
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXX**

contro: **XXX XXX**

N° Gen. Rep. **105/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/03/2018

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

Custode Giudiziario: **Avv. Stefano Di Nubila**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - APPARTAMENTO IN VILLA
BIFAMILIARE CON TERRENO PERTINENZIALE
Lotto 2 - APPARTAMENTO IN VILLA
BIFAMILIARE CON TERRENO PERTINENZIALE E
PISCINA

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

Lotto: 2 - APPARTAMENTO IN VILLA BIFAMILIARE CON TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA

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 - APPARTAMENTO IN VILLA BIFAMILIARE CON TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marasio, Via Cassola n. 21

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXX XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Sig.ra XXX XXX [REDACTED] C.F. XXX, foglio 71, particella 144, subalterno 10, indirizzo Via Carlo Cassola n. 21, piano T-1, comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie Tot: 114 mq. - Totale escluse aree scoperte: 93 mq., rendita € 497,09.

Derivante da: VARIAZIONE n. 387.1/2018 del 12/01/2018 protocollo n. MS0001981 in atti dal 16/01/2018 CAMBIO DESTINAZIONE D'USO E AMPLIAMENTO.

Confini: La particella 144 confina a nord-ovest con altra unità immobiliare alla particella n. 142; a sud-ovest con stradello vicinale, a sud-est con strada comunale Via C. Cassola; a nord-est con altra unità immobiliare alla particella n. 1133.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Sig.ra XXX XXX [REDACTED] C.F. XXX, foglio 71, particella 144, subalterno 15, indirizzo Via Carlo Cassola n. 21, piano T, comune Carrara, categoria C/2, classe 5, consistenza 16 mq., superficie Totale: 16 mq., rendita € 48,75.

Derivante da: VARIAZIONE n. 387.1/2018 del 12/01/2018 protocollo n. MS0001981 in atti dal 16/01/2018 CAMBIO DESTINAZIONE D'USO E AMPLIAMENTO.

Confini: A nord-est, nord-ovest e sud-ovest con sub. 10 stessa particella e medesima proprietà; a sud-ovest con sub. 14 stessa particella e medesima proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene comune non censibile

folgio 71, particella 144, subalterno 13, indirizzo Via Carlo Cassola n. 21, piano T, comune Carrara, categoria Bene comune non censibile.

Derivante da: VARIAZIONE n. 387.1/2018 del 12/01/2018 protocollo n. MS0001981 in atti dal 16/01/2018 CAMBIO DESTINAZIONE D'USO E AMPLIAMENTO.

Confini: A nord-est e a nord-ovest con subalterni 10 e 11, stessa particella, medesima proprietà; a sud-ovest con subalterni 11 e 12 stessa particella, medesima proprietà, e con

strada privata alla particella n. 141; a sud-est con sub. 14 stessa particella, medesima proprietà e con strada comunale Via Cassola.

Note: Si precisa che il suddetto immobile al sub. 13, **bene comune non censibile ai sub. 10-11-12-15**, viene assegnato al **50% (1/2)** per ciascuno dei 2 lotti descritti e stimati nella presente relazione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene comune non censibile

foglio 71, particella 144, subalterno 14, indirizzo Via Carlo Cassola n. 21, piano T, comune Carrara, categoria **Bene comune non censibile**.

Derivante da: VARIAZIONE n. 387.1/2018 del 12/01/2018 protocollo n. MS0001981 in atti dal 16/01/2018 CAMBIO DESTINAZIONE D'USO E AMPLIAMENTO.

Confini: A nord con i subalterni 10, 13, 15, stessa particella e medesima proprietà; ad ovest con strada privata alla particella n. 141; a sud con strada comunale Via Cassola.

Note: Si precisa che il suddetto immobile al sub. 14, **bene comune non censibile ai sub. 10-11-12-13-15**, viene assegnato al **50% (1/2)** per ciascuno dei 2 lotti descritti e stimati nella presente relazione.

Note generali: Riguardo alla situazione catastale inerente gli immobili in esecuzione si precisa che da una prima analisi della documentazione notarile depositata ed in seguito agli accessi ed accertamenti eseguiti presso il **Comune di Carrara ed il Catasto di Massa-Carrara** si è potuto riscontrare quanto segue:

a) il Pignoramento del 30/08/2016 ai nn. R. Gen.10826, R. Part. 7843, Rep. N. 2527, trascritto il 28/11/2016, promosso dalla BANCA VERSILIA LUNIGIANA E GARFAGNANA CREDITO COOPERATIVO S.C. contro XXX XXX, è stato eseguito sui seguenti immobili, censiti al momento al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara così come di seguito:

Immobilie n. 1) **Foglio 71, particella 144, sub. 7** – Ctg. F4 - Unità in Corso di definizione;

Immobilie n. 2) **Foglio 71, particella 144, sub. 8** – Ctg. F4 - Unità in Corso di definizione;

Immobilie n. 3) **Foglio 71, particella 144, sub. 9** – Ctg. E – Ente Comune.

b) Gli immobili suddetti sono stati originati dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al:

Foglio 71, particella 144, sub. 6 – Piano T-1-1S, Ctg. A/2, classe 5, consistenza **11 vani**, Rendita € 1.562,28, in seguito a VARIAZIONE n. 4909.1/2009 del 09/06/2009 protocollo n. MS0064893 in atti dal 09/06/2009 Registrazione di FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – RISTRUTTURAZIONE.

c) Nel corso delle indagini peritali, e dopo aver effettuato il necessario sopralluogo, procedendo in data 08/03/2017 all'accesso agli atti presso il Comune di Carrara, si è riscontrato che il frazionamento della particella 144, sub. 6 nei subalterni n. 7-8-9, sussisteva **esclusivamente negli atti catastali, non probatori**, ma non era documentato da alcun titolo abilitativo presso il Comune di Carrara: a riguardo del frazionamento infatti è stata presentata **D.I.A. n. 173/09 prot. N. 20218** per la "Realizzazione di parete alla fine dell'esistente scala interna di accesso al piano primo in maniera tale da frazionare in due unità l'attuale alloggio e originare due organismi indipendenti". La pratica è stata successivamente **annullata**.

d) ho dunque contattato l'esecutato ed il suo tecnico, i quali hanno provveduto a inizio giugno 2017, riguardo al frazionamento, a depositare presso il Comune di Carrara **pratica CILA (Comunicazione Interventi di Attività Edilizia Libera Asseverata) ex. Art. 136, Legge Regionale Toscana n. 65/2014** con relativo versamento degli oneri di urbanizzazione. Al fine della completa regolarizzazione delle pratiche comunali e catastali si è resa necessaria la presentazione di Istanza di proroga.

e) soltanto in data 16/01/2018 ho avuto comunicazione dal tecnico dell'esecutato circa la definitiva presentazione presso gli uffici catastali di Massa del nuovo Accatastamento, elaborato a seguito del Frazionamento regolarizzato con la pratica CILA del giugno 2017. Detto

Frazionamento ha portato alla soppressione degli immobili ai subalterni n. 7-8-9 (così come riferiti nell'Atto di Pignoramento), generando gli immobili distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Carrara così come segue:

- 1) Foglio 71, particella 144, sub. 10 – Abitazione di tipo civile - piano T-1, Ctg. A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale: Tot. 114 mq. Tot. Escluse aree scoperte 93 mq., Rendita 497,09;
- 2) Foglio 71, particella 144, sub. 11 – Abitazione di tipo civile - piano S1-T, Ctg. A/2, classe 5, consistenza 9 vani, Sup. Catastale: Tot. 297 mq. Tot. Escluse aree scoperte 260 mq., Rendita 1.278,23;
- 3) Foglio 71, particella 144, sub. 12 – Magazzino - piano T, Ctg. C/2, classe 5, consistenza 12 mq., Sup. Catastale: Tot. 13 mq., Rendita 36,57;
- 4) Foglio 71, particella 144, sub. 13 – Bene comune non censibile ai sub. 10-11-12-15 - Piano T;
- 5) Foglio 71, particella 144, sub. 14 – Bene comune non censibile a tutti i subalterni - Piano T;
- 6) Foglio 71, particella 144, sub. 15 – Magazzino - piano T, Ctg. C/2, classe 5, consistenza 16 mq., Sup. Catastale: Tot. 16 mq., Rendita 48,75.

N.B. - Per quanto sopra, considerata la formazione di due organismi immobiliari indipendenti, ai fini della vendita, si ritiene di procedere alla composizione di n. 2 (due) lotti con assegnazione dei subalterni così come descritto nella presente, e di farne una distinta stima per ciascuno di essi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili oggetto della presente, villa bifamiliare suddivisa in due unità immobiliari (due lotti) con relativi terreni pertinenziali e piscina, sono ubicati in Via Cassola n. 21 in **Loc. Marasio – Comune di Carrara (MS)**, nella stretta periferia della città di Carrara che si estende verso il mare. Detta località, che dista circa 1,8 km. dal Comune di Carrara di cui fa parte, è un centro abitato caratterizzato dalla presenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale di tipo mono e bifamiliari (ville e villette). E' una zona collinare ben servita da attività commerciali e dai principali servizi pubblici.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carrara, Marina di Carrara con il suo porto.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, Cave del Marmo di Carrara.

Attrazioni storiche: Duomo di Carrara, Cava Museo di Fantiscritti.

Principali collegamenti pubblici:

CASELLO AUTOSTRADALE DI CARRARA distanza 4,60 km.,

STAZIONE FERROVIARIA CARRARA-AVENZA distanza 2,50 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig.ra XXX XXX e dai suoi familiari (marito e figlia)

Note: Si fa presente che la Sig.ra XXX XXX, figlia dell'esecutata Sig.ra XXX XXX e del suo ex coniuge Sig. XXX XXX, occupa l'appartamento in oggetto in forza di **ATTO DI COMODATO** registrato il 28/03/2013, intercorso fra la parte eseguita e la figlia Sig.ra XXX XXX.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1.4.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico del debitore:

4.1.4.1.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico del debitore coniugale:

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

a favore di XXX XXX e XXX XXX contro XXX XXX; Derivante da: COSTITUZIONE DI

4.1.4.1.2 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico del debitore coniugale:

A rogito di NOTAIO GIULIO FAGGIONI in data 25/11/2010 al Rep. n. 38139/16500

trascritto a MASSA-CARRARA in data 07/12/2010 ai Reg. Gen. n. 11504/Reg. Part. n.

7726 favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro XXX XXX e XXX XXX; Derivante da: COSTITUZIONE DI

IPOTECA VOLONTARIA A favore dei Sigg. XXX XXX e XXX XXX, resta tra i coniugi

Aspettando che il notaio GIULIO FAGGIONI in data 25/11/2010 al Rep. n. 38139/16500

trascritto a MASSA-CARRARA in data 07/12/2010 ai Reg. Gen. n. 11504/Reg. Part. n.

7726 a favore del coniuge che ne è proprietario e cioè alla Sig.ra XXX XXX;

B) L'amministrazione dei beni stessi è regolata come per legge dall'art. 180 del

Codice Civile;

A) L'ipoteca di cui è gravato il bene di cui è proprietario è ipoteca di cui è gravato

per il bene di cui è proprietario e cioè alla Sig.ra XXX XXX, senza

B) L'amministrazione dei beni stessi è regolata come per legge dall'art. 180 del

Codice Civile;

4.1.3 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico del debitore coniugale:

in pegno con concorrenza di altri beni immobiliari e di altri beni mobiliari in

nessuna delle ipotesi di cui all'art. 280 del Codice Civile.

4.1.4.1.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico del debitore coniugale:

Nessuna.

4.1.4.1.2 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico del debitore coniugale:

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

a favore di XXX XXX e XXX XXX contro XXX XXX; Derivante da: COSTITUZIONE DI

4.2.4.2 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico del debitore coniugale:

4.2.4.2.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico del debitore coniugale:

trascritto a MASSA-CARRARA in data 07/12/2010 ai Reg. Gen. n. 11504/Reg. Part. n.

7726 favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro XXX XXX e XXX XXX;

Contro XXX XXX e XXX XXX; Derivante da: CONCESSIONE DI MUTUO; Importo

risorse € 2000000,00; Importo capitale € 500000,00;

A) L'amministrazione dei beni stessi è regolata come per legge dall'art. 180 del

Codice Civile;

B) L'amministrazione dei beni stessi è regolata come per legge dall'art. 180 del

Codice Civile;

C) IPOTECA VOLONTARIA A favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

contro XXX XXX e XXX XXX; Derivante da: CONCESSIONE DI MUTUO; Importo

risorse € 2000000,00; Importo capitale € 300000,00;

A rogito di NOTAIO GIULIO FAGGIONI in data 08/09/2009 al Rep. n. 36367/16555;

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico del debitore coniugale:

4.2.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico del debitore coniugale:

- IPOTECA VOLONTARIA A favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

4.2.2 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico del debitore coniugale:

- PIGNORIMENTO a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro

XXX XXX e XXX XXX; Derivante da: CONCESSIONE DI MUTUO; Importo

risorse € 2000000,00; Importo capitale € 300000,00;

A rogito di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. in data 20/08/2016 al Rep. n. 252527

ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00;

A rogito di NOTAIO GIULIO FAGGIONI in data 29/11/2001 al Rep. n. 25571; Iscritta a MASSA-CARRARA in data 04/12/2001 ai nn. Reg. Gen. n. 11120/Reg. Part. n. 1651.

- **IPOTECA VOLONTARIA** A favore della BANCA VERSILIA E DELLA LUNIGIANA S.C.A.R.L. contro XXX XXX; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00;

A rogito di NOTAIO GIULIO FAGGIONI in data 08/09/2009 al Rep. n. 36810/15655; Iscritta a MASSA-CARRARA in data 09/09/2009 ai Reg. Gen. n. 9350/Reg. Part. n. 1466.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della BANCA VERSILIA E DELLA LUNIGIANA S.C.A.R.L. contro XXX XXX; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE;

A rogito di TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 30/08/2016 al Rep. n. 2527 trascritto a MASSA-CARRARA in data 28/11/2016 ai Reg. Gen. n. 10826/Reg. Part. n. 7843.

Il credito per cui la Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo S.C. procede ammonta ad € 144.842,42 alla data del Pignoramento, oltre interessi e spese.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Sig.ra XXX XXX, [REDACTED] - C.F. XXX

dal 23/11/2006 ad oggi (attuale proprietaria).

In forza di **VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI** - a rogito del TRIBUNALE DI MASSA, in data 23/11/2006, al Rep. n. 3447; trascritto a MASSA-CARRARA, in data 10/10/2008, ai Reg. Gen. n. 11410/Reg. Part. n. 7679.

Note: Con il presente Atto viene assegnata alla Sig.ra XXX XXX la proprietà dei beni in oggetto per la quota di 1/2, precedentemente di proprietà dell'ex coniuge Sig. XXX XXX, in regime di separazione dei beni. Si precisa che i Sigg. XXX XXX e XXX XXX, antecedentemente al ventennio, e prima del presente Atto di assegnazione di beni post separazione consensuale, avevano acquistato dai Sigg. XXX, la proprietà dei beni in oggetto ciascuno per 1/2, in regime di separazione dei beni, in seguito ad **Atto di Compravendita**, a rogito del Notaio Giulio Faggioni in

data **08/10/1985** al Rep. n. **3727** (si veda in allegato al n. 5 Atto integrale di provenienza). La Sig.ra XXX XXX acquisisce dunque, con Atto di Assegnazione dei beni la piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili in esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **33/94**

Intestazione: **Sigg. XXX XXX e XXX XXX**

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **INSTALLAZIONE DI PISCINA PREFABBRICATA AD USO PRIVATO SU TERRENO PERTINENZIALE A FABBRICATO AD USO ABITAZIONE**

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data **20/02/1994**.

Numero pratica: **320/86** e successive varianti.

Intestazione: **Sigg. XXX XXX e XXX XXX**

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **PROGETTO RECINZIONE TERRENO PERTINENZIALE A FABBRICATO AD USO ABITAZIONE**

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data **02/07/1986**.

Numero pratica: **90/86**

Intestazione: **Sigg. XXX XXX e XXX XXX**

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE**

Presentazione in data **27/09/1985**

Rilascio in data **25/03/1986**.

Numero pratica: **D.I.A. N. 173/09**

Intestazione: **Sig.ra XXX XXX**

Tipo pratica: **Denuncia di inizio attività**

Per lavori: **CHIUSURA DI SCALA DI COLLEGAMENTO TRA PIANO TERRA E PIANO PRIMO PER FRAZIONAMENTO IMMOBILIARE**

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data **07/05/2009**.

NOTE: Si precisa che la presente pratica D.I.A. è stata **ANNULLATA** in data **04/12/2010** su richiesta della proprietaria Sig.ra XXX XXX, la quale ha comunicato all'Ufficio Tecnico del Comune di Carrara di rinunciare a quanto richiesto con il titolo abilitativo, ossia al frazionamento immobiliare.

Numero pratica: **132/17**

Intestazione: **Sig.ra XXX XXX**

Tipo pratica: **COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI PER ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

Per lavori: **CHIUSURA DI SCALA DI COLLEGAMENTO TRA PIANO TERRA E PIANO PRIMO PER FRAZIONAMENTO IMMOBILIARE**

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data **06/06/2017**.

NOTE: La presente pratica inerente il progetto di Opere per **FRAZIONAMENTO** dell'unità abitativa in oggetto è stata presentata a seguito dell'annullamento della precedente DIA n. 173/09 del 07/05/2009.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Note sulla conformità edilizia: Si fa presente che nelle vicinanze della piscina è presente un piccolo fabbricato adibito a ricovero attrezzi. Non essendo lo stesso concessionato dai titoli abilitativi, anche se accatastato al subalterno n. 15, se ne ritiene la riduzione al pristino mediante demolizione.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]****Note generali sulla conformità:**

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

- Per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Delibera C.C. n. 28 del 16/03/2012 Pubbl. BURT n. 22 del 30/05/2012: Sistema collinare e pedecollinare Art. 9 NTA – subsistema pedecollinare Art. 11 NTA – **U.T.O.E. n. 10 S. Antonio-Marasio-Nazzano** – Allegato A, intera particella;

Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione;

- Per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera C.C. n. 64 dell'08/04/98 e successive modificazioni:

gli immobili ricadono in R3 – Edifici "R" di recente costruzione – R3 - edifici in contesti ambientali omogenei – *“sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria; la ristrutturazione edilizia r1 e r4. La ristrutturazione urbanistica ru1 e ru3 è ammessa con le seguenti modalità:*

a) attraverso l'applicazione di un indice di Uf max di 0,35 fino ad un massimo di mq. 350 di Sul. Tale intervento può prevedere la sopraelevazione di un piano degli edifici ad un piano fuori terra fino a raggiungere una altezza massima di ml. 7,50; negli altri casi non è prevista la sopraelevazione ad eccezione dell'ampliamento dell'ultimo piano quando questo sia arretrato rispetto al corpo di fabbrica principale;

b) in alternativa all'applicazione dell'indice di Uf come indicato alla precedente lettera a) è consentito un incremento del 20% della Sul esistente. Tale intervento può prevedere la sopraelevazione di un piano degli edifici ad un piano fuori terra fino a raggiungere una altezza massima di ml. 7,50; negli altri casi non è prevista la sopraelevazione ad eccezione dell'ampliamento dell'ultimo piano quando questo sia arretrato rispetto al corpo di fabbrica principale”.

- Sottoposto ai seguenti **Vincoli**: Carta delle Aree a Pericolosità Idraulica del Piano Strutturale approvato con Del. N. 28 del 16/03/2012, Pubbl. BURT n. 22 del 30/05/2012: **Area I2 – PIZA – Pericolosità Idraulica Media – aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra 200<Tr<=500 anni**. Esternamente alle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative ed infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici rientrano in questa classe di pericolosità le aree di fondovalle per le quali ricorrono queste condizioni:

a) non vi sono notizie storiche di inondazioni.

b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda del corso d'acqua più vicino.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - APPARTAMENTO IN VILLA BIFAMILIARE CON TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA

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

- **Appartamento ad uso residenziale con aree di pertinenza e piscina** sito in Via Cassola n. 21 - **Loc. Marasio - Comune di Carrara (MS)**. Il compendio in esecuzione è costituito da più unità immobiliari, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al:

- **Foglio 71, particella 144, sub. 10** – Abitazione di tipo civile - piano T-1, Ctg. A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale: Tot. 114 mq. Tot. Escluse aree scoperte 93 mq., Rendita 497,09;

- **Foglio 71, particella 144, sub. 15** – Magazzino - piano T, Ctg. C/2, classe 5, consistenza 16 mq., Sup. Catastale: Tot. 16 mq., Rendita 48,75;

- **Foglio 71, particella 144, sub. 13** – Bene comune non censibile ai sub. 10-11-12-15 - Piano T;

- **Foglio 71, particella 144, sub. 14** – Bene comune non censibile a tutti i subalterni - Piano T.

Questi ultimi, beni comuni non censibili, sono da ritenersi assegnati al 50 % al presente lotto, così come specificato al precedente punto 1.

Gli immobili in oggetto fanno parte di un fabbricato (villetta bifamiliare) ad uso residenziale con area pertinenziale nella quale sono ubicati annessi (tettoia-legnaia e ricovero attrezzi) e una piscina, il tutto inizialmente unica unità abitativa e successivamente diviso in due organismi abitativi indipendenti tramite frazionamento.

Il fabbricato nel suo insieme, accessibile dalla pubblica via tramite cancello carrabile ad apertura elettrica e due accessi pedonali, è disposto su tre livelli: Piano Interrato, Piano Terra e Piano Primo. L'abitazione al presente lotto n. 2 è dislocata al Piano Primo ed al Piano Terra si trovano i relativi annessi, comprensivi di posto auto e piscina.

L'appartamento, al quale si accede tramite scala esterna ed ampia terrazza, è costituito da un ampio soggiorno munito di camino, disimpegno, una camera matrimoniale ed un bagno accessoriato con lavabo, water, bibet e vasca da bagno, tutti vani realizzati della zona abitabile della medesima abitazione; in altri due vani non abitabili, classificati a soffitta, sono state realizzate rispettivamente la cucina ed una camera da letto.

Come già fatto presente l'appartamento in oggetto, precedentemente alla presentazione di pratica CILA per frazionamento, era raggiungibile anche tramite una scala interna dal soggiorno del piano terra facente parte del lotto n. 1; detto vano scala è stato chiuso nella sua parte di arrivo al piano primo e il medesimo viene utilizzato quale ripostiglio ad uso esclusivo dell'appartamento al piano terra.

Per meglio comprendere la distribuzione interna dell'immobile in esecuzione si vedano in allegato al n. 2 le planimetrie redatte dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.

Per quanto riguarda le aree pertinenziali, si è ritenuto di attribuire al presente lotto n. 2 quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico in allegato al n. 4, compilato dal tecnico dell'esecutata, e cioè parte del giardino, parte dei posti auto, la piscina con struttura prefabbricata, il deposito attrezzi (peraltro non concessionato e per il quale si ritiene la riduzione al pristino mediante demolizione), nonché al 50% i viali di accesso alle abitazioni ai subalterni n. 13 e 14, entrambi beni comuni non censibili. Eventuali servitù e/o asservimenti potranno essere regolarizzati con Atto Notarile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXX XXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **653,00****Condizioni generali dell'immobile:**

Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato al n. 1, se ne riferisce un discreto stato di conservazione.

I pavimenti di tutta l'abitazione sono in marmo di ottima qualità. Il bagno è rivestito di statuario e pavimentato in granito. Esternamente la zona destinata a parcheggio è pavimentata in travertino, così come tutto il viale di accesso, i marciapiedi che circondano il fabbricato, la scala esterna di accesso e la terrazza. Anche il muro di recinzione ha copertine del medesimo materiale. Le porte, gli infissi e le persiane sono in legno massello di ottima qualità e fattezze; le finestre sono dotate di doppi vetri.

Strutturalmente il fabbricato è costituito da struttura portante mista in c.a. e muratura, solai in laterizio, copertura di tipo mista, parte piana a terrazza praticabile, parte a capanna con struttura in laterizio e manto di tegole marsigliesi, il tutto in buono stato di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. APPARTAMENTO P1 ABITABILE	superf. esterna lorda	68,00	1,00	68,00
SUP. SOFFITTA (CUCINA e CAMERETTA)	superf. esterna lorda	40,00	0,35	14,00
SUP. TERRAZZA - SCALA ESTERNA DI ACCESSO	superf. esterna lorda	45,40	0,35	15,89
SUP. CORTE-GIARDINO CON PISCINA	superf. esterna lorda	242,00	0,15	36,30
SUP. VIALI ACCESSO (AL 50%)	superf. esterna lorda	170,00	0,10	17,00
SUP. AREA PARCHEGGIO - PIAZZALE RETROSTANTE	superf. esterna lorda	87,60	0,20	17,52
		653,00		168,71

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

Uffici del registro di MASSA-CARRARA;

Ufficio tecnico di CARRARA;

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

8.3 Valutazione corpi:**A - APPARTAMENTO IN VILLA BIFAMILIARE CON TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA.
Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. APPARTAMENTO P1 ABITABILE	68,00	€ 2.650,00	€ 180.200,00
SUP. SOFFITTA (CUCINA e CAMERETTA)	14,00	€ 2.650,00	€ 37.100,00
SUP. TERRAZZA - SCALA ESTERNA DI ACCESSO	15,89	€ 2.650,00	€ 42.108,50
SUP. CORTE-GIARDINO CON PISCINA	36,30	€ 2.650,00	€ 96.195,00
SUP. VIALI ACCESSO (AL 50%)	17,00	€ 2.650,00	€ 45.050,00
SUP. AREA PARCHEGGIO PIAZZALE RETROSTANTE	17,52	€ 2.650,00	€ 46.428,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 447.081,50

Valore corpo	€ 447.081,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 447.081,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 447.081,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	- Abitazione di tipo civile [A2]	168,71	€ 447.081,50	€ 447.081,50
APPARTAMENTO IN VILLA BIFAMILIARE CON TERRENO PERTINENZIALE E PISCINA				

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%)	€ 67.062,23
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€380.019,28
---	--------------------

Montignoso, 17/02/2018

Arch. Livia Mascagni

L'Esperto alla stima