
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. 81/2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02/10/2019

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

Custode Giudiziario: **Marco Piazza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Fosca Bondielli
Codice fiscale: BNDFSC66P57F023W
Email: fosca_bondielli@virgilio.it
Pec: fosca.bondielli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via della Fontana - Colonnata - Carrara (Massa Carrara) - 54036

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali:

- [REDACTED] Proprietà per 1/2 RIS 1 QUOTE PROV. DA DEFINIRSI CON ATTO LEGALE [REDACTED] n. [REDACTED] Proprietà per 1/2 RIS 1 QUOTE PROV. DA DEFINIRSI CON ATTO LEGALE, foglio 47, particella 45, subalterno 4 -, indirizzo via Della Fontana, 21, piano S1 - T - 1, comune Carrara, categoria C/3, classe 2, consistenza 26 mq, superficie 31 mq, rendita € 53,71
- [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/1 BENE PERSONALE, foglio 47, particella 45, subalterno 5, indirizzo via Della Fontana, 21, piano T - 1, comune Carrara, categoria C/3, classe 2, consistenza 48 mq, superficie 67 mq, rendita € € 99,16

2 Stato di possesso

Bene: Via della Fontana - Colonnata - Carrara (Massa Carrara) - 54036

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Fontana - Colonnata - Carrara (Massa Carrara) - 54036

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Fontana - Colonnata - Carrara (Massa Carrara) - 54036

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via della Fontana - Colonnata - Carrara (Massa Carrara) - 54036

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

- [REDACTED] Proprietà per 1/2 RIS 1 QUOTE PROV. DA DEFINIRSI CON ATTO LEGALE, foglio 47, particella 45, subalterno 4 -, indirizzo via Della Fontana, 21, piano S1 - T - 1, comune Carrara, categoria C/3, classe 2, consistenza 26 mq, superficie 31 mq, rendita € 53,71

* Come riportato da visura catastale

Note generali:

6. Misure Penali

Beni: Via della Fontana - Colonnata - Carrara (Massa Carrara) - 54036

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via della Fontana - Colonnata - Carrara (Massa Carrara) - 54036

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via della Fontana - Colonnata - Carrara (Massa Carrara) - 54036

Lotto: 001 LABORATORIO

Prezzo da libero:

SUB 4	€ 22.650,00
--------------	--------------------

SUB 5 (solo fabbricato escluso corte esterna)	€ 43.400,00
a cui vanno detratti per spese di regolarizzazione	€ -4.000,00
per un totale	€ 39.400,00

SUB 5 (corte esterna ex mapp 44 non pignorato)	€ 7.250,00
---	-------------------

TOTALE BENE

(escluso ex mapp. 44,corte esterna) € 62.050,00

TOTALE BENE

(incluso ex mapp. 44,corte esterna) € 69.300,00

Beni in Carrara (Massa Carrara)
Località/Frazione Colonnata
Via della Fontana

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.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Colonnata, Via della Fontana

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, Proprietà per 1/2

RIS 1 QUOTE PROVV DA DEFINIRSI CON ATTO LEGALE

Proprietà per 1/2 RIS 1 QUOTE PROVV DA DEFINIRSI CON ATTO LEGALE,
foglio 47, particella 45, subalterno 4 -, , piano S1 - T - 1, comune Carrara, categoria C/3, classe
2, consistenza 26 mq, superficie 31 mq, rendita € 53,71

Fg	Mapp	Sub	Zona Cens	Cat	Clas-se	Consi-stenza	Superficie	Rendita	Dati Derivanti
47	45	4		C/3	2	26mq	Tot. 31mq	€ 53,71	Va Variazione del 21/10/2016 Protocollo n° MS0048953.

Derivante da: Variazione del 21/10/2016 Protocollo n° MS0048953 in atti dal 21/10/2016
INTRODUZIONE ANNOTAZIONE E RISERVA N° 11741.1/2016. RISERVE: 1 ATTI PASSAGGI IN-
TERMEDI NON ESISTENTI ANNOTAZIONI: CLASSAMENTO E RENDITA PROPOSTI (d.m. 701/94).
DI IMMOBILE : PORZIONE DI U.I.U. UNITA DI FATTO CON QUELLE DI CUI AL FG 47 MAPP. 45
SUBALTERNI 5 E 6. RENDITA ATTRIBUITA ALLE PORZIONI DI U.I.U. AI FINI FISCALI.
Note: DATI DERIVANTI DA: (ALTRE) DEL 20/10/2016 PROTOCOLLO N° MS0048814 IN ATTI DAL
21/10/2016. REGISTRAZIONE: DERIVA DAL SUB 3 (N°633.1/2016).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] indirizzo via Della Fontana, 21 PROPRIETA' PER 1/1 BENE PERSONALE, foglio 47, particella 45, subalterno 5, piano T - 1, comune Carrara, categoria C/3, classe 2, consistenza 48 mq, superficie 67 mq, rendita € 99,16

Fg	Mapp	Sub	Zona Cens	Cat	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Dati Derivanti
47	45	5		C/3	2	48 mq	67 mq	€ 99,16	Va Variazione del 21/10/2016 Protocollo n° MS0048953.

Intestazione: [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/1 BENE PERSONALE, foglio 47, particella 45, subalterno 5, indirizzo via Della Fontana, 21, piano T - 1,

Deriva da: Variazione del 21/10/2016 Protocollo n° MS0048955 in atti dal 21/10/2016 IN-PRODUZIONE ANNOTAZIONE N° 1743.1/2016. RISERVE: 1 ATTI PASSAGGI INTERMEDI NON ESISTENTI ANNOTAZIONI: CLASSAMENTO E RENDITA PROPOSTI (d.m. 701/94) DI IMMOBILE: PORZIONE DI U.I.U. UNITA DI FATTO CON QUELLE DI CUI AL FG 47 MAPP. 45 SUBALTERNI 4 E 6. RENDITA ATTRIBUITA ALLE PORZIONI DI U.I.U. AI FINI FISCALI.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Non ci sono irregolarità catastali

Note generali:

SI PRECISA CHE: Il bene oggetto di pignoramento ha subito modificazioni in data 21/10/2016:

- La destinazione da RESIDENZA è stata cambiata in LABORATORIO
 - All'interno dell'edificio inizialmente erano presenti DUE abitazioni, a cui si accedeva per mezzo di una scala comune.
 - Oggi l'edificio ha una unica destinazione (LABORATORIO); sono state demolite le scale comuni, al loro posto si è costituita una UIU identificata al fg 47 mapp.45 sub 4.
 - Il sub 4 nasce dalla soppressione del sub 3, che a sua volta nasce per individuare catastalmente la piccolissima corte esterna, il vecchio ingresso e le scale comuni.
 - Il mapp 44 è oggetto di usucapione promosso dalla [REDACTED] che ne diventa proprietaria per 1/1 con sentenza n° 1338 del 1/2012. In seguito viene soppresso e viene inglobato nel sub 5 di proprietà 1/1 della [REDACTED]
 - E' stato soppresso il sub 2 e si è costituito un nuovo subalterno 5 (di quest'ultimo fa parte anche la corte esterna identificata in passato con il mapp. 44).
 - Urbanisticamente è possibile ripristinare la vecchia destinazione d'uso (residenza),
 - Dopo colloquio con responsabile ASL: dal punto di vista igienico sanitario il ricostruzione delle condizioni iniziali non è possibile;
- La ricostituzione delle due abitazioni, non risulta più conforme al Regolamento Ufficiale della normativa igienico sanitaria vigente (DM del 05/07/75 e sm; Requisiti minimi igienico sanitari per le abitazioni).

Inizialmente il bene oggetto di pignoramento ubicato in via della Fontana, 21 era identificato al catasto di Massa Carrara:

1. Al Fg 47 Mapp. 45 Subalterno 2 con destinazione RESIDENZA, oggi è identificato al Fg: 47 Mapp. 45 subalterno 5, (a cui è stato inglobato la corte esterna, identificata in pas-

- sato con il mapp. 44).
2. Al Fg 47 Mapp. 45 Subalterno 3 (BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE - INGRESSO E VANO SCALE - COMUNE AI SUB 1 - 2.) oggi è identificato al Fg. 47 Mapp. 45 subalterno 4, proprietari: [REDACTED] proprietari per ½.
 3. Al Fg 47 Mapp. 45 Subalterno 1 con destinazione RESIDENZA, era identificato la seconda unità immobiliare facente parte dell'edificio, oggi è identificata al Fg. 47 Mapp. 45 subalterno 6.

Altresì, si precisa che ad oggi che i due immobili sopradescritti. **DI FATTO fanno parte di un unico immobile identificato catastalmente: fg 47 mapp 45 subalterni 4 - 5 - 6. categoria C/3 LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (PORZIONE DI UIU DI FATTO CON SUB 4 - 5 - 6).**

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono quelli riportati nella Trascrizione del pignoramento immobiliare a favore della Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo S.C. a carico di: [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Im-mobiliare di Massa Carrara il 18/07/2016 Registro Particolare 4706 Registro Generale 6529. Trattasi di fabbricato di recente ristrutturazione ubicato nel Comune di Carrara, località Colonnata, sulle pendici delle Alpi Apuane. La zona è caratterizzata da una edificazione storica risalente per la maggior parte precedente al secolo XIX, avente caratteristiche architettoniche di aggregato. Gli edifici esistenti per la maggior parte sono realizzati in muratura portante di sasso di marmo, murato a vista, che è l'elemento predominante nell'architettura del paese. Al paese si accede per mezzo di una unica strada impervia che arriva nell'unica piazza centrale, ove sono ubicati i pochi parcheggi disponibili. Colonnata ha caratteristiche storiche e paesaggistiche di pregio, ed' è caratterizzata da edilizia (come già accennato sopra) di tipo aggregato tipico dei piccoli centri urbani pedecollinari. Il sito è contraddistinto dal poco traffico locale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: sistema dell'alta collina e montagna a traffico assente con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: assenti

Servizi offerti dalla zona: -----

Caratteristiche zone limitrofe: agricolo collinare

Importanti centri limitrofi: assenti .

Attrazioni paesaggistiche: nuclei storici limitrofi, cave .

Attrazioni storiche: nuclei storici, cave .

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da LARDERIA ITALIA

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:*

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2016 – Registro Particolare 262 Registro Generale 2091.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 61 del 02/02/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Carrara (MS)

SOGGETTO DEBITORE

4.2.2 *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONI CONTRO del 18/07/2016 – Registro Particolare 4706 Registro Generale 6529.

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1741 del 09/06/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Carrara (MS)

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

4.3 **Misure Penali**

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

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

Millesimi di proprietà: -----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

Attestazione Prestazione Energetica: -----

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: -----

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuna

Avvertenze ulteriori: -----

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] oggi (attuale proprietario).

- In forza di Sentenza di acquisto per usocapione. [Sub 4 (proprietaria per 1/2) e sub 5 (proprietaria per 1/1)]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 22/09 del 29/01/2009

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 22/01/2009 al n. di prot. 22

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 17/10/2010 è stato richiesto l'annullamento della D.I.A.

Numero pratica: 239/2010

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: SCIA

Per lavori: Manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Oggetto: ristrutturazione

Abitabilità/agibilità in data 14/11/2016 presentato da Geometra [redacted]

Numero pratica: SUAP 238/2010

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: ristrutturazione

Numero pratica: ISTRUTTORIA N° 239/2010 ATTIVAZIONE

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Attivazione

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso. Ristrutturazione

Oggetto: ristrutturazione

Numero pratica: 501/2010

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Deposito Genio Civile

Per lavori: Costruzione soppalchi in acciaio

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 20/09/2010 al n. di prot. 240662

NOTE: Il collaudo Statico è stato rilasciato in data 26/11/2010 a firma dell'Architetto [redacted]

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccolo ingresso, realizzato con struttura in acciaio e vetro, non presente negli elaborati consegnati al Comune di Carrara.

Regolarizzabili mediante: Demolizione del piccolo manufatto

Edicom Finance srl - Via S. Maria Maddalena, 10 - 41012 Carrara (Pr) - Tel. 059/434111 - Fax 059/434112 - Email: info@edicomfinance.it

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione, carico, trasporto e scarico a discarica autorizzata di piccola struttura acciaio e vetro posta all'ingresso costo € 4.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n° 28 del 16/03/2012
Norme tecniche di attuazione:	Sistema dell'alta collina e della montagna Nuclei collinari e montani, intera particella. Le invariati strutturali Art. 7 comma 2 lettera E: nuclei storici, intera particella. per effetto della variante al Regolamento Urbanistico Frazioni Sub Sistema Montano di Fontia e di Sorniano, approvata con Delibera del C.C. n° 3 del 09/02/2004 e successive modificazioni: A2 Edifici di interesse storico e/o ambientale prevalentemente integri, Art 7 NTA Paesi a Monte, in parte Aree di pertinenza giardini, orti privati(Centro Storico), in parte. Sottoposto ai seguenti vincoli: DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art. 14 della disciplina di Piano e Art. 11 dell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni Paesaggistici". - (Art. 142 C.1 Lettera F, Codice) - Parco Regione Alpi Apuane del n° 21/2016. - AREA CONTIGUA, intera particella.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ingresso realizzato con struttura in acciaio e vetro, non presente negli elaborati consegnati al Comune di Carrara.

Regularizzabili mediante: Demolizione della struttura

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione piccola struttura acciaio e vetro posta all'ingresso costo € 4.000,00

Note generali sulla conformità:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ingresso realizzato con struttura in acciaio e vetro, non presente negli elaborati consegnati al Comune di Carrara.
- Urbanisticamente è possibile ripristinare la vecchia destinazione d'uso (residenza),

li nelle immediate vicinanze.

Al fabbricato si accede per mezzo di una scala, posta a ridosso della via pubblica, fino a raggiungere una piccola corte; il fabbricato ha un ottimo stato di manutenzione.

Il piano seminterrato è così composto da un solo ambiente ha funzione di deposito sale, è presente una scala a chiocciola in ferro (che si sviluppa per tutta l'altezza dell'edificio), la quale collega il piano seminterrato con il piano terra.

Il piano terra è così composto da: spogliatoio, wc, doccia, cella frigo, lavaggio, cella prodotto confezionato, montacarichi, scale interne colleganti il piano primo.

Piano primo è composto da: locale stagionatura, locale confezionamento, montacarichi, scale colleganti il piano secondo.

Piano secondo è composto da: locale stagionatura, montacarichi, scale interne. Il fabbricato è inserito in un contesto storico urbanistico di tipo aggregato (paese di Colonnata), è privo di parcheggio e vi si accede solo a piedi.

Si conferma la conformità catastale dell'unità immobiliare (tenendo presente le UIU).

Urbanisticamente, l'edificio, risulta non regolare solo nella costruzione della struttura metallica posta all'ingresso del fabbricato, non sanabile; (immobile inserito all'interno di nucleo storico).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: pannelli preconfezionati in lamiera e materiale termoisolante condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. + acciaio condizioni: ottime
Scale	tipologia: a chiocciola materiale: acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: acciaio condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: muratura mista in pietrame e acciaio condizioni: ottime
Travi	materiale: acciaio condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: pietra condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipánico condizioni: sufficienti

- Note: Si precisa che l'ingresso in alluminio e vetro, risulta non regolare urbanisticamente.

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **a chiocciola** rivestimento: **acciaio** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **esterne** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **acciaio** condizioni: **buone**

Impianti:

Elektrico

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

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** re-
capito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **suffi-
ciente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vi-
genti normative**

Gas

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

Idrico

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

Montacarichi

tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone** conformità:
con certificato di collaudo

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **ot-
time** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di di-
stribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termoconvettori**
condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti**
normative

Ventilazione

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 81 / 2016
Tipologia : per estrazione condizioni: buone conformità:
con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoconvettori
Stato impianto	nuovo
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	E' presente un montacarichi che dal piano terra sale fino al piano secondo. Epoca di realizzazione anno 2010. Rispettoso della normativa vigente all'anno 2010
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: E' presente un impianto per scarichi di rifiuti speciali, previsto per l'attivazione del laboratorio per la produzione del lardo. Altresì sono presenti celle frigorifere per la conservazione del lardo prodotto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	superf. esterna lorda	92,00	1,00	92,00
		92,00		92,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese da sostenere per regolarizzazione:	€ 4.0000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 73.300,00

A detrarre spese per regolarizzazione di € 4.000,00

Prezzo di vendita del lotto (compreso ex mapp. 44) nello stato di "libero": € 69.300,00

SUB 4	mq 30,00 x € 700 =	€ 21.000,00
SUB 4	Piccola corte di ingresso Mq 11,00 x € 150 =	€ 1.650,00
TOTALE SUB 4		€ 22.650,00

SUB 5	solo fabbricato mq 62,00 x € 700 =	€ 43.400,00
	a detrarre spese per regolarizzazione	€ - 4.000,00
	Somma parziale	€ 39.400,00
Sub 5	(accessori corte di pertinenza ex mapp 44 non pignorato)	
	a corpo € 7.250 =	€ 7.250,00
TOTALE SUB 5		€ 46.650,00

TOTALE BENE	
(escluso ex mapp. 44, corte esterna)	€ 62.050,00

TOTALE BENE	
(incluso ex mapp. 44, corte esterna)	€ 69.300,00

La sottoscritta ha verificato, agli uffici competenti la possibilità della ristrutturazione e della ricostruzione pedissequa dello stato dei luoghi iniziale (due abitazioni con scale di accesso in comune).

- Urbanisticamente la possibilità esiste, infatti il regolamento permette il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso.
- Per quanto concerne il parere dell'A.S.L. quest' ultimo per dare il proprio assenso, richiede i requisiti igienico sanitari per le abitazioni, $h = 2,70 \text{ R.I.} > 1/8$, (locali tipo A) e $> 1/12$ (servizi igienici e disinsegni), e soprattutto rilasciano parere negativo, se la morfologia e l'organizzazione dell'abitazione risulta poco idonea ai canoni moderni. Nello specifico non accettano la divisione interna delle abitazioni organizzata su più piani, esempio: scale ed accesso in comune, P 1: cucina a sinistra della prima abitazione, cucina a destra della seconda abitazione, esco salgo le scale in comune, camera a sinistra prima abitazione, camera a destra seconda abitazione.
- Si precisa che la ristrutturazione se realizzata (secondo la normativa vigente) costerebbe circa € 280 a mc. Quindi su un volume di circa 400 mc si avrebbe una spesa di circa € 112.000,00. In questa maniera si rende il fabbricato idoneo: alla civile abitazione, alle norme sismiche, e alla L. 46/90 e L. 10/91 L.R. (Impianti).
- Si rileva che le attrezzature presenti sono di proprietà della Società [REDACTED]

Il costo della trasformazione risulta elevato rispetto al valore commerciale del fabbricato stesso, non è possibile fare una semplice trasformazione, ma va fatto un adeguamento a tutte le normative: SISMICA, IGIENICO SANITARIA, LR. 46/90 10/91

Data generazione:

20/09/2019

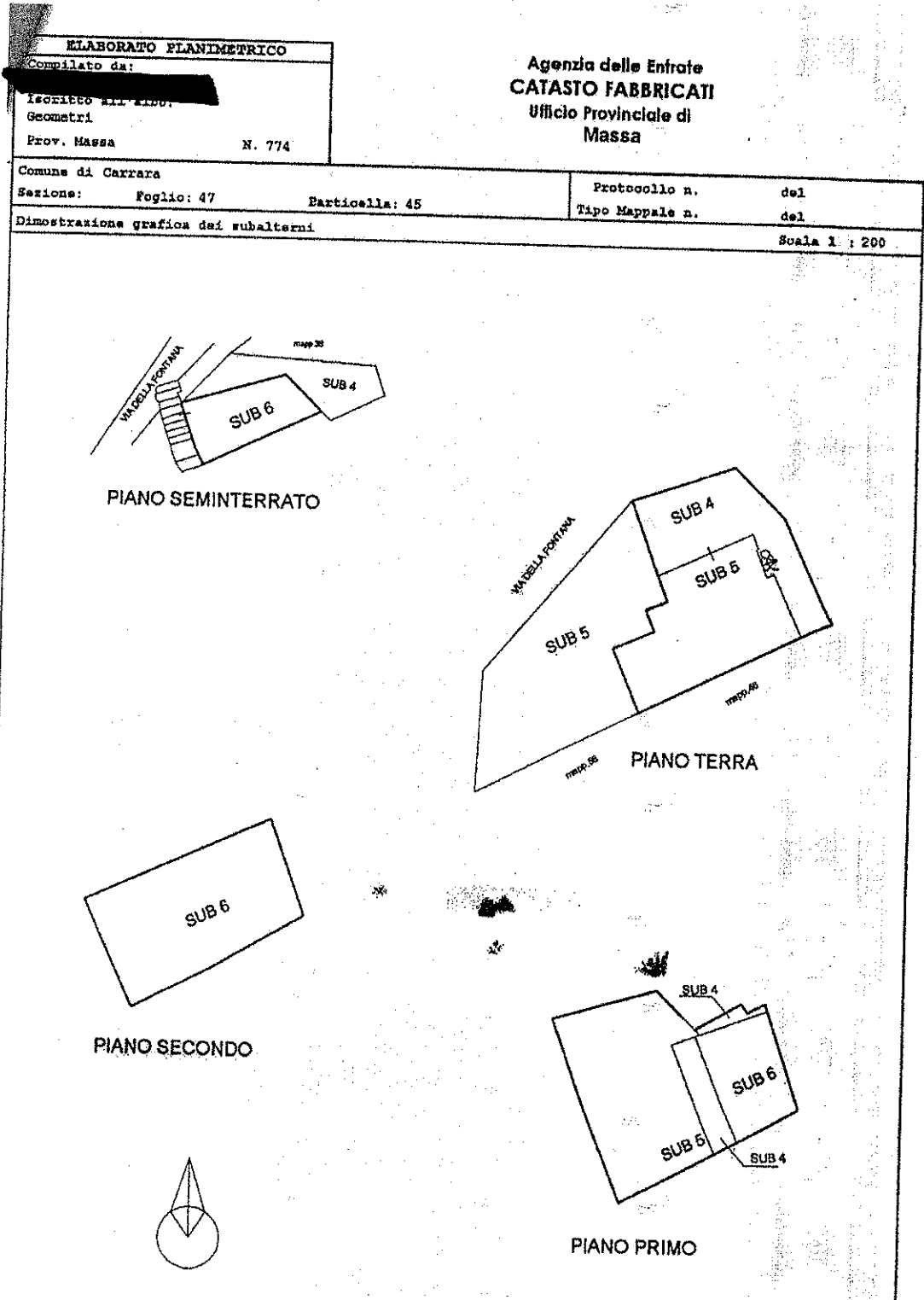
L'Esperto alla stima

Fosca Bondielli

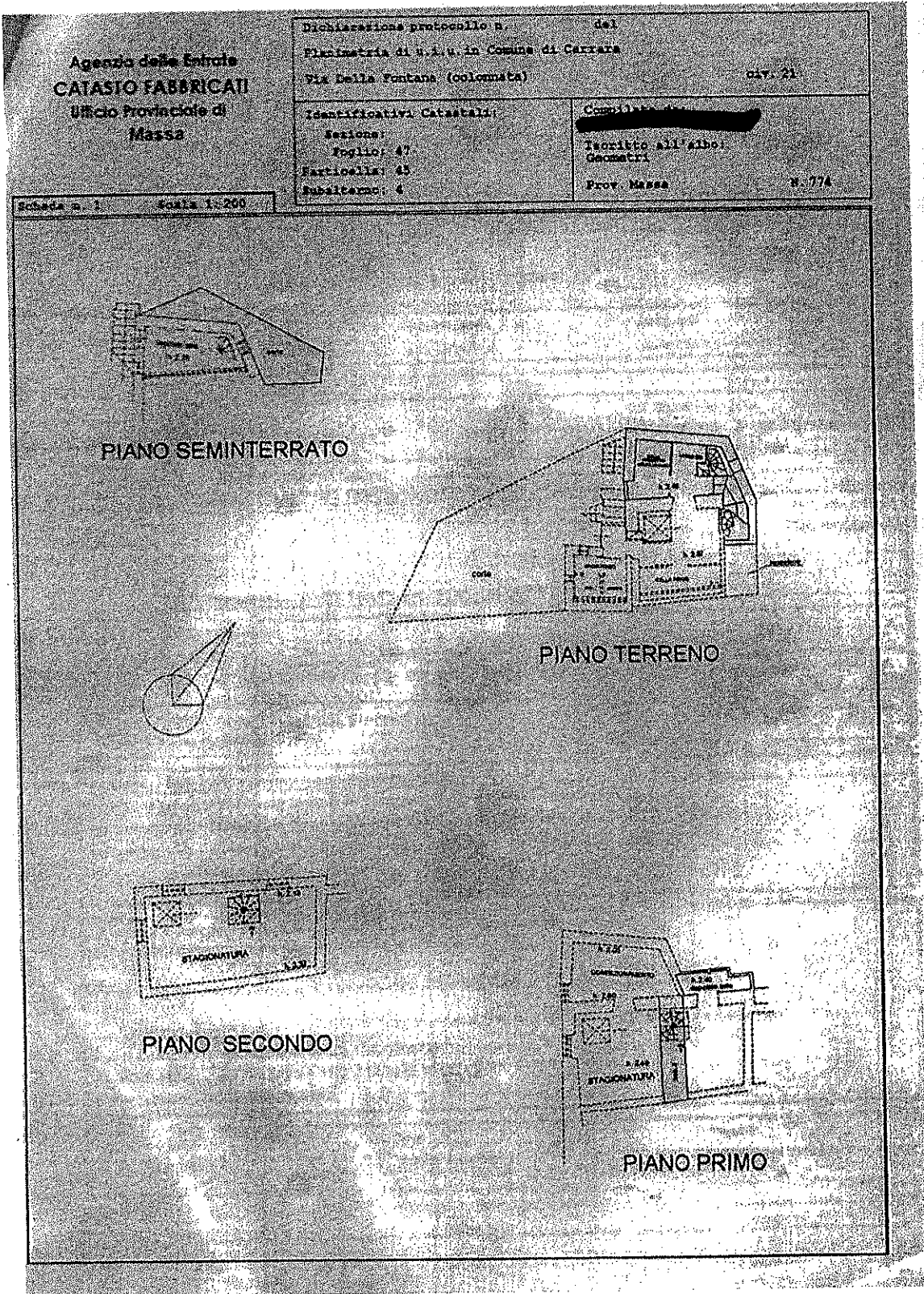
RISPOSTA AL QUESITO N°2

- 2) quali parti dell'immobile siano ricomprese nel foglio 47, particella 45, subalterno 4 e quali invece nel foglio 47, particella 45, subalterno 5 (ciò anche al fine di rendere meglio edotti i potenziali offerenti di quali parti del lotto unico formato risultano in proprietà con [redacted])

Si allegano planimetrie

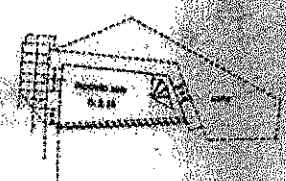


SUB 4

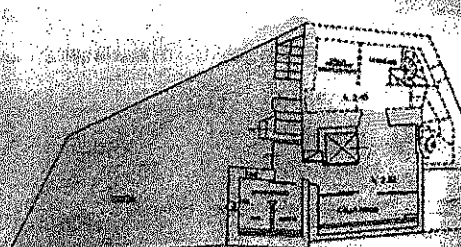


SUB 5

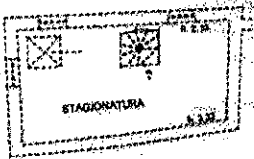
<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Massa</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Pianimetria di M.I. n. in Comune di Carrara Via Della Fontana (colonnata) civ. 21</p>		
<p>Scheda n. 1 Scala 1:200</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 47 Particella: 45 Subalterno: 5</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Compiata da: _____ Iscritto all'albo: Geometri Prov. Massa M. 774</p> </td> </tr> </table>	<p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 47 Particella: 45 Subalterno: 5</p>	<p>Compiata da: _____ Iscritto all'albo: Geometri Prov. Massa M. 774</p>
<p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 47 Particella: 45 Subalterno: 5</p>	<p>Compiata da: _____ Iscritto all'albo: Geometri Prov. Massa M. 774</p>		



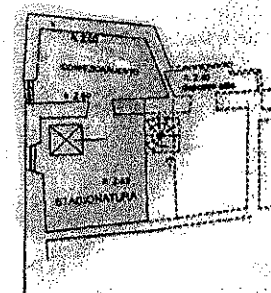
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRENO



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

POLICENTRI EDICOM Emesso Da: ADI BABEL S.p.A. NO. CA 2 Carità: 00044620707 Albo Ingegneri Roma

RISPOSTA AL QUESITO N°3

iii Quale sia la storia catastale dei mappali pignorati ovvero sia del bene identificato al C.F. al foglio 47, particella 44 e al foglio 47, particella 45 sub. 2 e al foglio 45 particella 260 sub. 1, quali siano i passaggi che hanno portato agli attuali identificativi catastali, se si tratta di:
2 passaggi avvenuti successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, quali parti dell'immobile identificassero gli originari dati catastali e come quelle parti siano oggi identificate catastalmente, se vi erano in origine parti comuni alle due abitazioni e se avessero avuto una propria identificazione catastale o meno;

- La particella distinta in catasto al foglio **47 mapp. 44** (corte esterna, **oggi facente parte del sub 5**, più precisamente dove insistono le scale esterne di accesso) **non è stata pignorata**.

Il mappale 44 diviene proprietà [redacted] con sentenza del 02/09/2011 causa di usucapione RG 5324/10 promossa dalla sopracitata, trascritta il 01/03/2012 RP 1338 RG.1754 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Rep. 492/11 del 02/09/2011 SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE.

- La particella distinta in catasto al foglio **47 mapp. 45 sub 1** oggi è distinta in catasto al **mapp 45 sub 6**. [redacted] vende alla società [redacted]

La particella distinta in catasto al foglio **47 mapp. 45 sub 2** oggi è distinta in catasto al **mapp 45 sub 5**. Il mappale 45 SUB 2 diviene proprietà [redacted] con sentenza del 02/09/2011 causa di usucapione RG 5324/10 promossa dalla sopracitata, trascritta il 01/03/2012 RP 1338 RG.1754

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Rep. 492/11 del 02/09/2011 SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE.

L'accatastamento dell'immobile è stato perfezionato in data 20/10/2016 in atti dal 21/10/2016 come da Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano n°:

SUB 4

- Protocollo n° MS 0048814
Codice di Riscontro:000A8837A
Operatore [redacted]

SUB 5

- Protocollo n° MS 0048816
Codice di Riscontro:000AGAP4A
Operatore [redacted]

SUB 6

- Protocollo n° MS 0048815
Codice di Riscontro:000A4303X

Operatore : [REDACTED]

Il pignoramento del bene posto in località Colonnata è avvenuto:

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2016 Registro Particolare 262 Registro Generale 2091
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di MASSA Rep. 61 del 02/02/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2016 Registro Particolare 4706 Registro Generale 6529
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di MASSA Rep. 1741 del 09/06/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- Il pignoramento del bene immobile distinto al Catasto di Massa Carrara, Comune di Carrara al fg 45 mapp. 260 sub 1 è stato dichiarato inefficace in quanto è stato "...rilevato che la documentazione ipotecaria e catastale non è stata depositata nel termine assegnato dal Giudice" (scioglimento della riserva assunta all'udienza del 3/05/2017.