

---

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

promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

N° Gen. Rep. **66/2007**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Pier Lio Baratta**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Roberto Carra  
**Codice fiscale:** CRRRRT59C02F023R  
**Studio in:** Viale stazione 3 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 41077  
**Fax:** 0585 41077  
**Email:** ro.carra@archiworld.it  
**Pec:** ro.carra@pec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Nuova di Bergiola snc - Bergiola - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 59, particella 20, subalterno 1, zona censuaria 2, comune Carrara, categoria A/2, classe 3, consistenza 5, superficie catastale totale mq.119, totale escluse aree scoperte mq.97, rendita € 568,10, piano T-1S; in catasto è riportato l'indirizzo: via Antica Bergiola snc.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Nuova di Bergiola snc - Bergiola - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Nuova di Bergiola snc - Bergiola - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Nuova di Bergiola snc - Bergiola - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca di Roma S.p.A., Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A., BRAHIM ABDELJALIL

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Nuova di Bergiola snc - Bergiola - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Nuova di Bergiola snc - Bergiola - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** non presenti nei pubblici registri.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Nuova di Bergiola snc - Bergiola - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Nuova di Bergiola snc - Bergiola - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 76.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in Carrara (Massa Carrara)  
Località/Frazione Bergiola  
Via Nuova di Bergiola snc

**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: Bergiola, Via Nuova di Bergiola snc

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Ultimo indirizzo in atti residente

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 59, particella 20, subalterno 1, zona censuaria 2, comune Carrara, categoria A/2, classe 3, consistenza 5, superficie catastale totale mq.119, totale escluse aree scoperte mq.97, rendita € 568,10, via Antica Bergiola snc, piano T-1S

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato presenta notevoli difformità planimetriche con il piano indicato come "Piano primo sotto strada" nella planimetria catastale di dimensioni molto maggiori con un ampio locale ad uso soggiorno, un ingresso, un bagno; mentre al piano superiore indicato come piano terra nella planimetria, si riscontra un'ampia terrazza praticabile realizzata sulla copertura dell'ampliamento sottostante accessibile sia dall'esterno dal piano superiore indicato catastalmente come piano terra sia dall'interno del fabbricato sottostante tramite una scala interna che sbarca sulla copertura una altana posto alla sommità.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuove planimetrie conformi allo stato di fatto e di nuovo tipo mappale, con le considerazioni e precisazioni di cui al capitolo sulla regolarità urbanistica ed edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: maggiore consistenza con aumento di superfici e volumi, diversa distribuzione e cambio di destinazione sia la piano terra.

Predisposizione di nuova planimetria e nuovo tipo mappale: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: Il fabbricato risulta inserito in un lotto di ridotte dimensioni e a seguito delle difformità riscontrate lo scrivente non è in grado di escludere con certezza l'eventualità di sconfinamenti. Per verificare quanto sopra sono necessari rilievi strumentali per la corretta posizione del fabbricato nel lotto e procedere alla riconfinazione del terreno, indagini che esulano dall'incarico ricevuto.

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

Unico proprietario

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

Il fabbricato è situato in una zona collinare a confine tra il Comune di Carrara ed il Comune di Massa, un'ampia area verde esterna alla frazione di Bergiola tra questa e via Foce. Dista circa 5 km dal centro di Carrara con un tempo di percorrenza che si aggira intorno ai 16 minuti. Al fabbricato si arriva tramite una diramazione di Via Nuova di Bergiola, nella documentazione catastale indicata come via Antica Bergiola che si dirama da Via Nuova di Bergiola a metà strada circa tra Codena e Bergiola, mentre nello stradario del Comune di Carrara è riportata come un tratto di Via Nuova di Bergiola. L'immobile è posto al termine della strada e vi si arriva percorrendo un ultimo tratto di strada sterrata, in cattive condizioni, su cui si apre il cancello che consente di accedere all'immobile pignorato attraversando il terreno part.3 del fg.59 sempre di proprietà dell'esecutato, colpito da ipoteca ma non oggetto di pignoramento, da cui si accede al fabbricato part.20 sub.1 con corte di pertinenza pignorato. Il fabbricato è isolato in posizione panoramica ed è immerso nel verde. La proprietà, per quanto visibile, non risulta recintata ed i confini non sono consolidati.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Città di Carrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cave, Monti, Mare.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Carrara e centri minori.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea a cinquecento metri circa lungo strada

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Roma S.p.A. contro [REDACTED]  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00 ; a rogito di Notaio De Luca Tommaso in data 18/10/2005 ai nn. 4420/1577; Iscritta a Massa in data 22/10/2005 ai nn. 11537/2232 ;  
Note: nell'ipoteca viene colpita anche la particella 3 del fg.59.

- Ipoteca giudiziale attiva; a favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 44.537,89 ; Iscritta a Massa in data 04/05/2007 ai nn. 5309/1158 ;  
Note: nell'ipoteca viene colpita anche la particella 3 del fg.59

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da: Atto Giudiziario, trascritto a Massa in data 27/08/2007 ai nn. 10180/6375;

Note: Il pignoramento colpisce la sola particella 20 sub.1 fg.59.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Vedi allegati

#### 4.3 Misure Penali

Non vi sono misure penali riportate nei pubblici registri.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non esiste condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: No

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: No

Indice di prestazione energetica: No

Note Indice di prestazione energetica: No

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risulta dai pubblici registri

Avvertenze ulteriori: No

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] quota di 1/2 piena proprietà in comunione legale dei beni con [redacted] [redacted] quota di 1/2 in comunione legale dei beni con [redacted] dal 18/01/1992 al 18/10/2005 .  
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Lucentini Guido di Carrara, in data 18/01/1992, ai nn. 183627; trascritto a Massa, in data 11/02/1992, ai nn. 1872/1611.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà. dal 18/10/2005 ad oggi (attuale proprietario) .  
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio De Luca Tommaso sede Massa, in data 18/10/2005, ai nn. 4419/1576; trascritto a Massa, in data 22/10/2005, ai nn. 11536/7091.  
Note: L'immobile è pervenuto con maggiore consistenza essendo ricompreso nella vendita anche il terreno part. 3 fg.59 oltre al fabbricato oggetto di esecuzione part. 20 sub.1, fg.59.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Note sulla conformità edilizia: La situazione urbanistica dell'immobile risulta essere particolarmente complessa a causa del mancato rinvenimento della maggior parte delle pratiche relative ai beni.

- 1) Concessione edilizia n. 147 del 17/04/1982 per la "costruzione di deposito attrezzi agricoli" rilasciata a nome di [redacted] sul terreno part. 20 fg.59. (unica pratica presente in atti).
- 2) Istanza di rilascio di concessione edilizi in sanatoria n.3635 del 30.09.1986 a nome di [redacted]
- 3) Istanza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 della L.23/12/1994 n.724, prot.n.8595/1635 per la costruzione di un vano ad uso taverna nell'immobile ad uso residenziale sito in Carrara, località Bergiola, Via Nuova Bergiola, censito in catasto al fg.59 part.20;
- 4) Provvedimento dirigenziale di rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.1198/cond.94 (n. prog.374/1232) del 25/03/1998, relativa alla istanza di condono di cui al punto precedente;
- 5) Determinazione dirigenziale n.100 del 26/11/2004 rigetto della domanda in sanatoria sopra indicata per mancata presentazione dei documenti richiesti;
- 6) Determinazione del dirigente n.120 del 03/07/2008 in cui si stabilisce:
  - a- DI ANNULLARE, per le motivazioni esposte in premessa la concessione edilizia in sanatoria n.11987cond.94 (n. prog.374/1232) rilasciata in data 25/03/1998 alla signora [redacted] relativa alla costruzione di un vano ad uso taverna nell'immobile ad uso residenziale sito in Carrara, Località Bergiola, Via Nuova Bergiola, censito al catasto al foglio 59 mappale 20, in quanto emessa in assenza dei requisiti prescritti dalla legge per il rilascio del titolo abilitativo in oggetto;
  - b- DI DARE ATTO che la [redacted] ha provveduto ad effettuare gli adempimenti richiesti dalla legge per ottenere il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria;
  - c- DI RILASCIARE ai sensi dell'art. 39 della Legge 23/12/1994 n.724, in accoglimento della domanda presentata in data 01/03/1995 e pervenuta al prot. n.8595/1635, il permesso di costruire in sanatoria relativo alla costruzione di un vano ad uso taverna nell'immobile ad uso residenziale

sito in Carrara, Località Bergiola, Via Nuova Bergiola, censito al catasto al foglio 59 mappale 20;  
d- DI DISPORRE che il presente atto sia notificato a [REDACTED]

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia: La situazione urbanistica dell'immobile risulta essere particolarmente complessa a causa del mancato rinvenimento della maggior parte delle pratiche relative ai beni.

Nella comunicazione al Tribunale di Massa del Dirigente del Comune di Carrara del 16/04/2015 prot.946, in atti, si fa riferimento ad alcuni elaborati inizialmente rinvenuti e successivamente andati smarriti relativi alla pratica di condono n.3635 del 30/09/1986 e lì si riporta:

*"...Nell'anno 2014 il perito stimatore dei beni, Geom. Peroni Maria Costanza, a seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi, ha avuto la possibilità di visionare ed estrarre copia del fascicolo sopra descritto. Pertanto, risulta che il perito stimatore sia già in possesso della documentazione che era contenuta nel fascicolo d'ufficio.*

*Si comunica, inoltre, che alla data odierna a seguito di verifiche predisposte dall'ufficio è stato riscontrato che presso gli archivi di questo Comune non sono più rintracciabili gli atti originali relativi al procedimento in questione, in quanto è risultato lo smarrimento degli stessi. Per quanto attiene, quindi, alla documentazione richiesta da codesto lli.mo Tribunale e della quale, sembrerebbe desumersi, il perito stimatore non avrebbe estratto copia si ricorda che agli atti dell'ufficio è disponibile soltanto un fascicolo, ricostruito a seguito della trasmissione di fotocopie prodotte dalla parte privata, del quale non può essere dichiarata la veridicità degli atti in esso inseriti. Giova rilevare, inoltre, che il provvedimento conclusivo della sanatoria di cui all'istanza del Sig. Ricci Giorgio non risulta reperibile neppure in copia."*

In base alle risultanze delle ricerche svolte sia dallo scrivente che dal precedente Perito, **la regolarità urbanistica dei beni immobili nella consistenza attuale non può essere attestata**, mentre permangono seri dubbi su quanto a suo tempo sanato con la concessione edilizia in sanatoria n.1198/cond.94 (n. prog. 374/1232) del 25/03/1998 da prima annullata e successivamente rilasciata con la Determinazione del Dirigente n.120 del 03/07/2008. Mancando allo scrivente, e in base a quanto comunicato e riscontrato anche al Comune di Carrara, la documentazione relativa sia alla partica in sanatoria prot.n.8595/1635 sia alla conseguente concessione edilizia in sanatoria, sia relativamente al condono n.3635 del 30.09.1986 non è possibile attestare la regolarità urbanistica di quanto sembrerebbe essere stato regolarizzato con le due pratiche. L'unico riferimento pare essere l'accatastamento a cui si fa riferimento nella determina n.120 del 03/07/2008 e quindi il vano seminterrato a pianta trapezoidale facente parte del corpo di fabbrica inferiore ( in planimetria indicato come primo piano sotto strada), la terrazza sulla copertura dello stesso e l'attuale corpo di fabbrica superiore composto da due vani principali, wc. e ripostiglio esterno. Quanto sopra non può essere dato per certo, per chiarire esattamente la posizione in merito alla regolarità di detti beni da parte del Comune di Carrara occorre presentare apposita pratica edilizia volta ad ottenere un pronunciamento ufficiale e definitivo su questa complessa e particolarmente arruffata pratica edilizia. **Appare chiaro che il pronunciamento definitivo dell'Ufficio Tecnico Comunale si potrà avere soltanto al termine di una attenta, complessa e delicata istruttoria che come già detto è ottenibile soltanto a fronte della presentazione di una pratica edilizia volta a sanare l'esistente.**

Per la complessa situazione che al momento non permette di dare risposte certe si ritiene in sede di valutazione in **via cautelativa di ridurre del 50% il valore del corpo di fabbrica superiore e del locale del**



**corpo di fabbrica inferiore a piante trapezoidale riportato nella planimetria catastale del 2005** (attuale in catasto) e indicato con campitura verde nel rilievo dello stato di fatto; **di considerare nullo il valore della rimanente porzione del corpo di fabbrica inferiore (porzione del fabbricato non riportata in planimetria e indicata con campitura gialla nel rilievo dello stato di fatto)**, considerando che i costi di una eventuale demolizione sono annullati dal vantaggio economico derivante dalla possibilità di utilizzo di detta porzione per un periodo tempo attualmente non determinabile con certezza ma certamente vista le tempistiche della pubblica amministrazione certamente non breve (il fabbricato è così da oltre dieci anni).

**Note:** Non sono emerse pratiche relative ai due corpi di fabbrica presso il Genio Civile di Massa Carrara. pertanto gli acquirenti dovranno provvedere ad una eventuale sanatoria che dovrà essere predisposta con le diverse modalità previste dalla legge a seguito della conferma della rispondenza delle opere a quanto a suo tempo sanato con le pratiche: sanatoria n.3635 del 30.09.1986; sanatoria prot.n.8595/1635 e successiva determinazione Dirigente n.120 del 03/07/2008 attualmente non rinvenute. I costi e le spese qui riportati sono soltanto indicativi; i costi, le sanzioni e le spese saranno correttamente quantificabili soltanto al termine delle verifiche urbanistiche e progettuali ed al termine di puntuali indagini tecniche e strutturali e ad istruttorie ultimate.

Per quanto sopra riportato si ipotizza la spesa di seguito riportata, precisando che trattasi di un'ipotesi al momento non verificabile. : € 25.000,00

Oneri Totali: € 25.000,00

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante al Piano Strutturale approvata con Delib. C.C. n.28 del 16/03/2012 pubbl. sul BURT n.22 del 30/05/2012; Regolamento Urbanistico approvato con Delib. C.C. n.64 del 08/04/98 e successive modifiche
Zona omogenea:	per il Piano Strutturale: Sistema dell'alta collina e della Montagna; per il Regolamento Urbanistico : territorio aperto- Aree dell'alta collina e montagna art. 27 NTA R.U.
Norme tecniche di attuazione:	per il Piano Strutturale Art. 12 NTA Sistema dell'alta collina e della montagna con le invarianti strutturali Art.7 comma 2 lettera b) Aree a prevalente naturalità diffusa. per il Regolamento Urbanistico: Art.27 NTA R.U. -Aree dell'alta collina e montagna. Area sottoposta ai seguenti vincoli: - Vincolo idrogeologico L. n.3267/23 - Ordinanza del Sindaco n.399 del 14/09/2015 - Classificazione area ex Ord. 800/2011 - Area G4 -PFME- Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata, - Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale approvato con Delib. n.28 del 16/03/2012 pubbl. sul BURT n.22 del 30/05/2012 : Area G4 - PFME- Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata - Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 c.1 lett.g) del D.Lgs n.42 72004 , aree

	boscate corrispondenti alla definizione di cui alla L.R. 39/2000 e al Reg. Forestale D.P.G.R. n.48/R-2003 e s.m.i..
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Si veda quanto sopra riportato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile non è conforme alle previsioni urbanistiche è stato in parte oggetto di sanatoria, per maggiori dettagli si rinvia a quanto precisato nel capitolo conformità edilizia.

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

Fabbricato indipendente ad uso residenziale suddiviso in due corpi di fabbrica adiacenti posti a quote diverse e tra loro non direttamente comunicanti. Il piano superiore, indicato nella planimetria catastale come piano terra, è composto da due vani di cui uno indicato nelle planimetrie ad uso cucina, da due locali minori uno indicato nella planimetria come bagno ma di fatto soltanto intonacato e privo di sanitari ed impianti per quanto visibile e l'altro indicato come ripostiglio con accesso indipendente sul retro del fabbricato al rustico e privo di pavimento. Questo corpo di fabbrica è composto chiaramente da parti realizzate in tempi diversi e con materiali diversi, di scarso valore o di risulta e solitamente utilizzati per la realizzazione di baracche. Il corpo principale è realizzato in pannelli prefabbricati in cemento stampati con pilastri di sostegno sempre prefabbricati a cui successivamente è stata realizzata internamente in aderenza una contro parete in mattoni forati e intonacati, la copertura è in pannelli ondulati in fibrocemento tipo eternit su struttura metallica e controsoffittata internamente in doghe, il pavimento è in monocottura non vi sono infissi interni, quelli esterni sono in alluminio dorato, non vi sono impianti. L'ambiente non ha accesso diretto dall'esterno vi si accede dal locale di cui sotto. Il vano indicato come cucina è a ridosso del corpo principale lato Massa ed è realizzato in muratura intonacata ad esclusione della parete divisoria in comune con l'ambiente principale che presenta a vista i pannelli prefabbricati di cui sopra. La copertura è in pannelli ondulati in fibrocemento tipo eternit su struttura metallica reticolare a vista, pavimenti sono in monocottura, non vi sono infissi interni quelli esterni sono in alluminio dorato, non vi sono impianti. Da questo ultimo ambiente si accede al locale bagno realizzato in muratura con le parti intonacate ad eccezione di quella interna in comune con l'ambiente principale che presenta a vista i pannelli prefabbricati di cui sopra. Mancano rivestimenti e pavimento. Il solaio di copertura è in muratura e intonacato, la copertura è realizzata in pannelli ondulati in fibrocemento tipo eternit. Come già detto il locale è privo dei sanitari e per quanto visibile è privo degli impianti. Il ripostiglio è in muratura mista realizzata con mattoni di diverso formato e tipologia ed in parte in sassi, è al rustico privo di pavimento, il solaio di copertura è inclinato realizzato in tavelloni di cotto con sovrastante manto di copertura in pannelli ondulati in fibrocemento tipo eternit; la porta di ingresso è in alluminio dorato con pannelli in vetro. Sul retro del corpo di fabbrica vi sono due serbatoi per l'acqua in fibrocemento tipo eternit. Di fronte all'ingresso del locale indicato come cucina vi è un pergolato delimitato da quattro pilastri in mattoni faccia vista, ora in pessime condizioni, che presumibilmente insiste almeno in parte su altra proprietà come già detto nel capitolo relativo agli aspetti catastali. Lato ma-

re del corpo di fabbrica in esame vi è l'altro corpo di fabbrica a quota inferiore ed in parte contro terra che nelle planimetrie catastali è indicato come: piano primo sotto strada, composto da un unico vano nella planimetria catastale nello stato di fatto è di dimensioni notevolmente maggiori. Le coperture a quote diverse dei vari ambienti del corpo di fabbrica inferiore vanno a realizzare un sistema di terrazze delimitate da muretti, parapetti e ringhiere metalliche raccordate tra loro da alcuni scalini. Le terrazze sono in parte pavimentate in cotto, in parte in cemento, in parte presenta lo strato impermeabilizzante in catrame a vista. Dalla copertura a terrazza si può accedere al piano sottostante tramite una piccolo ingresso con copertura inclinata che consente di accedere ad una scala interna posta a vista nell'ambiente sottostante. Il corpo di fabbrica inferiore è completamente fuori terra lato mare e parzialmente fuori terra lato Massa e Sarzana mentre è contro terra lato monti (corpo di fabbricato superiore); è realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero cemento e cemento armato. Il fabbricato in esame è composto da una parte a forma trapezoidale, già riportata nella planimetria catastale, e da un ambiente rettangolare posto lato mare - Massa, questi due ambienti principali sono raccordati tra loro dall'ingresso. Nel dettaglio il corpo di fabbrica inferiore è composto da: ingresso, cucina con zona pranzo, antibagno e bagno e un grande ambiente ad uso soggiorno e camera in cui è posta la scala a giorno che porta alla terrazza di copertura e al corpo di fabbrica superiore. Si ha quindi un appartamento a se stante con pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, pareti intonacate al civile, riquadri di porte e finestre in marmo, rivestimento delle murature esterne in pietra. Gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetrocamera, interni in legno o metallo. Gli impianti sono sotto traccia, vi è la predisposizione per impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è in privo di alcuni frutti. Non sono ultimate le finiture dell'ingresso che presenta il soffitto e alcune pareti al rustico. Il portoncino di ingresso è in legno in cattive condizioni di manutenzione. La scala interna è al rustico priva di rivestimenti e parapetto. Nell'antibagno vi è una porta metallica che consente l'accesso allo scannafossi posto lato monte e in parte usato come ripostiglio, al rustico. Il corpo di fabbrica in esame è in cattive condizioni di manutenzione con vistosi fenomeni di umidità alle pareti e nel soffitto dovuti a numerose infiltrazioni d'acqua, distacchi di intonaco, muffe ecc..

Gli impianti sono privi certificazioni, non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, e pertanto nella valutazione il fabbricato verrà considerato privo degli impianti. Si ribadisce che si accede all'immobile pignorato tramite il terreno fg.59 part.3 sempre di proprietà dell'esecutato, particella su cui è iscritta ipoteca ma che non è stata pignorata: per quanto sopra allo stato attuale il futuro acquirente dovrà provvedere ad idonea azione legale per ottenere il diritto di passo sul terreno confinante. Di questo si è tenuto conto nella valutazione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Ultimo indirizzo in atti

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.236,00**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Note generali impianti:** I fabbricati sono: privi di impianti per il corpo di fabbrica superiore e considerati privi di impianti per il corpo di fabbrica inferiore viste le condizioni degli stessi e la totale mancanza di certificazioni o documenti relativa agli stessi. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato. Per l'area di pertinenza si è considerata la superficie catastale esclusa la superficie dei due corpi di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale, corpo di fabbrica superiore campitura verde	sup reale lorda	41,00	1,00	41,00
Ripostiglio esterno campitura verde	sup reale lorda	4,00	0,50	2,00
Terrazza su copertura campitura verde	sup lorda di pavimento	60,00	0,30	18,00
Locale accatastato piano primo sotto strada campitura verde	sup reale lorda	55,00	1,00	55,00
Rimanente porzione corpo di fabbrica inferiore campitura gialla	sup reale lorda	62,00	1,00	62,00
Terrazza su copertura campitura gialla	sup reale lorda	60,00	0,30	18,00
Area di pertinenza	sup reale netta	954,00	0,05	47,70
		<b>1.236,00</b>		<b>243,70</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 anno 2017

Zona: Carrara -zona montana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: non presente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1750

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati - Tipo di indagine: Presenza di coperture in pannelli ondulati in fibrocemento tipo eternit e di alcuni serbatoi per l'acqua sempre in fibrocemento tipo eternit. Necessita provvedere alla campionatura e all'analisi del materiale al fine di verificare la presenza di fibre di amianto . In base ai risultati di dette analisi può derivare la necessità di rimozione e smaltimento del materiale di cui sopra e la necessità di una sua sostituzione con materiale idoneo.

L'area è coperta in gran parte da vegetazione e/o da un abbondante strato di fogliame tale da impedire un completo esame del fabbricato a ancor più di quanto presente sul terreno.

Non essendo al momento possibile quantificare i costi di dette analisi ne se sia necessario procedere alla sostituzione del materiale presente o per quanto sopra ad ulteriori analisi nell'area lo scrivente, in via prudenziale, ritiene utile incrementare la riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi del 3%.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

### 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 Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Carrara

Portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net"; oltre ai siti di agenzie della zona;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori oscillano tra € 1.400,00 ad € 2.000,00 per case singole con terreno nella zona, con una media di €1.700. Nella determinazione del valore unitario per la valutazione si è tenuto conto delle particolari condizioni e qualità degli immobili di cui si è detto in perizia..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale, corpo di fabbrica superiore campitura verde	41,00	€ 1.100,00	€ 45.100,00
Ripostiglio esterno campitura verde	2,00	€ 1.100,00	€ 2.200,00
Terrazza su copertura campitura verde	18,00	€ 1.400,00	€ 25.200,00
Locale accatastato piano primo sotto strada campitura verde	55,00	€ 1.400,00	€ 77.000,00
Rimanente porzione corpo di fabbrica inferiore campitura gialla	62,00	€ 1.400,00	€ 86.800,00
Terrazza su copertura campitura gialla	18,00	€ 1.400,00	€ 25.200,00
Area di pertinenza	47,70	€ 1.100,00	€ 52.470,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 313.970,00
Vedasi capitolo regolarità edilizia, fabbricato campitura verde detrazione di			€ -74.750,00
Vedasi capitolo regolarità edilizia, fabbricato campitura gialla detrazione di			€ -112.000,00
Valore corpo			€ 127.220,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.220,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.220,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	243,70	€ 127.220,00	€ 127.220,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 18%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) aumentata per quanto riportato in perizia.	€ 22.899,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 28.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 76.320,40</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 76.000,00</b>

Data generazione:  
26-02-2018

L'Esperto alla stima  
**Roberto Carra**

**ALLEGATI:**

1. Documentazione Catastale :
  - 1.1. Visura catastale;
  - 1.2. Estratto di Mappa;
  - 1.3. Planimetrie Catastale degli immobili;
2. Documentazione Urbanistica :
  - 2.1. Informativa del Comune di Carrara del 16/04/2015
  - 2.2. Estratto Tavole di piano;
  - 2.3. Certificato di Destinazione Urbanistica
3. Rilievo stato di fatto
4. Titolo di provenienza (soltanto nota in attesa di copia integrale da parte del notaio);
5. Aggiornamenti ipotecari;
6. Valori Osservatorio Mercato Immobiliare;
7. Individuazione dell'immobile;
8. Documentazione fotografica;

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

**N.R.G. E.I. 150/2018 riunita alla 66/2007**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Elena Baccioli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Roberto Carra  
**Codice fiscale:** CRRRRT59C02F023R  
**Studio in:** Viale stazione 3 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 41077  
**Fax:** 0585 41077  
**Email:** ro.carra@archiworld.it  
**Pec:** ro.carra@pec.it



## INDICE SINTETICO

BENE: Via Antica Bergiola snc - Bergiola - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001

### 1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: agricolo ( Aree dell'alta collina e montagna)

[REDACTED] piena proprietà quota 1/1,  
- Comune di Carrara, foglio 59, particella 3, qualità Uliveto, classe 5, superficie catastale mq.888, reddito  
dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,92,

### 2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Roma S.p.A., Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A. [REDACTED]

### 5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

### 7 PREZZO

Prezzo da libero:

€ 40.000,00

Beni in Carrara (MS)  
Località/Frazione Bergiola  
Via Antica Bergiola snc

**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.

Terreno agricolo sito in frazione: Bergiola, Via Antica Bergiola snc

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- [REDACTED] piena proprietà  
quota 1/1 ;

- Comune di Carrara, foglio 59, particella 3, qualità Uliveto, classe 5, superficie catastale mq.888, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,92.

Derivante da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/10/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/10/2005 Repertorio n.: 4419; Rogante: DE LUCA TOMMASO; Sede: MASSA Registrazione: Sede; COMPRAVENDITA (n. 7091.1/2005)

Confini:

- Il terreno confina con: particella 4 a est, particella 20 e 21a sud, particella 2 e 18 a ovest, tutte del fg.59; particella 1236 a nord del fg.57. Nella cartografica catastale tra la particella 3 in oggetto e le particelle nn.2, 18, 1236 risultano interposte delle strade vicinali o stradelli non meglio identificati nella mappa catastale che al momento non son visibili sul posto.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale:

- I confini dove visibili non sono materializzati e a causa della fitta vegetazione non risulta possibile neppure procedere ad una loro semplice verifica a vista. L'unico manufatto al momento visibile insistente sulla particella è il cancello con le precisazioni riportate al capitolo "Descrizione" a cui si rimanda e che qui si intendono integralmente riprese.

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

NO

Note: Unico proprietario

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

Il terreno è situato in una zona collinare a confine tra il Comune di Carrara ed il Comune di Massa, un'ampia area verde esterna alla frazione di Bergiola tra questa e via Foce, in località Quarceta. Il terreno dista circa 5 km dal centro di Carrara con un tempo di percorrenza che si aggira intorno ai 16 minuti.

Al terreno si arriva tramite una diramazione di Via Nuova di Bergiola, nella documentazione catastale indicata come via Antica Bergiola che si dirama da Via Nuova di Bergiola a metà strada circa tra Codena e Bergiola che nello stradario del Comune di Carrara è invece riportata come un tratto di Via Nuova di Bergiola. L'immobile è posto al termine della strada e vi si arriva percorrendo un ultimo tratto di strada sterrata, in cattive condizioni, su cui si apre il un cancello che consente di accedere al terreno (part.3 del fg.59). Tramite questo terreno si accede al fabbricato (part.20 sub.1) con corte di pertinenza sempre di proprietà dell'esecutato e pignorato nell'esecuzione 66/2007, già oggetto di valutazione nella Relazione già depositata in atti. Il terreno forma un tutt'uno con il fabbricato e la sua corte, il compendio risulta isolato in posizione panoramica ed è immerso nel verde. La proprietà, per quanto visibile, non risulta recintata ed i confini non sono consolidati. Il terreno è ricoperto in gran parte da vegetazione spontanea fitta ed intricata che non consente di esaminare l'area

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Nelle vicine frazioni di Bergiola e di Codena vi sono i servizi essenziali per la residenza, mentre tutti i servizi sono presenti nel vicino centro città di Carrara

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Città di Carrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cave, Monti, Mare.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Carrara e centri minori.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea a cinquecento metri lungo strada

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*  
Nessuna.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** n. 2232 del 22/10/2005, attiva a favore di Banca di Roma S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00;

- **Ipoteca giudiziale** n. 1158 del 04/05/2007, attiva a favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 44.537,89;

- **Ipoteca legale** n. 1485 del 08/07/2008, attiva a favore di Equitalia Cerit S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 42.741,12; Importo capitale: € 21.370,56;

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** n.8098 del 21/11/2018, a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Vedi elenco allegato

#### 4.3 Misure Penali: Nessuna

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna. Non esiste condominio

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna. Non esiste condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non esiste condominio

**Millesimi di proprietà:** Piena Proprietà

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non esiste condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non richiesta, terreno.

**Indice di prestazione energetica:** Non richiesto, terreno.

**Note Indice di prestazione energetica:** Non previsto, trattasi di terreno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risulta nulla dai pubblici registri

**Avvertenze ulteriori:** Non risulta dai pubblici registri

### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

#### Titolare/Proprietario:

[REDACTED] quota di 1/1 piena proprietà.

- In forza di atto di divisione del Notaio Giannaroli Giorgio di Carrara, in data 24/01/2001, ai nn. 132728/9904; trascritto a Massa, in data 03/02/2001, ai nn. 613/888 tra [REDACTED]

[REDACTED] a questi il bene era pervenuto insieme ad altri immobili per successione in morte del padre [REDACTED] morto nel 1939 e per successione in morte della madre [REDACTED] apertasi in [REDACTED] il 02/10/1992 denuncia Ufficio del Registro di Carrara n.100 Vol.424 .

**Titolare/Proprietario:**

- [redacted] quota di 1/1 piena proprietà.

- In forza di atto di permuta del Notaio Giannaroli Giorgio di Carrara, in data 09/07/2002, ai nn. 137977/10747; trascritto a Massa, in data 13/07/2002, ai nn. 6863/4914.

Note: Il terreno è pervenuto a [redacted] da [redacted]

**Titolare/Proprietario:**

- [redacted] quota di 1/2 piena proprietà in comunione legale dei beni con [redacted]

[redacted] quota di 1/2 in comunione legale dei beni con [redacted] dal 22/05/2003 al 18/10/2005.

- In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giannaroli Giorgio di Carrara, in data 22/05/2003, ai nn. 140983/11242; trascritto a Massa, in data 31/05/2003, ai nn. 5655/3912.

Note: Il terreno è pervenuto ai signori [redacted] da [redacted]

**Titolare/Proprietario:**

[redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà. dal 18/10/2005 ad oggi (attuale proprietario).

- In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio De Luca Tommaso sede Massa, in data 18/10/2005, ai nn. 4419/1576; trascritto a A Massa, in data 22/10/2005, ai nn. 11536/7091.

Note: L'immobile è pervenuto con maggiore consistenza essendo ricompreso nella vendita anche il fabbricato part. 20 sub.1, fg.59 oggetto di esecuzione 66/07.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

NOTE: Al momento del sopralluogo non erano visibili opere interventi o manufatti aventi rilevanza edilizia, l'unico manufatto rinvenuto è il cancello in ferro con pilastri di sostegno sempre in ferro, infissi in un basamento di cemento che funge anche da pavimentazione con una superficie di pochi metri quadrati. Non sono state rivenute pratiche edilizie relative ad interventi sul terreno in oggetto.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Terreno agricolo (Aree dell'alta collina e montagna)**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo non erano visibili opere, interventi o manufatti aventi rilevanza edilizia ad eccezione del cancello di ingresso lato via comunale (Sarzana). Le ricerche presso l'Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Carrara non hanno portato al reperimento di titoli autorizzativi per la costruzione del cancello e delle strutture di sostegno, per tanto ed in considerazione della mancanza di certezza sul suo corretto posizionamento all'interno della proprietà, in via prudenziale, se ne prevede la demolizione.

Regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato dei luoghi. Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione del cancello in ferro con pilastri in ferro e basamento in cemento.

Spese per demolizione del manufatto e ripristino dei luoghi comprese spese tecniche ed ogni altro onere a corpo, (Valore indicativo): € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

**7.2 Conformità urbanistica:**

<b>Terreno agricolo</b>	
Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante al Piano Strutturale approvata con Delib. C.C. n.28 del 16/03/2012 pubbl. sul BURT n.22 del 30/05/2012; Regolamento Urbanistico approvato con Delib. C.C. n.64 del 08/04/98 e successive modifi
Zona omogenea:	per il Piano Strutturale: Sistema dell'alta collina e della Montagna; per il Regolamento Urbanistico : territorio aperto- Aree dell'alta collina e montagna art. 27 NTA R.U.
Norme tecniche di attuazione:	per il Piano Strutturale Art. 12 NTA Sistema dell'alta collina e della montagna con le invarianti strutturali Art.7 comma 2 lettera b) Aree a prevalente naturalità diffusa. per il Regolamento Urbanistico: Art27 NTA R.U. -Aree dell'alta collina e montagna. Area sottoposta ai seguenti vincoli: - Vincolo idrogeologico L. n.3267/23 - Ordinanza del Sindaco n.399 del 14/09/2015 in parte- Classificazione area ex Ord. 800/2011 - Area G4 -PFME- Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata, - Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale approvato con Delib. n.28 del 16/03/2012 pubbl. sul BURT n.22 del 30/05/2012 : Area G4 - PFME- Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata in parte - Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 c.1 lett.g) del D.Lgs n.42 72004 , aree boscate corrispondenti alla definizione di cui alla L.R. 39/2000 e al Reg. Forestale D.P.G.R. n.48/R-2003 e s.m.i.. (Si rimanda al C.D.U. allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI. Come sopra riportato
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI. Come sotto precisato.
Note:	Il terreno al momento e per quanto rilevabile non ha una destinazione diversa da quella riportata e prevista dallo strumento urbanistico

**Note sulla conformità:**

Al momento del sopralluogo non erano visibili opere interventi o manufatti aventi rilevanza tale da contrastare con le previsioni degli strumenti urbanistici.

## Descrizione: Terreno agricolo di cui al punto A

Il terreno è situato in una zona collinare a confine tra il Comune di Carrara ed il Comune di Massa, un'ampia area verde esterna alla frazione di Bergiola tra questa e via Foce. Come si è detto il terreno è posto al termine della strada carrabile (via Antica Bergiola) e vi si arriva percorrendo un ultimo tratto di strada sterrata, in cattive condizioni, su cui si apre il un cancello che consente di accedere alla proprietà. Il terreno ha forma triangolare irregolare con andamento in parte pianeggiante, nella porzione più a valle dal cancello fino al fabbricato (part.20 sub.1) e in parte terrazzato ma fortemente acclive per la restante maggior porzione. Il terreno consente di accedere al fabbricato di cui sopra, oggetto di pignoramento nella E.I. 66/07, altrimenti non raggiungibile se non attraversando proprietà di terzi. Il terreno, come visibile dalla documentazione fotografica allegata, è per la maggior parte della sua estensione ricoperto da un'intricata vegetazione caratterizzata da una forte presenza di fitti rovi, erbacce e da un abbondante strato di fogliame tale da impedire un completo esame dell'area. Lo scrivente non può quindi escludere la presenza di manufatti o materiali e prodotti stoccati all'interno della proprietà.

La proprietà, per quanto visibile, non risulta recintata ed i confini non sono consolidati.

Come si è detto l'accesso alla proprietà avviene attraverso il cancello in ferro sorretto da pilastri in ferro murati in una pavimentazione in cemento che chiude la proprietà verso la strada (lato Sarzana). Lo scrivente non è in grado di dire se il cancello ed il suo basamento siano o no stati realizzati all'interno della proprietà o sul confine di questa o se già invadono parte di quella che era la continuazione della strada visibile nella mappa catastale. Per determinare esattamente la posizione del cancello e delle opere di sostegno sono necessarie misurazioni strumentali volte a determinare i confini e l'andamento della strada riportata in mappa oggi non più visibile. Tali attività, particolarmente onerose, non rientrano nell'incarico dato allo scrivente. Vi è quindi la possibilità che il cancello con i pilastri e la pavimentazione siano in parte o del tutto realizzati nel tracciato della vecchia strada riportata nella mappa catastale o comunque oltre i confini della proprietà. Per quanto sopra si ritiene corretto non considerare nella valutazione il valore del cancello e delle strutture di sostegno. Le ricerche presso l'Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Carrara non hanno portato al reperimento di titoli autorizzativi per la costruzione del cancello e delle strutture di sostegno, per tanto, come detto nell'apposito capitolo, se ne prevede in via prudenziale la demolizione.

Di questo si è tenuto conto nella valutazione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **888,00**

### Impianti:

**Impianti (conformità e certificazioni):** Non rilevati. In prossimità del cancello vi sono due alloggiamenti per allacci di utenze (alloggiamenti utilizzati per contatori) chiusi a chiave, lo scrivente non è in grado di dire se all'interno vi siano degli allacci alle utenze attivi ne chi eventualmente vi sia allacciato.

**Note generali impianti:** Al momento del sopralluogo non erano visibili sul terreno opere interventi o manufatti aventi rilevanza edilizia o impianti. In ogni caso visto lo stato di abbandono di tutta l'area e del limitrofo fabbricato, qualsiasi impianto presente è da ritenersi non idoneo e privo di qualsiasi certificazione e per tanto a tutti gli effetti inutilizzabile e non a norma. Il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare da tecnici abilitati la presenza di eventuali impianti, in particolar modo, la presenza di eventuali impianti interrati ed in caso riscontrati, provvedere alla loro messa in sicurezza. Di quanto sopra si è tenuto conto in sede di valutazione del terreno.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato. Per l'area si è considerata la superficie catastale e si è valutata per la sua principale funzione di accesso e area di pertinenza del fabbricato part.20 sub.1 oggetto di pignoramento nella E.I. 66/07 a cui è stata riunita la E.I. 150/2018. Si consiglia la vendi del terreno in un unico lotto con il fabbricato oggetto della E.I.66/2007 in catasto censito al fg.59,part.20, sub.1.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area di pertinenza	superf. esterna lorda	888,00	0,05	44,40
		<b>888,00</b>		<b>44,40</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Semestre 1 anno 2017

Zona: Carrara -zona montana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: non presente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1750

**Ambiente:** Il sito da un esame a vista e per quanto visibile non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante – Si precisa che l'area è coperta in gran parte da vegetazione intricata e caratterizzata dalla presenza di fitti rovi e/o un abbondante strato di fogliame ed erbacce tale da impedire un completo esame del terreno e pertanto lo scrivente non può escludere la presenza di materiali o prodotti inquinanti sul e/o nel terreno.

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

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del



settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale del bene. Il terreno viene valutato come corte di pertinenza del fabbricato (part.20 sub.1) sempre di proprietà dell'esecutato e pignorato nell'esecuzione 66/2007, già oggetto di valutazione nella relazione di stima in atti, in quanto necessario per poter accedere a quest'ultimo ed in quanto formante un unico corpo con il fabbricato e la sua corte.

### 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 Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Carrara

Portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net"; oltre ai siti di agenzie della zona;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per determinare il valore del terreno considerato, come già detto, come corte del fabbricato (part.20 sub.1), oggetto della relazione già in atti nella presente procedura, si è quindi partiti dai valori rilevati per i fabbricati che oscillano tra € 1.400,00 ad € 2.000,00 per case singole con terreno nella zona, con una media di €1.700. Nella determinazione del valore unitario per la valutazione si è tenuto conto delle particolari condizioni e qualità degli immobili di cui si è detto nella presente perizia e nella perizia già depositata in atti relativa alla EI n.66/07 .

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. agricolo ( Aree dell'alta collina e montagna)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.160,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie catastale del terreno mq. 888,00	44,40	€ 1.100,00	€ 48.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.840,00
Valore corpo			€ 48.840,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.840,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	44,40	€ 48.840,00	€ 48.840,00

**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% )	€ 7.326,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

**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>€ 40.014,00</b>
--	--------------------

**8.6 Prezzo base d'asta del lotto arrotondato per difetto:**

<b>Valore immobile:</b>	<b>€ 40.000,00</b>
-------------------------	--------------------

Data generazione:  
18-03-2019

L'Esperto alla stima  
**Roberto Carra**

**ALLEGATI:**

1. Documentazione Catastale :
  - 1.1. Visura catastale;
  - 1.2. Estratto di Mappa;
2. Documentazione Urbanistica :
  - 2.1. Estratto Tavole di piano;
  - 2.2. Certificato di Destinazione Urbanistica;
3. Titolo di provenienza ;
4. Aggiornamenti ipotecari;
5. Valori Osservatorio Mercato Immobiliare;
6. Individuazione dell'immobile;
7. Documentazione fotografica;

# 1. Documentazione Catastale



Direzione Provinciale di Massa Carrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2018

Data: 23/02/2018 - Ora: 19.23.13

Visura n.: T310038 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CARRARA ( Codice: B832) Provincia di MASSA Foglio: 59 Particella: 3
<b>Catasto Terreni</b>	

## INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/1
---	------------	------------	------------------------

## Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito	
1	59	3			ULIVETO 5	08 88		Dominicale Euro 0,46 L. 888	Agrario Euro 0,92 L. 1.776	Impianto meccanografico del 02/09/1974
Notifica				Partita		39546				

## L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 18/10/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/10/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/10/2005 Repertorio n.: 4419 Rogante: DE LUCA TOMMASO Sede: MASSA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7091.1/2005)			

### Situazione degli intestati dal 22/05/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 18/10/2005
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 18/10/2005
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/06/2003 Repertorio n.: 140983 Rogante: GIANAROLI GIORGIO Sede: CARRARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3912.1/2003)			

### Situazione degli intestati dal 09/07/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 22/05/2003
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/07/2002 Trascrizione in atti dal 17/07/2002 Repertorio n.: 137977 Rogante: GIANAROLI GIORGIO Sede: CARRARA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 4914.2/2002)			



Direzione Provinciale di Massa Carrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2018

Data: 23/02/2018 - Ora: 19.23.13

Visura n.: T310038 Pag: 2

Fine

## Situazione degli intestati dal 24/01/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 09/07/2002
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/01/2001 protocollo n. 00017033 Voltura in atti dal 01/03/2001 Repertorio n.: 132728 Rogante: GIANAROLI Sede: CARRARA			
Registrazione: UR Sede: CARRARA n: 83 del 01/02/2001 DIVISIONE (n. 1937.1/2001)			

## Situazione degli intestati dal 02/10/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 24/01/2001
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 24/01/2001
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/10/1992 protocollo n. 6881 in atti dal 25/01/2000 Registrazione: Sede: R. UBERTANI AMELIA (n. 5800.1/2000)			

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/3 fino al 02/10/1992
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 02/10/1992
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 02/10/1992
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 02/09/1974			

Unità immobiliari n. 1

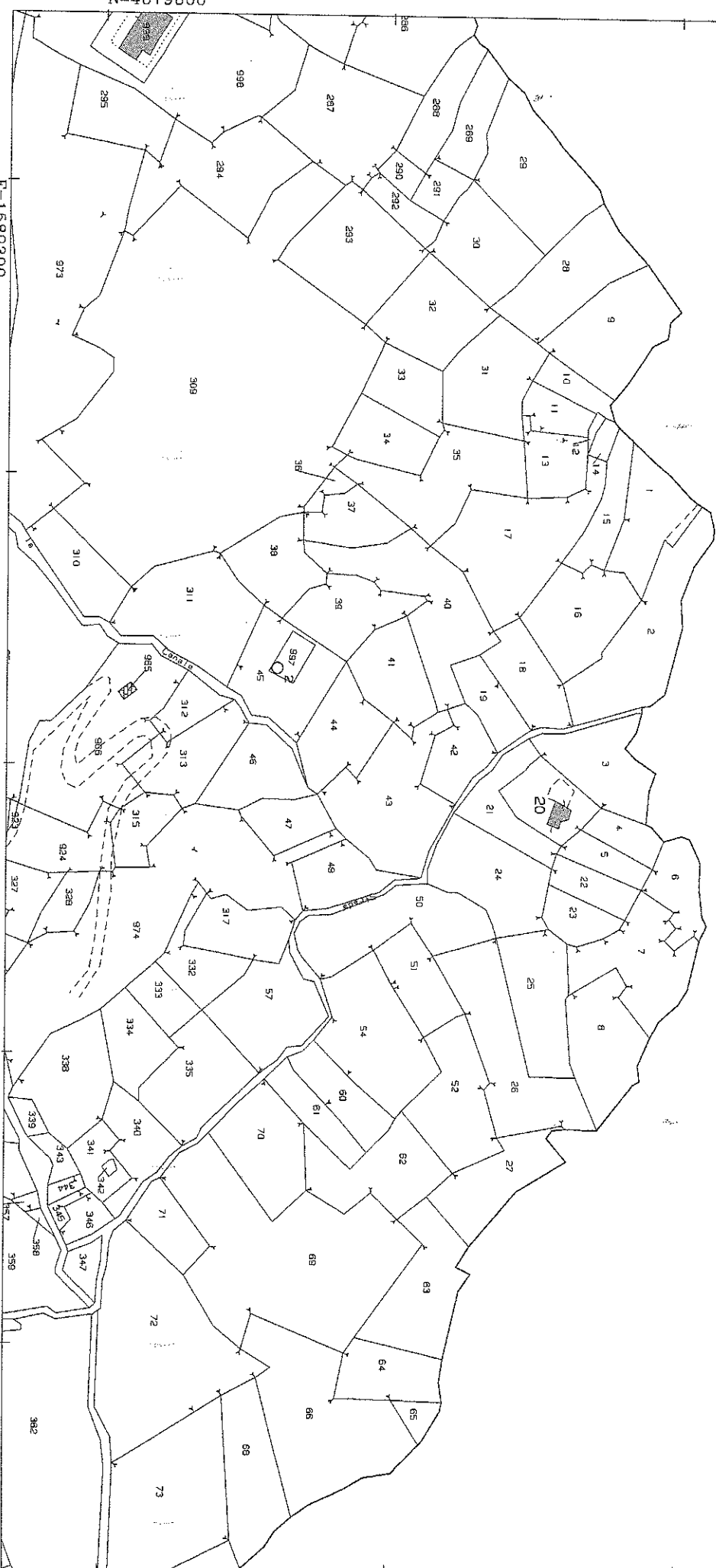
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

E=1589300


I Particella: 20




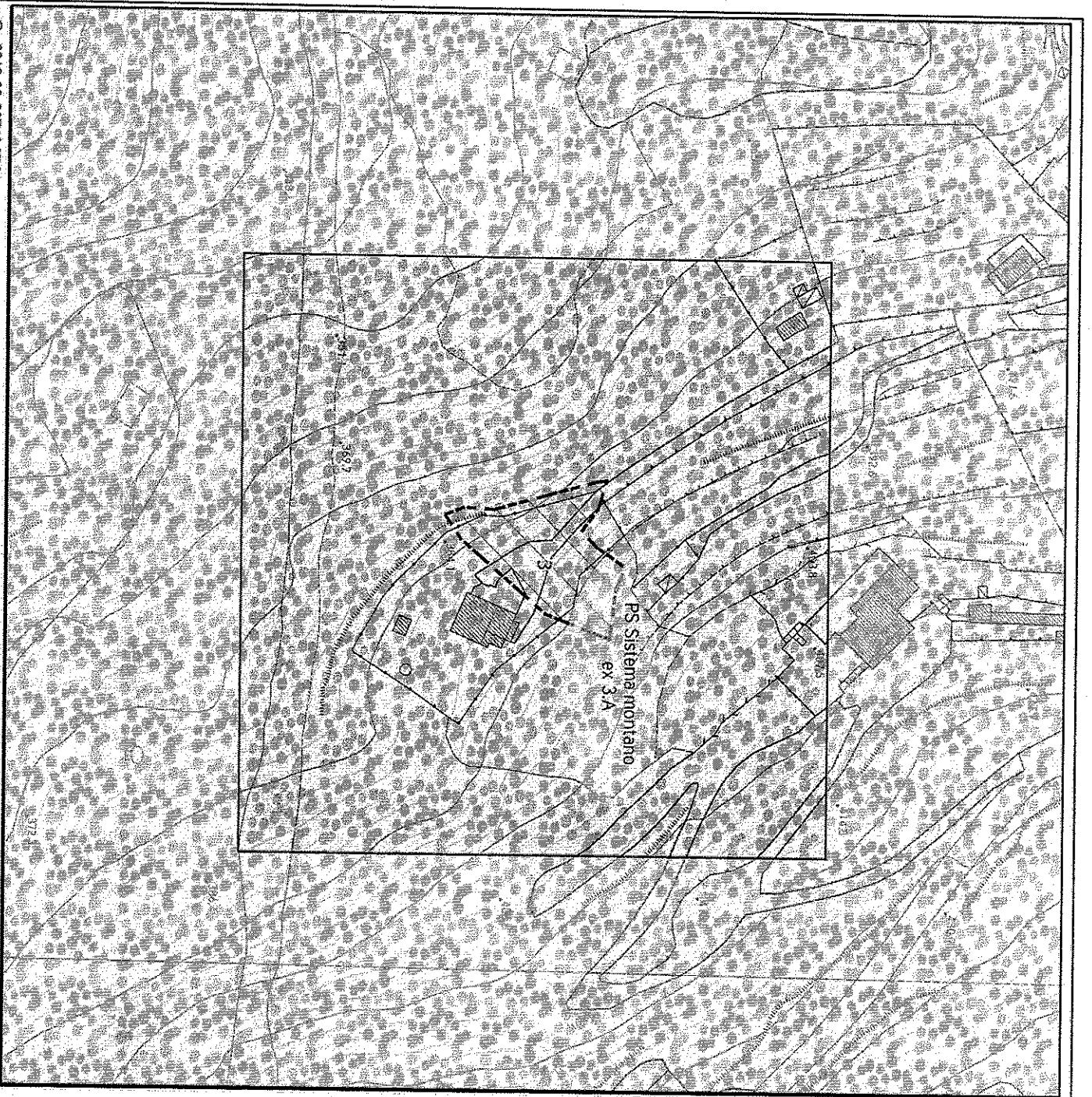
## 2. Documentazione Urbanistica

# Piano strutturale

## Legenda (riquadro interno)

 Art. 12 NTA  
Sistema dell'alta collina e della montagna


 Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera b)  
Aree a prevalente naturalità diffusa

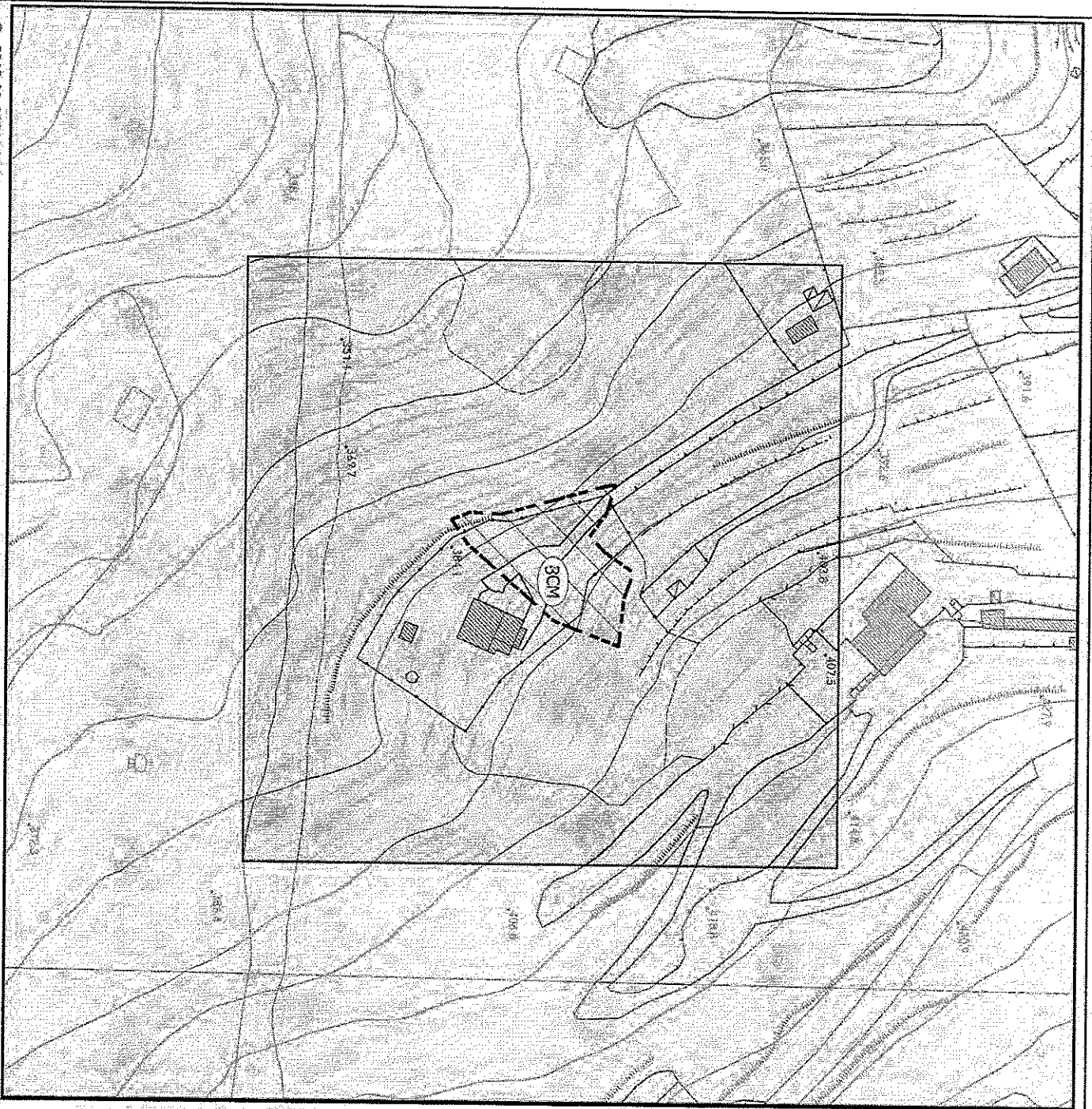




# Regolamento Urbanistico

## Legenda (riquadro interno)

 Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna



# Vincoli

Legenda (quadro interno)

 Vincolo idrogeologico L. n° 3267/23



# PIT

Piano di Indirizzo Territoriale  
con valenza paesaggistica

## Legenda (quadro interno)

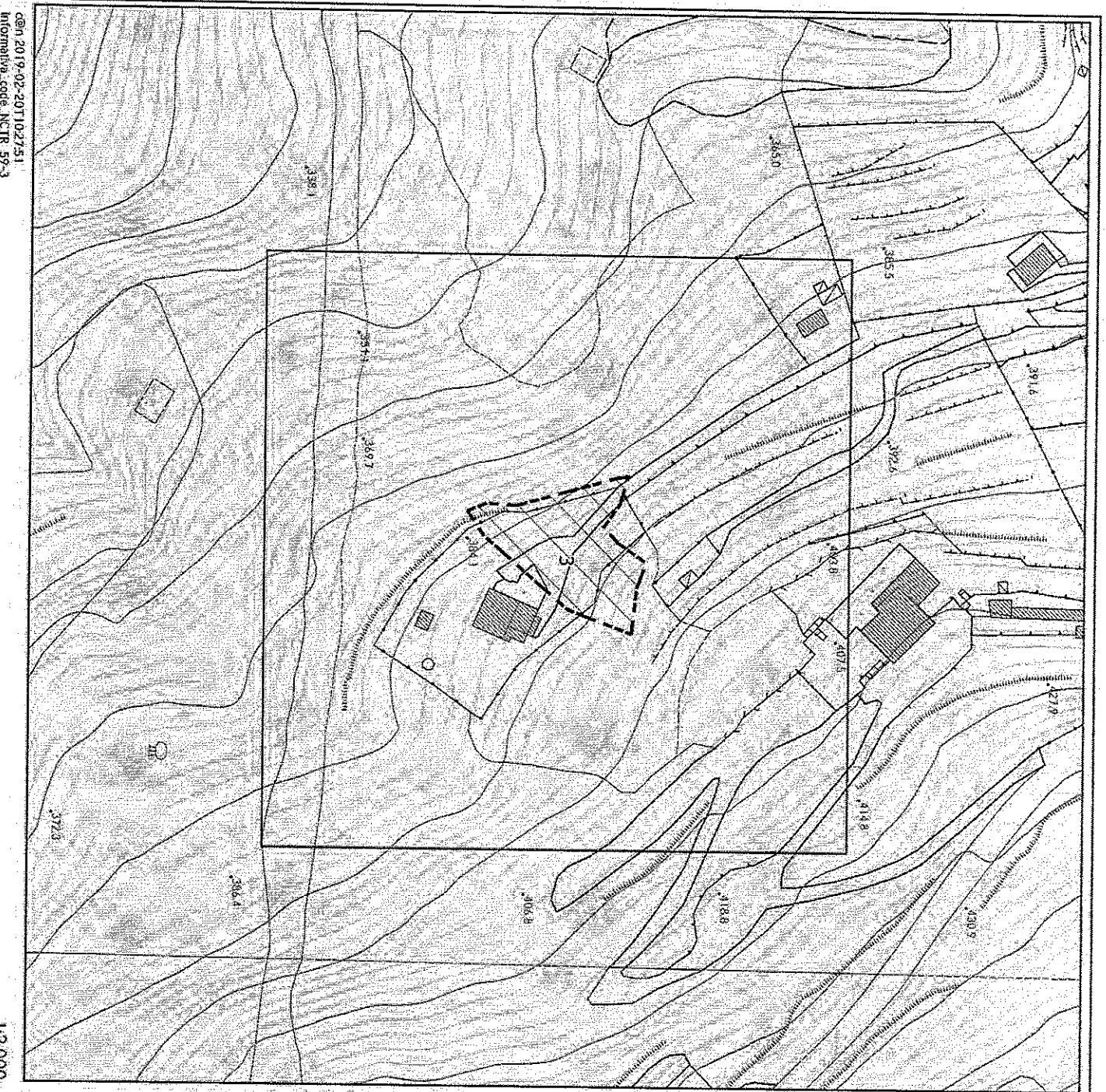






**P.G.R.A.**  
**PERICOLOSITA'**  
 Piano di Gestione del Rischio da Alluvione  
 (adottato con Del. del Comitato Istituzionale Integrato  
 n. 231 del 17/12/2015)

**Legenda** (riquadro interno)

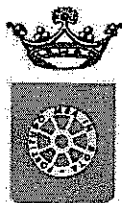


©n. 2019-02-20T10:27:51  
 Informative code: NCTR\_59-3

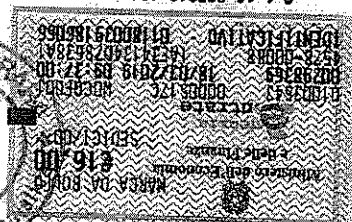
1:2,000

**P.G.R.A.**  
**RISCHIO**  
 Piano di Gestione del Rischio da Alluvione  
 (adottato con Del. del Comitato Istituzionale Integrato  
 n. 231 del 17.12.2015)

**Legenda** (quadro interno)



**COMUNE DI CARRARA**  
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile  
SETTORE URBANISTICA e SUAP



Prot. 13010

## Certificato di Destinazione Urbanistica n°45/CDU/2019

Art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380

Vista la richiesta presentata in data 21/02/2019 da

con la quale si richiede il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, relativo ai terreni evidenziati nell'allegata planimetria consegnata in duplice copia, censiti al NCT del Comune di Carrara al:

Fg 59 map.3, Fg 59 map.20

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune

### **SI CERTIFICA**

che le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree sopra descritte ed individuate nella planimetria allegata alla presente, sono le seguenti:

#### **Fg 59 p.IIa 3**

*Per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Delib. C.C. n° 28 del 16/03/2012  
Pubbl. BURT n° 22 del 30/05/2012 :*

Art. 12 NTA Sistema dell'alta collina e della montagna, intera particella

Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera b): Aree a prevalente naturalità diffusa, intera particella

*Per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive  
modificazioni :*

Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna art. 27 NTA R.U., intera particella

*Sottoposto ai seguenti Vincoli:*

- Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, intera p.IIa
- Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale approvato con Del. n° 28 del 16/03/2012 Pubbl. BURT n° 22 del 30/05/2012 : Area G4 - PFME - Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata, in parte
- *Ordinanza del Sindaco n° 399 del 14/09/2015* - Classificazione aree ex Ord. 800/2011 - Area G4 - PFME - Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata, in parte
- DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art. 14 della Disciplina di Piano e Art. 12 dell'Elaborato 8B "Disciplina dei Beni Paesaggistici".- (art. 142 c.1 lett.G, Codice), in parte

**Fg 59 p.IIa 20**

Per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Delib. C.C. n° 28 del 16/03/2012  
Pubbl. BURT n° 22 del 30/05/2012 :

Art. 12 NTA Sistema dell'alta collina e della montagna, intera particella

Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera b): Aree a prevalente naturalità diffusa, intera particella

Per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive  
modificazioni :

Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna art. 27 NTA R.U., intera particella

Sottoposto ai seguenti Vincoli:

- Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, intera p.IIa
- Ordinanza del Sindaco n° 399 del 14/09/2015 - Classificazione aree ex Ord. 800/2011 - Area G4 - PFME - Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata, in parte
- Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale approvato con Del. n° 28 del 16/03/2012 Pubbl. BURT n° 22 del 30/05/2012 : Area G4 - PFME - Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata, in parte

Sono da ritenersi comunque aree tutelate per legge e sottoposte a **vincolo paesaggistico**, ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. g) del D.Lgs n. 42/2004, le aree boscate corrispondenti alla definizione di cui alla L.R. 39/2000 e al Reg. Forestale D.P.G.R. n. 48/R-2003 e s.m.i.

Sono inoltre fatti salvi, su tutto il territorio Comunale, eventuali vincoli relativi a fasce di rispetto della viabilità e ferroviarie, cimiteriale, di normativa sovraordinata vigente in materia, anche laddove non espressamente specificato.

**Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.**

Questo documento, compilato in ogni sua parte, viene rilasciato, per gli usi consentiti dalla legge, insieme all'allegata planimetria munita di data e timbro d'ufficio ed è valido per un anno dalla data del rilascio, sempre che l'interessato firmi la dichiarazione di seguito riportata.

Carrara li, 28/02/2019

La responsabile P.O.  
U.O. Programmazione Urbanistica e gestione P.R.G.  
Arch. Nicoletta Migliorini

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_  
nella qualità di (a) \_\_\_\_\_ dichiara formalmente che per l'area (b) \_\_\_\_\_  
sopra specificata, non sono intervenute o adottate modificazioni agli strumenti urbanistici.  
Carrara li, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

- (a) proprietario, usufruttuario, titolare di altro diritto reale (specificare)  
(b) tutte le particelle individuate ovvero per alcune di esse (specificare)

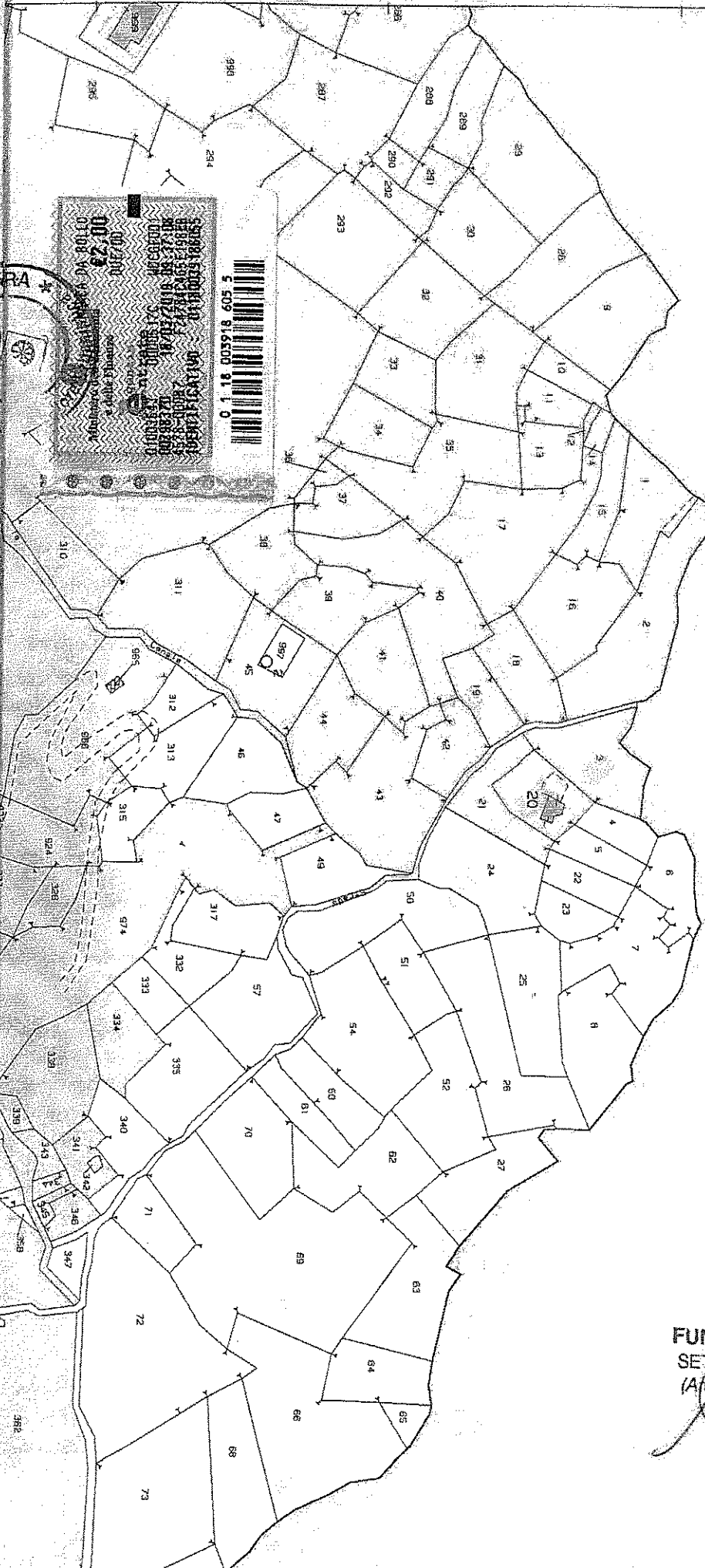
Ritirato in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_



N=4879800

Direzione Provinciale di Massa Carrara Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore TIZIANA D'AMBROSIO

Via. tel. (0.90 euro)



L. 142  
Reg.

**FUNZIONARIO TECNICO**  
**SETTORE URBANISTICA**  
*(Arch. Nicoletta Migliorini)*

Comune: CARRARA  
Foglio: 59

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

18-Feb-2019 17:29:54  
Prot. n. T306292/2019

## 4. Aggiornamenti ipotecari

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/03/2019 Ora 10:43:21  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta MS 8896 del 2019  
Ricevuta di cassa n. 2515  
Ispezione n. MS 8897/3 del 2019  
Inizio ispezione 18/03/2019 10:42:47

Richiedente CARRA ROBERTO

**Dati della richiesta**

Cognome:

Nome:

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	01/07/1987 al	15/03/2019
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1982 al	30/06/1987

**Elenco omonimi**

62.

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

Codice fiscale

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Elenco omocodici**

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/10/2005 - Registro Particolare 7091 Registro Generale 11536  
Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 4419/1576 del 18/10/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in CARRARA(MS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2005 - Registro Particolare 2232 Registro Generale 11537  
Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 4420/1577 del 18/10/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in CARRARA(MS)

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/03/2019 Ora 10:43:21  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**

per dati anagrafici

Protocollo di richiesta MS 8896 del 2019

Ricevuta di cassa n. 2515

Ispezione n. MS 8897/3 del 2019

Inizio ispezione 18/03/2019 10:42:47

Richiedente CARRA ROBERTO

---

**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2007 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 5309  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 399 del 22/11/2006  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CARRARA(MS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 915 del 26/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/08/2007 - Registro Particolare 6375 Registro Generale 10180  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 731 del 06/06/2007  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CARRARA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2008 - Registro Particolare 1485 Registro Generale 7312  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CERIT S.P.A. Repertorio 25412/66 del 10/06/2008  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Immobili siti in CARRARA(MS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/11/2018 - Registro Particolare 8098 Registro Generale 10645  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3002 del 23/10/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CARRARA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Pag. 1 - segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. MS 8896 del 2019

Ispezione n. MS 8897/5 del 2019

Inizio ispezione 18/03/2019 10:42:47

Richiedente CARRA ROBERTO

Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 10645

Registro particolare n. 8098

Presentazione n. 1 del 21/11/2018

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 23/10/2018

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Sede MASSA (MS)

Numero di repertorio 3002

Codice fiscale 80001780453

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente FINO 1 SECURITISATION SRL  
Indirizzo C/O AVV. PATRIZIO ROSI, VIA CAVOUR 37-PISTOIA

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B832 - CARRARA (MS)

Catasto TERRENI

Foglio 59 Particella 3

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza 8 are 88 centiare

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale FINO 1 SECURITISATION SRL

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. MS 8896 del 2019

Ispezione n. MS 8897/5 del 2019

Inizio ispezione 18/03/2019 10:42:47

Tassa versata € 4,00

Richiedente CARRA ROBERTO

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 10645

Registro particolare n. 8098

Presentazione n. 1 del 21/11/2018

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 09966380967

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Nome

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

## 5. Valori Osservatorio Mercato Immobiliare

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2**

**Provincia:** MASSA CARRARA

**Comune:** CARRARA

**Fascia/zona:** Extraurbana/ZONA MONTANA A NORD DEL CAPOLUOGO

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.:** 5

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	970	L			
Box	NORMALE	270	400	L			
Ville e Villini	NORMALE	1400	2100	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente



Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitivo](#)

**Mettiamoci la faccia**



Ministero per la  
pubblica amministrazione  
& l'innovazione

# mettiamoci la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati**

[Torna alla pagina di ricerca](#)