

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

**N.R.G. E.I. 146/2018**  
data udienza: 10 luglio 2019

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

Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Rinaldi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO**  
**APPARTAMENTO AD USO**  
**CIVILE ABITAZIONE**

**Esperto alla stima:** Arch. Livia Mascagni  
**Codice fiscale:** MSCLVI64P66F952T  
**Partita IVA:** 01033520451  
**Studio in:** Via Roma 78 - 54038 Montignoso  
**Email:** livia.mascagni@gmail.com  
**Pec:** livia.mascagni@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

**BENE: Viale dei Mille n. 8 - Marina di Carrara - Carrara (MS) - 54033**

**Lotto: 001 - LOTTO UNICO - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE**

### 1 DATI CATASTALI

**Corpo:** A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio **101**, particella **72**, subalterno **9**, indirizzo Viale dei Mille n. 14, piano 1 - 2, comune CARRARA, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie Totale: 110 mq. Totale escluse aree scoperte: 108 mq., rendita € 278,89

foglio **101**, particella **72**, subalterno **4**, indirizzo Viale dei Mille n. 14, piano T, comune CARRARA, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie Totale: 22 mq. Totale escluse aree scoperte: 22 mq., rendita € 69,72

### 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo:** A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo:** A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo:** A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5 COMPROPRIETARI

**Corpo:** A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

**Comproprietari:** Nessuno

Beni in Carrara (MS)  
Località/Frazione **Marina di Carrara**  
Viale dei Mille n. 8

### Lotto: 1 - LOTTO UNICO - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

#### La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Antonio Trotta attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia dell'estratto di mappa dell'immobile oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e le visure storiche catastali degli immobili.

#### 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 - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Marina di Carrara, Viale dei Mille n. 8**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], proprietà per 1/1 in Comunione Legale dei Beni con [REDACTED];

Sig.ra [REDACTED], proprietà per 1/1 in Comunione Legale dei Beni con [REDACTED].

Foglio **101**, particella **72**, subalterno **9**, indirizzo Viale dei Mille n. 8, piano 1 - 2, comune CARRARA, categoria **A/4**, classe **3**, consistenza **6 vani**, superficie Totale: **110 mq.** Totale escluse aree scoperte: **108 mq.**, rendita **€ 278,89**.

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 8920.1/2012 del 25/07/2012 protocollo n. MS0066073 in atti dal 25/07/2012;

- VARIAZIONE per INSERIMENTO ANNOTAZIONE (classamento e rendita proposti di immobile porzione di u.i.u. unita/graffata di fatto con quella di cui al fg. 101 mapp. 73 sub. 7) n. 27054.1/2011 del 25/07/2011 protocollo n. MS0083078 in atti dal 25/07/2011;

- EX particella 72 sub. 5 - VARIAZIONE per AMPLIAMENTO E DICH. DI PORZIONE n. 27051.1/2011 del 25/05/2011 protocollo n. MS0082603 in atti dal 25/07/2011;

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 22572.1/2011 del 22/03/2011 protocollo n. MS0045397 in atti dal 22/03/2011;

- VARIAZIONE per INTRODUZIONE ANNOTAZIONE (classamento e rendita proposti di immobile porzione di u.i.u. unita/graffata di fatto con quella di cui al fg. 101 mapp. 73 sub. 5) n. 4638.1/2010 del 21/06/2010 protocollo n. MS0063480 in atti dal 21/06/2010;

- VARIAZIONE per DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U. n. 4637.1/2010 del 21/06/2010 protocollo n. MS0063146 in atti dal 21/06/2010;

- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992; - EX particella 72 sub. 2 - VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO n. 2676.1/1983 del 29/11/1983 in atti dall'11/12/1983.

Confini: A sud-ovest con Via dei Mille; a nord-ovest con vano scale condominiale; a nord-est con corte pertinenziale condominiale; a sud-est con altra unità immobiliare alla particella n. 73.

**Note sulla conformità catastale:**

Si fa presente che l'immobile in oggetto al subalterno 9 deriva dall'ex subalterno 5, soppresso in seguito alla VARIAZIONE per AMPLIAMENTO E DICH. DI PORZIONE n. 27051.1/2011 del 25/07/2011 protocollo n. MS0082603 in atti dal 25/07/2011, con la quale all'immobile originario vengono uniti due vani (uno al piano primo e l'altro al piano secondo-sottotetto) facenti parte del mappale in adiacenza a sud-est identificato al n. 73: si veda in proposito la relativa planimetria catastale in allegato alla presente, dove viene espressamente indicato che l'immobile in oggetto alla part. 72 sub. 9 è graffato con il mappale 73 sub. 7.

Si precisa inoltre che dalla consultazione della Visura Storica del presente immobile si è riscontrato che l'Intestazione Catastale è indicata in modo inesatto:

- i dati anagrafici (data di nascita e Codice Fiscale) del Sig. [REDACTED] vengono erroneamente riportati; lo stesso risulta infatti nato a [REDACTED], anziché il [REDACTED] ed in conseguenza il suo Codice Fiscale viene indicato con il n. [REDACTED], anziché con il giusto n. [REDACTED];
- le quote di proprietà del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] sono indicate in 1/1 ciascuno in regime di Comunione Legale dei Beni, anziché 1/2 ciascuno sempre in regime di Comunione Legale dei Beni.

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

Sig. R [REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di Comunione dei Beni con [REDACTED];

Sig.ra [REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di Comunione dei Beni con [REDACTED].

Foglio **101**, particella **72**, subalterno **4**, indirizzo Viale dei Mille n. 8, piano **T**, comune CARRARA, categoria **A/4**, classe **3**, consistenza **1,5 vani**, superficie Totale: **22 mq.** Totale escluse aree scoperte: **22 mq.**, rendita **€ 69,72**.

**Derivante da:**

- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992;

- EX particella 72 sub. 2 - VARIAZIONE PER FRAZIONAMENTO n. 2676.1/1983 del 29/11/1983 in atti dall'11/12/1998.

**Confini:** A nord-ovest con vano scala condominiale in comune; a nord-est con corte condominiale di passaggio in comune; a sud-est e a sud-ovest con altra unità immobiliare alla particella 73.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: COMUNIONE LEGALE DEI

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: COMUNIONE LEGALE DEI

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Dalla consultazione della Visura Storica dell'immobile al subalterno 9 si è riscontrato che l'Intestazione Catastale è indicata in modo inesatto:

- i dati anagrafici (data di nascita e Codice Fiscale) del Sig. [REDACTED] vengono erroneamente riportati; lo stesso risulta infatti nato a [REDACTED], anziché il [REDACTED] ed in conseguenza il suo Codice Fiscale viene indicato con il n. [REDACTED], anziché con il giusto n. [REDACTED];
- le quote di proprietà del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] sono indicate in 1/1 ciascuno in regime di Comunione Legale dei Beni, anziché 1/2 ciascuno sempre in regime di Comunione Legale dei Beni.

**Regolarizzabili mediante: Presentazione di Istanza di Correzione**

**Descrizione delle opere da sanare: Correzione della data di nascita e del numero di Codice Fiscale del Sig. [REDACTED]**

**PRESENTAZIONE DI ISTANZA DI CORREZIONE: € 200,00**

**Oneri Totali: € 200,00**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Come specificato più avanti l'immobile al subalterno 4 nella planimetria catastale viene rappresentato come unico vano indicato ad uso cucina; durante il sopralluogo si è potuto constatare che, contrariamente a quanto raffigurato nella planimetria catastale, nel vano, adibito a monolocale con zona cottura, è stato ricavato un servizio igienico di circa 3 mq. dotato di doccia, water, lavabo e bidet ed è stato realizzato un sopralco in legno adibito a letto matrimoniale, quest'ultimo da considerarsi come arredo.

Per la regolarizzazione dell'intervento si rende necessaria il deposito presso il Comune di Carrara di Pratica C.I.L.A. Tardiva in Sanatoria e successivamente la presentazione presso il Catasto di Denuncia di nuova Variazione Catastale (DOCFA).

**Regolarizzabili mediante: Presentazione Denuncia di nuova Variazione Catastale (DOCFA)**

**Descrizione delle opere da sanare: Risultano da sanare i due tramezzi interni al vano, edificati per ricavare il servizio igienico**

**PRESENTAZIONE DI DOCFA: € 600,00**

**Oneri Totali: € 600,00**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

I beni immobili oggetto della presente, **Appartamento distribuito su due piani** (Piano Primo e Piano secondo) e **Vano ad uso abitazione** al Piano Terra, sono ubicati in Viale dei Mille n. 8, nella frazione di Marina di Carrara, **Comune di Carrara (MS)**.

Marina di Carrara è una località balneare della costa apuana, frazione del comune di Carrara, nota come località di villeggiatura e per la fiera annuale Marmotec. La frazione fa parte di un agglomerato urbano intervallato da pinete e parchi, che si estende senza soluzione di continuità tra il mare e il centro di Avenza, dove si trova la stazione ferroviaria di Carrara-Avenza, mentre a ovest si salda alla località ligure di Marinella di Sarzana.

Da ponente a levante, tra la zona portuale e il confine con la Liguria, il paese dispone di un'ampia spiaggia sabbiosa attrezzata con ombrelloni e cabine, che per la maggior parte dell'estensione è gestita da stabilimenti balneari privati.

Il tessuto urbano è intervallato da ampie pinete, tipiche delle città costiere della Versilia, ed il Comune di Carrara ha un progetto molto ambizioso per rendere parco la zona di Villa Ceci, un'antica residenza di fine ottocento, immersa in un'estesa area verde.

Di notevole interesse dal punto di vista turistico è il Club Nautico, che nel tempo ha sfornato delle importanti personalità della vela. È un punto di approdo facilmente raggiungibile ed attrezzato. Rilevanti anche alcune costruzioni del XX secolo, come Villa Giampaoli, Condominio di via Venezia e il Condominio Squassoni a ridosso tra Via Nuova del Mercato, oggi Via Fiorillo, e Via Nazario Sauro, l'antica Via delle Capanne. A Marina di Carrara si trova un imponente complesso fieristico in grado

di ospitare mostre e rassegne di ogni genere.

Un reticolo stradale regolare serve l'abitato di Marina, che vede quale lungomare l'asse formato dai viali Cristoforo Colombo e Giovanni da Verrazzano. Marina di Carrara è posta nelle immediate vicinanze del casello di Carrara, lungo l'autostrada A12.

L'appartamento oggetto di esecuzione è parte di una palazzina di antica realizzazione edificata su tre piani fuori terra, ubicata all'interno di un nucleo di antica formazione. La zona è piuttosto amena ed appetibile: è infatti servita da infrastrutture, opere di urbanizzazione secondaria e più in generale da ogni genere di servizi che rendono agevole la vita di quartiere, anche in considerazione della stretta vicinanza agli stabilimenti balneari e del porto.

La tipologia edilizia dell'immobile in oggetto e del fabbricato di cui fa parte rispecchia le caratteristiche proprie del contesto del Viale in cui è inserito, costituito in prevalenza da antichi edifici edificati su un numero limitato di piani con attività commerciali e/o locali di deposito al piano terra ed immobili ad uso residenziale ai piani superiori.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** mista residenziale/ commerciale

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Carrara, Massa, La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Porto di Marina di Carrara, Parco delle Alpi Apuane.

**Attrazioni storiche:** Cave di Marmo di Carrara, Duomo di Carrara, Ex Ferrovia Marmifera, Castello Malaspina di Massa.

**Principali collegamenti pubblici:**

STAZIONE FERROVIARIA CARRARA-AVENZA: distanza 2,60 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI CARRARA-AVENZA: distanza 2,20 km.,

FERMATA AUTOBUS DI LINEA: distanza 0,30 km.,

PORTO DI MARINA DI CARRARA: distanza 0,75 km.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Occupato dai debitori e dai loro familiari

**Note:** Come riportato dal nominato Custode Giudiziario Avv. Francesco Rinaldi nel Verbale di Primo Accesso del 14/03/2019, gli immobili in esecuzione sono occupati, oltre che dai debitori Sigg. [REDACTED], anche dai loro familiari [REDACTED], tutti in comodato gratuito concesso da genitori e nonni.

### 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** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];  
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.  
Importo ipoteca: **€ 352.000,00**; Importo capitale: **€ 176.000,00**  
A rogito del Notaio PIER GIORGIO COSTA in data **30/11/2007** al Rep. n. **7654/4378**;  
Iscritta a MASSA CARRARA in data **10/12/2007** ai Reg. Gen. n. **14642/Reg. Part. n. 3369**.  
**Note:** Si precisa che nella presente formalità come debitore, oltre ai [REDACTED]  
[REDACTED], risulta anche il Sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED] -  
[REDACTED], quest'ultimo in qualità di Debitore non Datore di  
Ipoteca.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];  
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.  
A rogito di U.N.E.P. DLE TRIBUNALE DI MASSA in data **18/09/2018** al Rep. n. **2771**  
trascritto a MASSA-CARRARA in data **25/10/2018** ai Reg. Gen. n. **9794/Reg. Part. n.**  
**7452**.

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:** non sussiste Condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Edificio in Classe F

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

Sig. [REDACTED], proprietà per 1/2 in Comunione Legale dei Beni con [REDACTED];  
 Sig.ra [REDACTED], proprietà per 1/2 in Comunione Legale dei Beni con [REDACTED].  
 dal **31/05/1993** ad oggi (attuali proprietari).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio GIORGIO GIANAROLI, in data **31/05/1993**, al Rep. n. **86713**; trascritto a MASSA-CARRARA, in data **05/06/1993**, ai Reg. Gen. n. **4392/Reg. Part. n. 3374**.

**Note:** Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** i Sigg. [REDACTED] acquistano, per la quota di 1/2 di Piena Proprietà ciascuno in regime di Comunione Legale dei beni, l'immobile in oggetto allora identificato al Fg. 101, mappale 72, subalterno 2 dai Sigg. [REDACTED]

Ai venditori detto immobile era a sua volta pervenuto con **ATTO DI DONAZIONE** a rogito Notaio Carlo Cardi Cigoli di Carrara del 20/09/1988, registrato a Carrara il 04/10/1988 al n. 469 e trascritto a Massa-Carrara il 22/09/1988 al n. 5078 di formalità, da potere del loro padre Sig. [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **D.I.A. n. 508 del 12/09/2008**

Intestazione: Sigg. [REDACTED]

Note tipo pratica: Ai sensi Art. 77, comma 6, e Art. 84, comma 1, L.R. 03/01/05 n. 1.

Per lavori: Lavori di manutenzione Straordinaria

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**NOTE:** Si precisa che con la presente pratica **DIA n. 508 in data 12/09/2008** venivano dichiarati i seguenti lavori di Manutenzione Straordinaria:

- demolizione scala a chiocciola di collegamento tra piano primo e sottotetto
- demolizione pavimenti e rivestimenti interni
- demolizione impianto elettrico, igienico-sanitario ed idraulico
- nuova superfetazione interna
- messa in opera di scale di collegamento tra piano primo e sottotetto
- messa in opera di nuovi pavimenti e rivestimenti interni
- messa in opera di nuovo impianto elettrico, igienico-sanitario ed idraulico a norma delle vigenti leggi in materia
- rifacimento intonaci interni
- tinteggiatura interna.

In realtà **dal punto di vista strutturale le opere previste non sono state realizzate**, ma si sono svolti solamente lavori di manutenzione ordinaria, ricavando fra l'altro l'appartamento al piano sottotetto e lasciando in opera la scala a chiocciola che permette di raggiungere il piano secondo. Della pratica edilizia succitata, che prevedeva anche la messa in opera di scale di collegamento tra piano primo e piano sottotetto da edificarsi all'interno dell'appartamento, ne è stato infatti richiesto l'**annullamento** in data 26/07/2011 "*in quanto per motivi personali i proprietari non hanno mai iniziato i lavori all'interno dell'immobile*".

Per la regolarizzazione di quanto sopra è necessaria la presentazione presso il Comune di Carrara di Pratica S.C.I.A. per la demolizione della scala a chiocciola in legno edificata su spazio comune e la ricostruzione di



adeguata scala interna all'appartamento al piano primo, atta al raggiungimento del piano sottotetto. Per quanto riguarda invece il subalterno 4 al piano terra, come già esposto, nella planimetria catastale viene rappresentato come unico vano indicato ad uso cucina; durante il sopralluogo si è potuto constatare che, contrariamente a quanto raffigurato nella planimetria catastale, nel vano, adibito a monolocale con zona cottura, è stato ricavato un servizio igienico di circa 3 mq. dotato di doccia, water, lavabo e bidet ed è stato realizzato un soppalco in legno adibito a letto matrimoniale, quest'ultimo da considerarsi come arredo.

Per la regolarizzazione dell'intervento si rende necessaria il deposito presso il Comune di Carrara di Pratica C.I.L.A. Tardiva in Sanatoria e successivamente la presentazione presso il Catasto di Denuncia di nuova Variazione Catastale (DOCFA).

## 7.1 Conformità edilizia

### Abitazione di tipo popolare [A4]

#### Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al subalterno 9, appartamento al piano primo e sottotetto, si è riscontrata la presenza di scala a chiocciola in legno, costruita sul pianerottolo comune, unica via di accesso al soprastante sottotetto.

Regolarizzabili mediante: **Presentazione Pratica S.C.I.A**

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione dell'esistente scala a chiocciola e ricostruzione di adeguata scala all'interno dell'appartamento al piano primo, evitando così l'occupazione del suolo comune.

Pratica S.C.I.A. comprensiva di Diritti Segreteria e Oneri Comunali: **€ 1.000,00**

Pratica Genio Civile comprensiva di Diritti Segreteria: **€ 900,00**

Costi Demolizione scala a chiocciola: **€ 500,00**

Costi Ricostruzione scala interna all'appartamento: **€ 3.500,00**

Oneri Totali: **€ 5.900,00**

#### Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

All'interno del vano abitabile al piano terra al subalterno 4 è stato ricavato un servizio igienico con due tramezzature interne che non compaiono nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: **Presentazione Pratica C.I.L.A. Tardiva in Sanatoria**

Descrizione delle opere da sanare: Sono da sanare le due tramezzature edificate in assenza di Titolo Abilitativo.

C.I.L.A. Tardiva comprensiva di Sanzione e diritti di presentazione: **€ 1.860,00**

Oneri Totali: **€ 1.860,00**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

#### Note generali sulla conformità:

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare, secondo le previsioni del Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Carrara, sono così caratterizzate dal punto di vista urbanistico:

- Per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Delibera C.C. n. 28 del 16/03/2012 Pubbl. BURT n. 22 del 30/05/2012: Sistema della pianura costiera Art. 8 NTA – U.T.O.E. n. 3 Marina.
- Per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera C.C. n. 64 dell'8/04/98 e successive modificazioni: gli immobili ricadono in **A1** – Abitazioni Residenziali

- unità immobiliari destinate ad abitazioni di ogni tipo;
- dimore permanenti o temporanee di famiglie o persone, aventi caratteristiche tali da essere adibite a tale scopo ai sensi del vigente regolamento d'igiene;
- attività economiche esercitate da persone residenti nell'abitazione purché non nocive e moleste;
- Sottoposto ai seguenti **Vincoli**:
  - Pericolosità Geomorfologica G2 - Vincolo Paesaggistico (D.lgs 42/2004)
  - PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni)
  - Autorità di bacino: P1R2.

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE  
ABITAZIONE**

I beni immobili oggetto della presente, siti nel Comune di Carrara (MS), vengono di seguito più precisamente descritti:

- unità immobiliare costituita da **Appartamento di civile abitazione**, al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al **Fg. 101, part. 72, sub. 9** – Piani 1 e 2, categoria **A/4**, classe **3**, Consistenza **6 vani**, Superficie Catastale Totale: **110 mq.** Totale escluse aree scoperte: **108 mq.**, Rendita **€ 278,89**, e altra unità immobiliare costituita da **Vano abitabile** al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al **Fg. 101, part. 72, sub. 4** – Piano T, categoria **A/4**, classe **3**, Consistenza **1,5 vani**, Superficie Catastale Totale: **22 mq.** Totale escluse aree scoperte: **22 mq.**, Rendita **€ 69,72**, entrambe site in Via dei Mille n. 8, - Comune di Carrara (MS).

Gli immobili fanno parte di un fabbricato di antica edificazione, presumibilmente risalente ai primi anni del '900, con tipica tipologia in linea della località balneare.

Strutturalmente il fabbricato è costituito da murature portanti in pietra, i solai di calpestio e quello di copertura sono costruiti con struttura lignea; sia le facciate che le gronde non presentano particolari decori e/o fregi ornamentali: l'intero impianto è improntato alla semplicità costruttiva.

L'accesso principale sul Viale dei Mille immette ad un androne e una scala comuni; parti comuni risultano anche la corte retrostante utilizzata come passaggio, ed un ballatoio al piano ammezzato con piccolo servizio igienico.

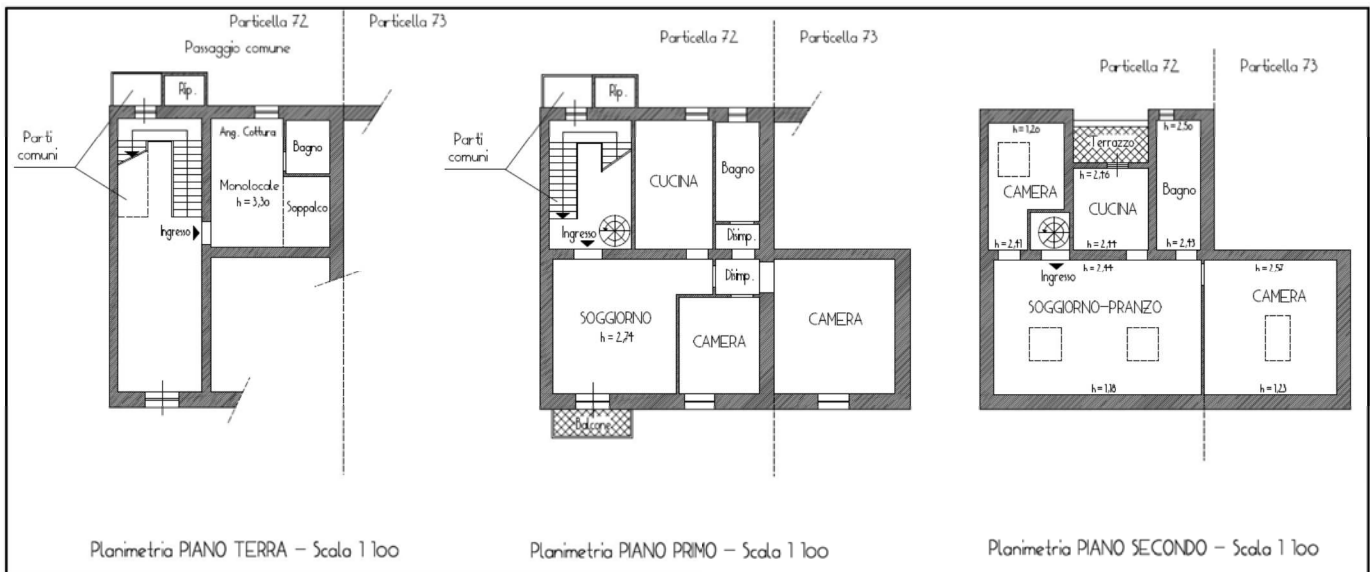
Al piano terra è ubicato l'immobile al subalterno 4, che nella planimetria catastale viene rappresentato come unico vano indicato ad uso cucina; durante il sopralluogo si è potuto constatare che, contrariamente a quanto raffigurato nella planimetria catastale, nel vano, adibito a monocale con zona cottura, è stato ricavato un servizio igienico di circa 3 mq. dotato di doccia, water, lavabo e bidet ed è stato realizzato un soppalco in legno adibito a letto matrimoniale, quest'ultimo da considerarsi come arredo.

Al piano primo si trova l'appartamento al subalterno 9, costituito da un ampio soggiorno all'ingresso, cucina, doppio disimpegno attraverso i quali si raggiungono il bagno, dotato di doccia, lavabo, water e bidet, una camera matrimoniale ed un'ampia camera doppia, vano quest'ultimo che ricade sulla particella 73, in seguito ad ampliamento e dichiarazione di porzione del 2011. Dal soggiorno è possibile raggiungere un piccolo balcone che si affaccia sul Viale dei Mille.

Del medesimo subalterno 9 fa parte anche il Piano Sottotetto, nel quale, nonostante sia "**non abitabile**", è stato realizzato un appartamento; allo stesso si accede tramite una piccola scala a chiocciola in legno, realizzata nel pianerottolo della scala comune, in adiacenza al portone di ingresso dell'abitazione al piano primo. Detto appartamento al piano sottotetto è costituito da un ampio soggiorno-pranzo ubicato all'ingresso, una cucina, un bagno dotato di doccia, lavabo, water e bidet, una camera matrimoniale che ricade sulla particella 73, in seguito ad ampliamento e dichiarazione di porzione del 2011; un'altra camera è stata realizzata in corrispondenza del sottostante vano scala comune. Dalla cucina, nel lato monti, si accede ad una piccola terrazza con parapetto in muratura.

Per meglio comprendere la distribuzione interna degli immobili in esecuzione si vedano qui di seguito (non

in scala) e in allegato al n. 2 le planimetrie redatte dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.



Planimetrie Piano terra, Piano Primo, Piano Sottotetto (non in scala)

**Nota** – Riguardo alla distribuzione interna dell’immobile al subalterno 9 si fa presente, come meglio specificato al punto 7 della presente, che è stata presentata pratica DIA n. 508 in data 12/09/2008 con la quale venivano dichiarati i seguenti lavori di Manutenzione Straordinaria:

- demolizione scala a chiocciola di collegamento tra piano primo e sottotetto
- demolizione pavimenti e rivestimenti interni
- demolizione impianto elettrico, igienico-sanitario ed idraulico
- messa in opera di scale di collegamento tra piano primo e sottotetto
- messa in opera di nuovi pavimenti e rivestimenti interni
- messa in opera di nuovo impianto elettrico, igienico-sanitario ed idraulico a norma delle vigenti leggi in materia
- rifacimento intonaci interni
- tinteggiatura interna.

In realtà dal punto di vista strutturale le opere previste non sono state realizzate, ma si sono svolti solamente lavori di manutenzione ordinaria, ricavando fra l’altro l’appartamento al piano sottotetto. Della pratica edilizia succitata ne è stato infatti richiesto l’annullamento in data 26/07/2011 “in quanto per motivi personali i proprietari non hanno mai iniziato i lavori all’interno dell’immobile”.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale ██████████ - Regime Patrimoniale: COMUNIONE LEGALE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: COMUNIONE LEGALE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **217,90**

**Condizioni generali dell'immobile:**

L'immobile al subalterno 9, al momento del sopralluogo, è risultato in un discreto stato di conservazione, essendo stati eseguiti recentemente lavori di manutenzione ordinaria; nonostante ciò il piano sottotetto nel quale è stato realizzato un appartamento pur essendo "non abitabile", anch'esso ben mantenuto, **non potrà essere nella presente valutato come abitazione**, bensì come locale accessorio.

Il monolocale al piano terra (subalterno 4) presenta invece intorno alla finestra sopra la zona cucina e nel bagno numerose infiorescenze di muffa dovute probabilmente ad umidità di condensa e necessita dunque di opere di risanamento. L'immobile è pavimentato con monocottura di grande pezzatura di colore beige e il bagno è pavimentato e rivestito in materiale ceramico di colore bianco.

L'appartamento al piano primo presenta pavimentazione in monocottura di grande pezzatura di colore beige nel soggiorno, nelle camere, nella cucina e nei disimpegni; il bagno è pavimentato e rivestito in materiale ceramico di colore chiaro.

L'appartamento ricavato al piano sottotetto è interamente pavimentato in monocottura di grande pezzatura colore salmone; la cucina ha rivestimento in ceramica di colore chiaro e il bagno è pavimentato con il medesimo materiale di colore nero e rivestito con piastrelle di colore bianco marmorizzato e intarsi di nero sempre marmorizzato.

Gli infissi esterni di entrambi gli immobili sono in alluminio laccato bianco e le porte interne sono in legno tinteggiate di colore chiaro.

Le unità abitative sono dotate di impianto di riscaldamento a gas con caldaia ubicata all'esterno nella corte comune di passaggio retrostante. Alcune stanze presentano inoltre impianto a pompa di calore (climatizzatore) con elemento esterno posto all'esterno nei pressi della caldaia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. VANO ABITABILE PIANO TERRA	superf. esterna lorda	24,00	1,00	24,00
SUP. APPARTAMENTO PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	97,00	1,00	97,00
SUP. BALCONE PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	2,90	0,00	0,00
SUP. SOTTOTETTO NON ABITABILE	superf. esterna lorda	90,00	0,35	31,50
SUP. TERRAZZA PIANO SOTTOTETTO	superf. esterna lorda	4,00	0,35	1,40
		<b>217,90</b>		<b>153,90</b>

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

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di MASSA-CARRARA;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;  
Uffici del registro di MASSA-CARRARA;  
Ufficio tecnico di COMUNE DI CARRARA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 246.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. VANO ABITABILE PIANO TERRA	24,00	€ 1.600,00	€ 38.400,00
SUP. APPARTAMENTO PIANO PRIMO	97,00	€ 1.600,00	€ 155.200,00
SUP. BALCONE PIANO PRIMO	0,00	€ 1.600,00	€ 0,00
SUP. SOTTOTETTO NON ABITABILE	31,50	€ 1.600,00	€ 50.400,00
SUP. TERRAZZA PIANO SOTTOTETTO	1,40	€ 1.600,00	€ 2.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 246.240,00
Valore corpo			€ 246.240,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 246.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 246.240,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE	Abitazione di tipo popolare [A4]	153,90	€ 246.240,00	€ 246.240,00

#### 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%)	€ 36.936,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.610,00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 200.694,00</b>
--	---------------------

Montignoso, 10 giugno 2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Livia Mascagni**