



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Noceto - Gragnana - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 1 - Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione

**Corpo:** Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione

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

**Dati Catastali:**

Foglio 17 Particelle 671 sub.3 e 740 sub.3

Indirizzo Comune di Carrara Via Noceto piano T-1,

Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 6,5 vani, R.C. €.208,13

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Noceto - Gragnana - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 1 - Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione

**Corpo:** Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Noceto - Gragnana - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 1 - Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione

**Corpo:** Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Noceto - Gragnana - Carrara (Massa Carrara) - 54033





## 8. Prezzo

**Bene:** Via Noceto - Gragnana - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 1 - Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione

**Prezzo da libero:** € 51.780,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00









## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G.Carozzi, in data 01/07/1977, ai nn. 147144; registrato a Carrara, in data 20/07/1977, ai nn. 857; trascritto a Massa, in data 24/09/1977, ai nn. Part.4583.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

In forza di denuncia di successione -

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Registrato a Carrara, in data 19/08/1999, ai nn. 8/466; trascritto a Massa, in data 29/08/1999, ai nn. Gen.7991/Part.5819.

Note: Denuncia di Successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] n.8 vol. 466 e trascritta a Massa il 29.08.1999 al N.Gen.7991 e N.Part.5819.

Sia nel titolo che nella trascrizione della denuncia di successione sopra descritta non è stato riportato il mappale 740 sub.3 del foglio 17.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] Prop.1/1 [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio A.M.Carozzi, in data 30/12/2004, ai nn. 36225/10725; trascritto a Massa, in data 11/01/2005, ai nn. Gen.189/Part.146.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7. Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di sopralluogo e da ricerche effettuate si evince che il fabbricato in oggetto è di remota costruzione. Nel corso degli anni non ha subito variazioni ad eccezione di un frazionamento realizzato forse nell'anno 1977 (anno di presentazione di planimetria catastale) con il quale sono state realizzate due unità immobiliari, una sviluppata al piano seminterrato ed una sviluppata al piano terra e primo (quest'ultima oggetto della presente stima). Da ricerche eseguite presso la Sezione Urbanistica del Comune di Carrara non risulta rilasciata nessuna autorizzazione in merito al frazionamento sopra descritto e pertanto la sottoscritta ritiene sia da sanare.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA tardiva

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione frazionamento a livello amministrativo oltre a diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzazione frazionamento e diversa distribuzione spazi interni: €. 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

**Note sulla conformità edilizia:** In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nelle precipua volontà da parte della sottoscritta di fornire dati e informazione complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine espresse - la stessa deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per Legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e dalle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

**7. Conformità urbanistica:****frazione: Gragnana, Via Noceto**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4
Norme tecniche di attuazione:	Norme tecniche di attuazione delle zone montane
Immobile sottoposto a vincolo di	SI

carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	L'immobile ricade in zona PG pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione**

Il bene oggetto di stima è una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, di antica costruzione, posta in Comune di Carrara, Località Gragnana, Via Noceto e precisamente posta all'interno del nucleo abitato di Gragnana. La costruzione è di antica costruzione ed è stata realizzata con struttura portante in muratura e copertura a tetto del tipo a capanna. Si accede all'immobile da portone d'ingresso posto su strada comunale. L'unità immobiliare si sviluppa a piano terra e primo e si compone di ingresso, soggiorno e cucina al piano terra oltre a scale per accedere al piano primo dove sono collocate una camera, un bagno e ripostiglio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ~~\_\_\_\_\_~~

Regime Patrimoniale: ~~\_\_\_\_\_~~

Eventuali comproprietari: ~~\_\_\_\_\_~~

Superficie complessiva di circa mq **81,00**

E' posto al piano: T-1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione infatti necessita di opere di ristrutturazione e lavori di manutenzione (rifacimento delle facciate, revisione del tetto, sostituzione degli infissi esterni, ecc.). In alcuni locali sono state riscontrate infiltrazioni di acqua.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno**







