) su cui sorgerà l'immobile oggetto di esecuzione dalla [REDACTED] L con sede in LA SPEZIA C.F. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (1) Proprietà 1/1 dal 19/07/1999 al 05/08/2003. In forza di COSTITUZIONE; registrato a Ufficio del Territorio di Massa-Carrara, in data 19/07/1999, ai nn. B02450.1/1999.

Note: COSTITUZIONE del 19/07/1999 in atti dal 19/07/1999 Registrazione: (n. B02450.1/1999)

Titolare/Proprietario: [REDACTED] a nata a [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1 dal 05/08/2003 al 30/05/2006. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 05/08/2003, ai nn. 57934; trascritto a Ufficio del Territorio di Massa-Carrara, in data 18/03/2003, ai nn. 8328/5705.

Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/08/2003 Trascrizione in atti dal 14/08/2003 Repertorio n.: 57934 Rogante: [REDACTED] Sede: MASSA Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO [REDACTED] A (n. 5705.1/2003) Con il presente atto si ha il passaggio di proprietà tra la cooperativa ([REDACTED] SEDE IN MASSA con sede in MASSA [REDACTED]) e la Sig.ra [REDACTED]

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED] nato a [REDACTED] Proprietà per 1/2 dal 30/05/2006 al 06/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Frati, in data 30/05/2006, ai nn. 4157/853; trascritto a Ufficio del Territorio di Massa-Carrara, in data 09/06/2006, ai nn. 7571/5026.

Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/05/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/06/2006 Repertorio n.: 4157 Rogante: FRATI CARLO Sede: CARRARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5026.1/2006) Con il presente atto i sig.ri 1) [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprietà per 1/1 fino al [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 06/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Frati, in data [REDACTED], ai nn. 06-07-2007/2219; trascritto a Ufficio del Territorio di Massa-Carrara, in data 11/07/2007, ai nn. 8397/5185.

Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2007 Repertorio n.: 7061 Rogante: [REDACTED] Sede: CARRARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5185.1/2007) Con tale Atto il Sig. [REDACTED] acquista l'immobile dai sig.ri [REDACTED]



ta` per 1/2 fino al 06/07/2007

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione 310/95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ROGETTO DI COSTRUZIONE DI N°21 ALLOGGI E NEGOZI COMUNE DI CARRARA LOC. SANT'ANTONIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/11/1995 al n. di prot. 310/95

NOTE: La seguente pratica si riferisce in particolare all'edificio E. In contemporanea vengono rilasciate la C.E. n°311/95 relativa al fabbricato F e la C.E. n° 312/95 relativa al fabbricato G.

Numero pratica: CAMBIO INTESTAZIONE C.E. 310/95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: LA PRESENTE RICHIESTA E SUCCESSIVA ALL'ACQUISTO DEI TERRENI E DELLE CONCESSIONI RILASCIATE DA PARTE DELLA [REDACTED]

Per lavori: CAMBIO DI INTESTAZIONE

Presentazione in data 24/06/1996 al n. di prot. 24166/4284

NOTE: CON LA PRESENTE RICHIESTA SI EFFETTUA IL CAMBIO DI INTESTAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA 310/95 DEL 21/11/95 PER L'ESECUZIONE DELLA COSTRUZIONE "E" AD USO ABITAZIONE E COMMERCIO SULL'AREA DISTINTA AL CATASTO AL FOG 73 MAPP 126 SITO IN CARRARA VIA TURIGLIANO, VISTO L'ATTO DEL DR. NOTAIO LA ROSA CARMELO REP 28892/7463 DEL 07-06-96

Numero pratica: C.E. 73/1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RINNOVO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 310/95 E COMPLETAMENTO OPERE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/1999 al n. di prot. 5463

Rilascio in data 13/04/1999 al n. di prot. 73/99

Numero pratica: VARIANTE 1 ALLA C.E. 73/1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 73/99 E COMPLETAMENTO OPERE

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/07/1999 al n. di prot. 31485

Rilascio in data 13/04/1999 al n. di prot. 73/99

Abitabilità/agibilità in data 18/01/2000 al n. di prot. 2349

NOTE: NELLA DOCUMENTAZIONE COMUNALE INERENTE LA C.E. 73/99 SI SONO RECUPERATE LE CERTIFICAZIONI DEGLI IMPIANTI E IL COLLAUDO DELLE STRUTTURE, IL TAGLIANDO C, I GRAFICI INIZIALI E DI VARIANTE. L'INIZIO LAVORI E LA L'ULTIMAZIONE COPERTURA E' ALLEGATA ALLA PRATICA 72/99 CHE E' IL RINNOVO DELLA CONCESSIONE 311/95 RIFERITA AD ALTRO FABBRICATO DELLA STESSA LOTTIZZAZIONE.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PERGOLATO IN LEGNO COPERTO CON PLEXIGLASS Realizzazione di tramezze a delimitazione del ripostiglio a piano 4.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria ART 29 LRT 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: PERGOLATO IN LEGNO COPERTO CON PLEXIGLASS Realizzazione di tramezze a delimitazione del ripostiglio a piano 4.

SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

REDAZIONE PRATICA COMUNALE IN SANATORIA: € 800,00

REDAZIONE PRATICA STRUTTURALE IN SANATORIA: € 800,00

Oneri Totali: € 2.600,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N° 69 DEL 05/08/2005 e successive varianti
Zona omogenea:	Edifici (R) di recente costruzione
Norme tecniche di attuazione:	La zona fa parte di un piano attuativo approvato e realizzatosi attorno agli anni 1999 In particolare l'edificio è classificato in classe R2 (edifici eterogenei costruiti con criteri regolari o pianificati) Art. 10 - Disciplina degli immobili: 3. Sugli edifici esistenti classificati "R" di recente formazione e sui lotti di completamento sono ammessi i seguenti interventi edilizi tra quelli elencati al precedente articolo 9: - R2 - edifici eterogenei e quelli costruiti con criteri regolari e/o pianificati; - sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria; la ristrutturazione edilizia r1 ad esclusione del rifacimento della copertura con tipologia diversa da quella preesistente, la demolizione e fedele ricostruzione r4 mantenendo la stessa sagoma. Per la sede distrettuale di Carrara centro ubicata in Piazza Sacco e Vanzetti di cui all'"Accordo di Programma per la realizzazione del Nuovo Presidio Ospedaliero delle Apuane di modifica dell'Accordo di Programma approvato con Decreto 18 novembre 2005 n.210 del Presidente della Giunta regionale" approvato con decreto 27 maggio 2013, n 93 del Presidente della Giunta Regionale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.79 della LR 1/05 e destinazioni d'uso previste per il per l'UTOE di appartenenza; Art. 16 – Disciplina dei manufatti pertinenti e non pertinenti 1. Rientrano in tale categoria i manufatti pertinenti di edifici principali



	classificati A o R nelle tavole del Regolamento urbanistico e quelli non pertinenti che non rientrano in nessuna delle categorie di intervento regolarmente autorizzati. 2. Per gli immobili pertinenti di edifici principali classificati A1, A2, A3, R1, R2 sono ammessi interventi di manutenzione qualitativa ai sensi del precedente articolo 9.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	LOTTIZZAZIONE
Estremi delle convenzioni:	CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE CON CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE DI CARRARA, NOTARIO GUIDO LUCENTINI DEL 11/06/1990 REP.176960 REGISTRATO A CARRARA 22/06/1990 AL N° 660
Obblighi derivanti:	PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL 10-10-1990 PROT. N 2/90 E SUCC. VARIANTI NELLE DATE 19 GENNAIO - 25 FEBBRAIO 1994 E 16 NOVEMBRE 1995 N°8023/1358-94 CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE DI CARRARA.
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
Altro:	L'edificio è stato realizzato assieme ad altri edifici facenti parte del comparto edificatorio soggetto a lottizzazione convenzionata con il comune di Carrara. Al momento del rilascio della concessione 310/95 il piano regolatore prevedeva i seguenti riferimenti: ZONA EDILIZIA "D" regolata dall'art. 10 delle NTA del PRGC approvato con DM e voto n°2755 del 2.8.71.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



L'appartamento è al quarto e quinto piano dell'edificio E realizzato attorno agli anni 2000. L'accesso avviene attraverso vano scale condominiale dotato di ascensore.

L'ingresso al piano quarto permette l'accesso ad un piccolo disimpegno comunicante con l'ambiente principale la zona soggiorno/pranzo. A lato e in comunicazione diretta della zona pranzo abbiamo sul lato destro entrando un a cucina abitabile e sul lato sinistro la zona notte dotata di piccolo disimpegno, una camera matrimoniale ed un bagno.

Dall'ingresso si può inoltre accedere al ripostiglio, presente al piano quarto, o al piano quinto, mediante scala interna del tipo in acciaio prefabbricato, sul quale si trovano un disimpegno, un ripostiglio, un bagno e due sale gioco.

Da sottolineare che il piano quinto è ad altezza variabile ed è illuminato attraverso velux a tetto nei vari ambienti presenti.

Esternamente al piano quarto è presente un'ampia terrazza sui lati nord e ovest.

Per quanto concerne le finiture si è rilevato, pavimenti e rivestimenti in gres sia al piano quarto che nei servizi igienici e nella cucina, al piano quinto è presente un parquet.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate in colori pastello o chiari.

La terrazza è rivestita in mattonelle in cotto con parapetti in cemento e corrimano in cotto sopra montati da in ferriate color verde.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e oscurati da tapparelle, le porte interne sono in legno tamburato e il portone di ingresso è un portoncino blindato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 **[REDACTED]** Piena proprietà

Cod. Fisca: **[REDACTED]** Stato Civile: divorziato - Regime Patrimoniale: separazione dei dei

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **238,34**

E' posto al piano: 4-5

L'edificio è stato costruito nel: 2000

L'edificio è stato ristrutturato nel: MAI

L'unità immobiliare è identificata con il numero: INTERNO 20; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile realizzato con concessione edilizia n°310/95 e successivo rinnovo e variante C.E. 73/99 è in buono stato di conservazione.

A livello condominiale e di edificio nella sua totalità le facciate, la copertura e il vano scale sono in buone condizioni di manutenzione e non necessitano al momento attuale di interventi.

A livello di appartamento lo stato di conservazione è discreto sono necessarie opere di manutenzione ordinaria quali nuove tinteggiature interne, revisione impianti idrico e elettrico.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: soffitto in latero cemento a nervature parallele completato in opera condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone



Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone - Note: Le scale sono quelle condominiali di accesso al piano.
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone - Note: La copertura è isolata mediante pannelli ad alta densità dello spessore di 3 cm.
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone - Note: La muratura è in termolaterizio in unico strato come descritto da relazione sanitaria-
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle in cotto condizioni: da ristrutturare - Note: La pavimentazione esterna si riferisca alla terrazza.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone - Note: La piastrellatura si riferisce al piano quarto abitabile e ai bagni del piano quinto.
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone - Note: La pavimentazione a parquet si riferisce al piano quinto.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Portone blindato in alluminio con pannelli di rivestimento in alluminio trattato legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone - Note: Rivestimento bagni piano quattro e cinque.
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: prefabbricata in acciaio e legno condizioni: buone - Note: Scale interne di collegamento piano quattro e cinque.



Impianti:

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: Impianto ascensore condominiale

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999-2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con produzione di ACS e terminali a ra-



	diatore
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 kw
Epoca di realizzazione/adequamento	1999

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005. Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso resi-denziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"): •100% superfici calpestabili •100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) 050% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) per un massimo del 10 % della Superficie reale netta abitabile •locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate. elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.
- 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e porticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e giardini Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.
- 3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima: .cantina 25% .box 40-80% .posto auto coperto/scoperto 25-50% •mansarde rifinite 80% .locali interrati abitabili 60%



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOGGIORNO	sup reale netta	38,72	1,00	38,72
CUCINA	sup reale netta	7,98	1,00	7,98
BAGNI PIANO 4 E 5	sup reale netta	13,12	1,00	13,12
CAMERA 1 (piano 4)	sup reale netta	16,25	1,00	16,25
CAMERA 2 (piano 5 GIOCO)	sup reale netta	11,70	1,00	11,70
CAMERA 3 (piano 5 GIOCO)	sup reale netta	19,46	1,00	19,46
DISIMPEGNI (piano 4 e 5)	sup reale netta	9,96	1,00	9,96
RIPOSTIGLI (piano 4 e 5)	sup reale netta	9,39	1,00	9,39
MURATURE (pareti perimetrali portanti)	sup reale netta	16,00	0,50	8,00
BALCONI E TERRAZZE SCOPERTE	sup reale netta	95,76	0,25	23,94
		238,34		158,52

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: 2017 primo semestre

Zona: Semicentrale/AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2200

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

Il sistema più consono e attendibile al fine di stimare l'effettivo valore di mercato dell'immobile in questione è quello "comparativo".

Il metodo di stima per comparazione diretta, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto, porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui intorno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare, richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume ca-



ratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato, non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, infatti, all'interno di uno stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree (omogenee) nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore, risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati sono raggruppati all'interno di diverse categorie quali:

- Caratteristiche di collocazione (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati, uffici pubblici facilmente raggiungibili, ecc. ecc.)
- Caratteristiche di posizione (esposizione dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc. Ecc.)
- Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche ed eventuali pregi nonché la tipologia, condizioni statiche della struttura, le rifiniture ecc. Ecc.)
- Caratteristiche produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, presenza di mutui bancari, ecc.)

Dalla ricerca di mercato effettuata sulla base di compravendite recenti, in considerazione delle offerte di vendita proposte dagli specialisti operanti nel settore immobiliare (vedi agenzie immobiliari) e grazie ai valori o.m.i. (osservatorio mercato immobiliare) si valuta che i prezzi di mercato della zona in cui risulta ubicato l'immobile da stimare variano da un minimo di € 2300/mq. Ad un massimo di € 3400/mq.

La variazione del prezzo al metro quadrato dipende da alcuni fattori come dallo stato di manutenzione del fabbricato, dalle opere di ristrutturazione che devono essere eseguite (vedi la messa a norma degli impianti in genere, nel rispetto delle normative vigenti), dalla distanza dal mare, dalla presenza di spazi verdi o parchi nelle immediate vicinanze e infine, ma non per questioni di importanza dalla presenza di servizi per il cittadino.

Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005.

Oltre al metodo comparativo di stima mono parametrico diretto si è proceduto a valutare gli immobili mediante il metodo della capitalizzazione del reddito netto (Stima per comparazione indiretta) ottenibile attraverso l'affitto dell'immobile.

Il tasso di capitalizzazione è stato calcolato tenendo a riferimento alle caratteristiche demografiche e urbane del centro e in particolare in funzioni delle dimensioni del centro abitato.

Stabilito il tasso medio si fanno delle aggiunte e detrazioni in funzione delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari on-line: immobiliare.it

casa.it

trovacasa.net



Agenzia delle Entrate: Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017 primo semestre;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Agenzia delle Entrate: Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017 primo semestre
 Abitazioni Civili stato conservativo Normale: 1500 - 2200 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Fog 73 mapp 482 sub 21. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 318.398,74, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Il valore a mq della è stato ottenuto considerando come valore ordinario più probabile 1850,00 €/mq, che è il valore medio indicato dalla agenzia delle entrate nei valori OMI, applicando dei coefficienti di merito che tengono conto dei caratteri ambientali, la posizione, l'età, la tipologia, l'orientamento, caratteri tecnologici e stato di conservazione ottenendo un coefficiente totale pari a 1,09.

Caratteristiche di localizzazione: +0.02%

Caratteristiche di Posizione: -0.30%

Caratteristiche tipologiche: -0.03 %

Caratteristiche produttive: +0.01 %

CENTRO URBANO DI MEDIE DIMENSIONI

Sommatoria caratteristiche : -0.30%

Saggio di Capitalizzazione : 3.20%

Coefficiente globale per stima sintetica K = 1.09 %

Tale procedimento è stato testato comparando il valore con i risultati ottenuti con il confronto diretto con gli immobili individuati negli annunci immobiliari.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SOGGIORNO	38,72	€ 1.850,00	€ 71.632,00
CUCINA	7,98	€ 1.850,00	€ 14.763,00
BAGNI PIANO 4 E 5	13,12	€ 1.850,00	€ 24.272,00
CAMERA 1 (piano 4)	16,25	€ 1.850,00	€ 30.062,50
CAMERA 2 (piano 5 GIOCO)	11,70	€ 1.850,00	€ 21.645,00
CAMERA 3 (piano 5 GIOCO)	19,46	€ 1.850,00	€ 36.001,00
DISIMPEGNI (piano 4 e 5)	9,96	€ 1.850,00	€ 18.426,00
RIPOSTIGLI (piano 4 e 5)	9,39	€ 1.850,00	€ 17.371,50
MURATURE (pareti perimetrali portanti)	8,00	€ 1.850,00	€ 14.800,00
BALCONI E TERRAZZE SCOPERTE	23,94	€ 1.850,00	€ 44.289,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 293.262,00
Coefficiente globale di caratterizzazione aumento di € 25136.74			€ 25.136,74
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 295.101,56
Valore corpo			€ 306.750,15
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 306.750,15
Valore complessivo diritto e quota			€ 306.750,15



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fog 73 mapp 482 sub 21	Abitazione di tipo civile [A2]	158,52	€ 306.750,15	€ 306.750,15

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%)	€ 46.012,52
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 257.537,63
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
09-09-2018

L'Esperto alla stima
Federico Costucci

