
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INPS**

contro:

N° Gen. Rep. **138/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

CustodeGiudiziario: **Francesco Rinaldi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Espertoallastima: Fosca Bondielli
Codicefiscale: BDNFSC66P57F023W
Email: fosca_bondielli@virgilio.it
Pec: fosca.bondielli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. DatiCatastali

Bene: Via Tiro a Segno - Fossola - Carrara (Massa Carrara) - 54032

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

proprietaria per 1/2, foglio 39, particella 810, subalterno 6, indirizzo Via Tiro a Segno, piano

S.I. P.T., comune Carrara, categoria A/2, classe 4, consistenza 10 vani, superficie 243 mq

-209 mq escluse aree scoperte, rendita € € 1.213,67

Corpo: B

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

proprietaria 1/1, sezione censuaria Carrarafoglio 39, particella 802, qualità SEMM IRR ARB ,

classe 3, superficie catastale 277, reddito dominicale: € 1,86. Sezione censuaria Carrarafoglio

39, particella 1437, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 264, reddito dominicale: €

1,57. Sezione censuaria Carrarafoglio 39, particella 808, qualità VIGNETO, classe 3, superficie

catastale 190, reddito dominicale: € 1,13.

2. Stato di possesso

Bene: Via Tiro a Segno - Fossola - Carrara (Massa Carrara) - 54032

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal proprietario

Corpo: B

Possesso: Occupato dal proprietario

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tiro a Segno - Fossola - Carrara (Massa Carrara) - 54032

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori iscritti

Bene: Via Tiro a Segno - Fossola - Carrara (Massa Carrara) - 54032

Lotto: 001

Corpo: A



Creditori Iscritti: INPS

Corpo: B

Creditori Iscritti: INPS

5. Comproprietari

Beni: Via Tiro a Segno - Fossola - Carrara (Massa Carrara) - 54032

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Tiro a Segno - Fossola - Carrara (Massa Carrara) - 54032

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tiro a Segno - Fossola - Carrara (Massa Carrara) - 54032

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Tiro a Segno - Fossola - Carrara (Massa Carrara) - 54032

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 662.464,00

Prezzo da occupato: € 662.464,00



Beni in Carrara (Massa Carrara)
Località/Frazione **Fossola**
Via Tiro a Segno

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Fossola, Via Tiro a Segno****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: indirizzò via Tiro a Segno n° 4 comune Carrara, piano S1 T 1. Proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni, proprietà per ½ superficie 243 mq -209 mq escluse aree scoperte, rendita € € 1.213,67

Note: Istrumento atto pubblico del 16/01/2014 Repertorio 18502 Rogante DE LUCA TOMMASO MASSA COMPRAVENDITA (n° 484.1/2015).

Fg	Mapp	Su b	Zona Cens	Cat	Clas-se	Consi-stenza	Superficie	Rendita	Dati Derivanti
39	810	6	1	A/2	1	10 vani	Tot. mq 243. Tot. Escluse aree scoperte mq 209	€ 1.213,67	Variazione del 9/11/15 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il fabbricato nel suo stato di fatto risulta non conforme catastalmente, in primis la soffitta è stata adibita a residenza, avente un numero di aperture maggiore rispetto al progetto depositato al genio Civile ed un accesso a se stante. Nell'appartamento posto ai due livelli sottostanti risultano incongruenti: le scale interne di accesso dal piano sottostrada al piano terra (sono diverse da quelle di progetto), non è presente l'accesso alla soffitta, il bagnetto esterno, finestre poste al piano terra (lato via Tiro a Segno) sono state chiuse.

Regularizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria all'ufficio tecnico erariale di Massa (pratica Docfa)

Note: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il fabbricato nel suo stato di fatto risulta non conforme catastalmente, in primis la soffitta è stata adibita a residenza, avente un numero di aperture maggiore rispetto al progetto depositato al genio Civile ed accesso a se stante. Nell'appartamento posto ai due livelli sottostanti risultano incongruenti: le scale interne di accesso dal piano sottostrada al piano terra (sono di-



verse da quelle di progetto), non è presente l'accesso alla soffitta, il bagnetto esterno, finestre poste al piano terra (lato via Tiro a Segno) sono state chiuse.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria all'ufficio tecnico erariale di Massa (pratica Docfa).

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in frazione: Fossola, Via Tiro a Segno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietaria

1/1, sezione censuaria Carrara, foglio 39, particella 802, qualità SEMM IRR ARB, classe 3, su-perficie catastale 277, reddito dominicale: € 1,86

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietaria

1/1, sezione censuaria Carrara, foglio 39, particella 1437, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 264, reddito dominicale: € 1,57

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

proprietaria 1/1, sezione censuaria Carrara, foglio 39, particella 808, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 190, reddito dominicale: € 1,57

Note: Istrumento atto pubblico del 16/01/2014 Repertorio 18502 Rogante DE LUCA TOMMASO MASSA COMPRAVENDITA (n° 484.1/2015).

Fg	Mapp	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie	Reddito	Dati Derivanti
39	808			VIGNETO 3	190	Domenicale € 1,13 Agrario €1,03	Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 05/02/86 in atti dal 29/07/89 n° 2363.1/1988
39	1437			VIGNETO 3	264	Domenicale € 1,57 Agrario €1,43	Tipo mappale del 29/11/2013 prot.n MS0096323 in atti dal 29/11/2013 presentato 28/11/2013 n° 96323.1/2013
39	802			SEM. IRR. ARB 3	277	Domenicale € 1,86 Agrario € 0,64	Imp. meccanografico del 02/09/74



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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono quelli riportati nella Trascrizione del pignoramento immobiliare a favore dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale (I.N.P.S.) a carico di _____, trascritto all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara il 21/10/2015 Registro Particolare 6493 Registro Generale 8868.

Trattasi di fabbricato di recente ristrutturazione ubicato nel Comune di Carrara, loc Fossola. La zona è caratterizzata da una rara edificazione, avente caratteristiche architettoniche tipo case unifamiliari, villini. La porzione di territorio su cui è ubicata la costruzione oggetto di perizia, ha caratteristiche normali, è priva di parcheggi pubblici.

Due porzioni di terreno pignorato, sono attigui al fabbricato (mappali 808, 1437,) mentre un terzo è ubicato sopra la strada via Tiro a Segno, (mappale 802).

Caratteristiche zona: semicentrale, normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: no.

Attrazioni paesaggistiche: zona agricola tutela paesaggistica.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (Massa Carrara), Via Tiro a Segno

Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Agricolosito in Carrara (Massa Carrara), Via Tiro a Segno

Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

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 asservimentourbanistico:*

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 giudiziale attiva; A favore di INPS contro ; Derivante da:
sentenza Corte dei Conti n° 63/2015 - revoca dell'atto di compravendita ai rogiti notaio TOMMASO DE LUCA , di Massa Rep. n° 18.502 – rac.n° 12.264, stipulato in data 16/01/2014 ai sensi per gli effetti dell'art 2901 cc.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di INPS contro ; Derivante da:
sentenza n° 63/2015 Corte dei Conti revoca dell'atto di compravendita ai rogiti notaio Tommaso De Luca di Massa rep. n° 18.502 rac. 12.264 stipulato in data 16/01/2014 a favore della signora ai sensi per gli effetti dell'art 2901 cc.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2014 Reg. Particolare 4659 Registro Generale 5904

Pubblico Ufficiale PROCURA REGIONALE CORTE DEI CONTI TOSCANA Repertorio 59845/2014 del 21/05/2014

DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/10/2015 Reg. Particolare 6493 Registro Generale 8868

Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1030 del 21/10/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/05/1983 Reg. Particolare 2972 Reg. Generale 3500
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/12/1983 Reg. Particolare 7810 Registro Generale 9450

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE



ISCRIZIONE CONTRO del 02/01/1989 Registro Particolare 3 Registro Generale 8
Pubblico Ufficiale FAGGIONI GIULIO Repertorio 72/413 del 14/08/1992
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Immobili siti in Carrara (MS)
SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA
Documenti successivi correlati: Iscrizione n° 56 del 19/01/2009

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/08/1992 Reg. Particolare 5984 Reg. Generale 7828
Pubblico Ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 72/413 del 14/08/1992
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in Carrara (MS)

Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/11/1995 Reg. Particolare 6548 Registro Generale 9097
Pubblico Ufficiale FAGGIONI GIULIO Repertorio 8928 del 09/12/1988
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
Immobili siti in Carrara (MS)
Formalità di riferimento: Trascrizione n° 4 del 1989

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/05/1996 Reg. Particolare 2679 Reg. Generale 3773
Pubblico Ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 70/422 del 07/12/1992
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in Carrara (MS)

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/04/1997 Reg. Particolare 2026 Registro Generale 2583
Pubblico Ufficiale CAROZZI ANNAMARIA Repertorio 26555 del 09/04/1997
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
Immobili siti in Carrara (MS)
SOGGETTO VENDITORE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/01/2000 Reg. Particolare 447 Registro Generale 639
Pubblico Ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 70/422 del 07/12/1992
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in Carrara (MS)

ISCRIZIONE CONTRO del 19/01/2009 Registro Particolare 56 Registro Generale 609
Pubblico Ufficiale FAGGIONI GIULIO Repertorio 8928 del 09/12/1988
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Immobili siti in Carrara (MS)
SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA
Formalità di riferimento: Iscrizione n° 3 del 1989

TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/01/2010 Reg. Particolare 172 Registro Generale 251
Pubblico Ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 64/61 del 10/11/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in Carrara (MS)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/05/2012 Reg. Particolare 3350 Reg. Generale 4302
Pubblico Ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 16228/10554 del 21/05/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in Carrara (MS)

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2012 Reg. Particolare 3351 Registro Generale



4303

Pubblico Ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 16288/10554 del 21/05/2012
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
Immobili siti in Carrara (MS)
SOGGETTO VENDITORE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/01/2014 Reg. Particolare 484 Registro Generale 586
Pubblico Ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 18502/12264 del 16/01/2014
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
Immobili siti in Carrara (MS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Documenti successivi correlati: Annotazione n° 836 del 05/08/2015 (INEFFICACIA PARZIALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2014 Reg. Particolare 4659 Registro Generale 5904
Pubblico Ufficiale PROCURA REGIONALE CORTE DEI CONTI TOSCANA Repertorio 59845/2014 del 21/05/2014
DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in Carrara (MS)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/10/2015 Reg. Particolare 6493 Registro Generale 8868
Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1030 del 21/10/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Carrara (MS)

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:

Identificativo corpo: A

sito in Carrara (Massa Carrara), Via Tiro a Segno

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:No

Millesimi di proprietà:No

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

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:**Identificativo corpo: B****agricolo sito in Carrara (Massa Carrara), Via Tiro a Segno****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà: Non specificato****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente****Indice di prestazione energetica: Non specificato****Note Indice di prestazione energetica: Non specificato****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato****Avvertenzeulteriori: Non specificato****6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: . In forza di atto di compravendita.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Fossola, Via Tiro a Segno**

Numero pratica: 61/07 DEL 06/06/07

Intestazione:

Tipo pratica: permesso a costruire a titolo oneroso

Per lavori: SOPRAELEVAZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 21/03/2007 al n. di prot. 13683 prot. generale, 1010 ufficio assetto del territorio.

NOTE: Certificato di conformità a cura del Geometra Carli Daniele.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Fossola, Via Tiro a Segno**

Numero pratica: 507 del 05/07/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Deposito Genio Civile

Per lavori: ampliamento a fabbricato in muratura

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Fossola, Via Tiro a Segno**

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: SOPRAELEVAZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/12/2013 al n. di prot.



NOTE: Variante in corso d'opera "TARDIVA " presentata dal sig. _____ , tecnico progettista
Geometra

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La soffitta è stata adibita ad abitazione ed ha un ingresso indipendente, con scale di accesso diverse da quelle previste nel progetto. L'appartamento ha, le scale di collegamento tra il piano sottostrada e il piano terra diverse da quelle previste dal progetto presentato, sono state aperte e chiuse delle finestre/porte non previste dal progetto. Al piano sottostrada nel vano destinato a ripostiglio è stato ricavato un bagno, mentre nella parte "terrapieno è stato ricavato un piccolo ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: E' possibile regolarizzare solo una parte degli abusi, mediante presentazione di progetto in sanatoria (comune di Carrara) per la sistemazione delle aperture/chiusure dei varchi non contemplati, diversa ubicazione e forma delle scale di accesso al piano terra, cambio d'uso da ripostiglio a bagno (piano sottostrada) il tutto realizzato in difformità dal progetto presentato.

Altresì è necessario un nuovo deposito al Genio Civile consistente in un progetto in sanatoria per diversa forma e ubicazione delle scale sia esterne che interne, aperture di nuove finestre.

Descrizione delle opere da sanare: presentazione di progetto in sanatoria (comune di Carrara e Genio Civile) per la sistemazione delle aperture/chiusure dei varchi non contemplati nella concessione, diversa ubicazione e forma delle scale di accesso al piano terra,(il tutto realizzato in difformità dal progetto presentato). L'accesso alla soffitta deve essere ripristinato come lo stato concesso, la soffitta non può avere solo un accesso indipendente, deve anche essere direttamente collegata con l'appartamento.

Note: Si precisa che la soffitta (stato di fatto abitazione) non può essere sanata, non si può chiedere il cambio di destinazione, (prescrizione specificata sul permesso a costruire) altresì si precisa che la soffitta non ha i requisiti tecnici per richiedere/avere l'abitabilità (altezza media inferiore a ml 2,70).

Il piccolo volume ricavato dal terrapieno (piano sottostrada) non è sanabile, c'è aumento di volume.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC N° 28 DEL 16/03/2012
Zona omogenea:	UTOE 11
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC N° 64 DEL 08/04/1998 VARIANTE REGO-



	LAMENTO URBANISTICO DCC N° 69 DEL 05/08/2005
Norme tecniche di attuazione:	EDIFICIO = R3 TERRENO = VERDE PRIVATO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35
Altezza massima ammessa:	7,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'edificio risulta conforme al PRG

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

SOFFITTA:

- 1) la soffitta è adibita ad abitazione.
- 2) nel progetto depositato Genio Civile è assente una finestra.
- 3) l'ingresso indipendente non è contemplato nel progetto presentato sia al Comune che al Genio Civile.
- 4) scale interne di accesso diverse da quelle del progetto.

APPARTAMENTO:

- 1) le scale interne che collegano il piano sottostrada con il piano terra sono diverse da quelle del progetto (scale a chiocciola)
- 2) le finestre lato via Del Tiro a Segno sono state chiuse
- 3) è stato realizzato un bagno esterno al posto del ripostiglio
- 4) diversa sistemazione esterna compreso le scale di accesso al piano sottostrada.
- 5) non c'è accesso diretto alla soffitta come previsto nello stato concessionato (non sono presenti le scale interne di collegamento con la soffitta).

Regolarizzabili mediante: Le opere realizzate sanabili (Comune di Carrara) sono: presentazione di progetto in sanatoria per apertura e chiusura di varchi, diversa sistemazione esterna, variazione scale interne di collegamento tra i livelli dell'abitazione.

Non è sanabile la soffitta, adibita ad abitazione, che deve essere ripristinata come lo stato di progetto presentato.

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di progetto in sanatoria per apertura e chiusura di varchi, e diversa sistemazione esterna, variazione scale interne di collegamento tra i livelli dell'abitazione.

Non è sanabile la soffitta adibita ad abitazione, che deve essere ripristinata come lo stato di progetto presentato.

Nuovo deposito al Genio Civile: Progetto in sanatoria per diversa realizzazione scale interne, accesso soffitta, ripostiglio esterno,

Note: Le opere realizzate sanabili (Comune di Carrara) sono: presentazione di progetto in sanatoria per apertura e chiusura di varchi, e diversa sistemazione esterna, variazione scale interne di collegamento tra i livelli dell'abitazione

Non è sanabile la soffitta adibita ad abitazione (prescrizione del comune di Carrara, "favorevole alla sopraelevazione uso soffitta"), altezze della stessa inferiori a ml 2,70, ripristinare come lo stato di progetto presentato.

I costi da sostenere per sanare in parte le opere sono i seguenti:

Realizzazione di nuova apertura per accesso alle scale colleganti piano terra alla soffitta compresa la demolizione della parete esistente € 1.000,00



Presentazione nuova pratica docfa € 1.000,00

Presentazione progetto in sanatoria Comune di Carrara: spese tecniche € 5.000,00.

Deposito progetto in sanatoria ufficio Genio Civile € 3.500,00, relazione geologica € 1.500,00.

Il tutto comprensivo di I.V.A. e Cassa Nazionale € 15.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

StrumentourbanisticoApprovato:	Piano regolatore generale
In forzadelladelibera:	DCC N° 28 DEL 16/03/2012
Zona omogenea:	AREA AGRICOLA - ZONA AGRICOLA TUTELA PAESAGGISTICA
StrumentourbanisticoAdottato:	Non specificato
In forzadelladelibera:	DCC N° 64 del 08/04/1998 - variante N° 69 del 05/08/2005
Zona omogenea:	zona agricola a tutela paesaggistica
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Trattasi di fabbricato posto in via del Tiro a Segno nel comune di Carrara, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carra al foglio 39 mappale 810 sub 6, categoria A/2 avente uno stato di manutenzione ottimo. L'appartamento nel suo stato di fatto è così composto: (piano sottostrada) loggiato, soggiorno, cucina/pranzo, all'esterno ma sempre inserito nel fabbricato, sono ubicati un bagno, ed un ripostiglio. A l piano superiore vi si accede tramite scala interna posta nel soggiorno ed'è così composto: camera matrimoniale, disimpegno, bagno, camera armadi. La soffitta è adibita ad abitazione, avente ingresso a se stante ed'è così composta: soggiorno, piccolo angolo cottura/pranzo, bagno, camera.

1. Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **162,00**

E' posto al piano: Piano Seminterrato Piano terra Sotto tetto

L'edificio è stato costruito nel: ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturato nel 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile è ubicato nel comune di Carrara in Via Tiro a Segno,4. Trattasi di porzione di edificio sito nel Comune di Carrara via Tiro a Segno, e precisamente porzione di fabbricato, costituita da un appartamento composto da due livelli, di cui uno posto al piano sottostrada ed uno posto a piano terra comunicanti tra loro ed un piano soffitta. Il fabbricato è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al foglio 39 mappale 810 sub 6, categoria A/2 ed ha uno stato di manutenzione ottimo.

L' appartamento è così composto (nel suo stato di fatto) da: (sottostrada) ripostiglio esterno, bagno esterno, loggiato, ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, al piano terra sono ubicate: la camera matrimoniale, la camera armadi, il bagno, disimpegno, scale interne colleganti il piano terra ed il piano sottostrada. L'abitazione come già sopra menzionato è inserita in un fabbricato di recente ristrutturazione; L'immobile fa parte di un edificio avente caratteristiche architettoniche di pregio. Alla proprietà vi si accede direttamente da Via Tiro a Segno, all'interno del compendio vi è un'area destinata a parcheggio. Si conferma la non conformità Catastale nel suo stato di fatto, non regolarizzato anche urbanisticamente.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: acciaio e legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: tradizionali a sacco in pietrame materiale: pietrame
Scale	tipologia: interna materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura mista pietrame condizioni: buone
Travi	materiale: legno condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: plastica protezione: inesistente



stente condizioni: **buone**

Infissiinterni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Paretiesterne	materiale: muratura di mattoni pietrame condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle tipo cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: dichiarazione del locatore che garantisce la conformità alla normativa vigente
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame coibentati condizioni: buone conformità: rispettoso della normativa vigente come dichiarato
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle normative vigenti come dichiarato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poteniale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. esterna lorda	162,00	1,00	162,00



		162,00		162,00
--	--	--------	--	--------

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 2015

Zona: **Carrara**Tipologia: **casasemindipendente**

Valore di mercato min (€/mq): 2.100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 2.900

Accessori

A

1. Posto auto identificato al n. fg 39 mappale 810 sub 6 - Sviluppa una superficie di circa 50 mq - Destinazione urbanistica: verde privato
Valore a corpo: **€35.000**

A

2. Sottotetto non abitabile posto al piano piano primo - Sviluppa una superficie complessiva di 82,00 mq - Destinazione urbanistica: soffitta
Valore a corpo: **€70.000**

A

3. Terrazzo/loggiato Valore a corpo: **€45.000**

A

4. giardino e area di pertinenza identificato al n. Mappali 808 -1437-810- posto al piano terra e sottostrada - Sviluppa una superficie complessiva di 554 mq - Destinazione urbanistica: verde privato
Valore a corpo: **€65.000,00**

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

Trattasi di terreni aventi classe seminativo irriguo arboreo (particella 802) posto in adiacenza di via Tiro a Segno.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **277,00**

Il terreno risulta di forma irregolare

L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturato nel 2007

Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: trattasi di appezzamento di terreno incolto posto in adiacenza di via del Tiro a Segno distinto in catasto fg 39 mapp 802 - qualità seminativo irriguo arboreo di mq 277. Il terreno è posto in zona collinare non terrazzata.

Destinazione	Parametro	Superficiereale/potenziale	Coeff.	Superficieequivalente
agricola	sup lorda	277,00	1,00	277,00
		277,00		277,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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 Massa Carrara.

8.3 Valutazionecorpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto, con annesso Sottotetto non abitabile, con annesso terrazzo, con annesso giardino e area di pertinenza

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	SuperficieEquivalente	ValoreUnitario	ValoreComplessivo
abitazione	162,00	€ 2.800,00	€ 453.600,00



Valorecorpo	€453.600,00
Valore Accessori	€ 215.000,00
Valore complessivo intero	€ 668.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€668.600,00

B. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>SuperficieEquivalente</i>	<i>ValoreUnitario</i>	<i>ValoreComplessivo</i>
	277,00	€ 32,00	€ 8.864,00
agricola			

Valorecorpo	€ 0,00
ValoreAccessori	€ 0,00
Valorecomplessivointero	€ 8.864,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.864,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>SuperficieLorda</i>	<i>Valoreinterome- dioponderale</i>	<i>Valorediritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto, con annesso Sottotetto non abitabile, con annesso terrazzo, con annesso giardino e area di pertinenza	162,00	€ 668.600,00	€ 668.600,00
B	agricolo	541,00	€ 8.864,00	€ 8.864,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: escluso iva	€ 15.000,00
--	-------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€662.464,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€662.464,00

Data generazione:
18-01-2017

L'Espertoallastima

Fosca Bondielli