

**Lotto: 02**

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: Civile Abitazione a P.T. e P.1 con corte.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Marina di Carrara, via Alfio Maggiani 117-121 e via Werther Muttini**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 102, particella 124, indirizzo Ruga Alfio Maggiani 117, piano Terra, comune Carrara, categoria A/4, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie 80 mq, rendita € 497,09

Confini: mappale 157, mappale 500, mappale 121, mappale 125, via Alfio Maggiani

Note sulla conformità catastale: conforme

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

NO

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

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** portuali

**Importanti centri limitrofi:** Carrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Litorale, Cave di Carrara, Alpi Apuane.

**Attrazioni storiche:** Centro storico Carrara e di Avenza..

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 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:

Nessuna.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

- Descrizione onere: Decreto di Sequestro Conservativo; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 19/12/2011 ai nn. 12119/8739; Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro..

- Descrizione onere: Ordinanza di Sequestro Cautelativo; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 24/04/2012 ai nn. 3303/2548; Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i



costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro..

- Descrizione onere: Ordinanza di Sequestro Cautelativo; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 24/04/2012 ai nn. 10530/8147; Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro..

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

##### Spese di gestione condominiale:

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** 0,00 €.

**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:** proprietario/i ante ventennio al **22/12/2000** . In forza di denuncia di successione.

**Titolare/Proprietario:** dal 22/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione.

**Titolare/Proprietario:** dal 16/04/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di \_\_\_\_\_ , in data 16/04/2003, ai nn. 140542.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 87-2004

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Soprelevazione e Ristrutturazione

Oggetto: ristrutturazione



NOTE: PRATICA ARCHIVIATA

Numero pratica: DIA nr. 463-2010

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

NOTE: LAVORI MAI AVVIATI

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Note sulla conformità edilizia: conforme

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005
Zona omogenea:	Marina Ovest
Norme tecniche di attuazione:	nr. 69 del 05-08-2005 Edificio censito come A3: Edifici di valore storico architettonico e/o documentario con parti manomesse o alterate.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note generali sulla conformità: conforme**Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Civile Abitazione a P.T. e P.1 con corte**

Si tratta di una civile abitazione indipendente con corte sul retro. L'edificio è distribuito su due livelli ed è sito a Marina di Carrara via Ruga Maggiani 117.

Il fabbricato edificato ante '67 ha la classica tipologia terratetto con copertura a capanna, prospetto su fronte strada e piccola corte interna.

Il bene de quo ha un ingresso principale da via Alfio Maggiani, a piano terreno troviamo due ambienti, uno utilizzabile come soggiorno e l'altro come cucina e sala da pranzo direttamente collegato alla piccola corte retrostante non recintata, centralmente è posto l'ampio vano scale che porta al piano primo dove troviamo due camere da letto e un bagno.

L'immobile non è mai stato ristrutturato complessivamente dopo la sua edificazione e meriterebbe viste le sue caratteristiche distributive e architettoniche di essere sistemato a regola d'arte.

In particolare si dovrebbe intervenire sugli impianti (quello elettrico non è sotto traccia) infissi, intonaci, pavimentazioni e interessante potrebbe essere anche il recupero del sottotetto.

La piccola corte retrostante andrà recintata seguendo i confini catastali e si potrebbe con poco renderla oggetto di pregio come corredo di questo terra tetto.



**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **107,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: prima meta del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 117; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 3.05 a 3.30 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 2 più sottotetto non abitabile piani complessivi di cui fuori terra n. 2 più sottotetto non abitabile e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse vi sono presenti alcune tracce di umidità e vi sono elementi architettonici da risanare.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da normalizzare****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** condizioni: **da ristrutturare**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** condizioni: **da ristrutturare**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** condizioni: **da ristrutturare**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **da ristrutturare**Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da normalizzare**Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **da ristrutturare**Pavim. Interna materiale: **Graniglia** condizioni: **scarse**  
- Note: cucina e sala da pranzo a piano terra e camera lato nord a piano primoPavim. Interna materiale: **marmo** condizioni: **da normalizzare**  
- Note: scalePavim. Interna materiale: **marmo** condizioni: **da normalizzare**  
- Note: soggiornoPavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

- Note: bagno e camera piano primo lato sud

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

- Note: con sopraluce e luce laterale

#### Impianti:

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **scarse**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	86,00	1,29	111,03
corte esterna in battuto di cemento	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		<b>107,00</b>		<b>132,03</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2016

Zona: Marina di Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1450

Valore di mercato max (€/mq): 2000

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1 Criterio di stima:

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un indagine sui beni simili, quali siano i



prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame. Entrando nel merito della valutazione mediante il metodo di comparazione, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie commerciale (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisorii interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, caratteristiche distributive ecc. ).

## 8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1800 Euro/mq.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Civile Abitazione a P.T. e P.1 con corte. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	111,03	€ 1.500,00	€ 166.539,00
corte esterna in battuto di cemento	21,00	€ 225,00	€ 4.725,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 171.264,00
Valore corpo			€ 171.264,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 171.264,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 171.264,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Civile Abitazione a P.T. e P.1 con corte	Abitazione di tipo popolare [A4]	132,03	€ 171.264,00	€ 171.264,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 171.264,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato:	<b>€ 171.000</b>



**Lotto: 04**

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: Sottotetto non abitabile.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Marina di Carrara, via Alfio Maggiani 117-121 e via Werther Muttini**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di: - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 102, particella 121, subalterno 7, indirizzo Ruga Alfio Maggiani 121, piano sottotetto, comune Carrara, categoria C/2, classe 7, consistenza 49 mq, superficie 67 mq, rendita € 194,86

Confini: mappale 95, mappale 121 sub 6

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 102, particella 121, subalterno 6, indirizzo Ruga Alfio Maggiani 121, piano sottotetto, comune Carrara, categoria C/2, classe 7, consistenza 39 mq, superficie 50 mq, rendita € 155,09

Confini: mappale 124, mappale 121 sub 7

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Docfa

Docfa: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Note sulla conformità catastale: non conforme

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

NO

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

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.





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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** portuali

**Importanti centri limitrofi:** Carrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Litorale, Cave di Carrara, Alpi Apuane.

**Attrazioni storiche:** Centro storico Carrara e di Avenza..

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 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:

Nessuna.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

- Descrizione onere: Decreto di Sequestro Conservativo; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 19/12/2011 ai nn. 12119/8739; Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché di-



pendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro..

- Descrizione onere: Ordinanza di Sequestro Cautelativo; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 24/04/2012 ai nn. 3303/2548; Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro..

- Descrizione onere: Ordinanza di Sequestro Cautelativo; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 24/04/2012 ai nn. 10530/8147; Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro..

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 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:** proprietario/i ante ventennio al 22/12/2000 . In forza di denuncia di successione.

**Titolare/Proprietario:** al 22/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione.

**Titolare/Proprietario:** al 16/04/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di in data 16/04/2003, ai nn. 140542.



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 87-2004  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Soprelevazione e Ristrutturazione  
 Oggetto: ristrutturazione  
 NOTE: PRATICA ARCHIVIATA

**7.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con riferimento alla pratica (annullata) di permesso di costruire 87-2004 e all'elaborato catastale si riscontrano difformità a livello distributivo interno.  
 Regularizzabili mediante: Scia  
 Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna, verifica strutturale da parte di un tecnico abilitato e eventuale pratica in sanatoria  
 Pratiche e eventuale sanzione: € 3.000,00  
 Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note sulla conformità edilizia: non conforme

**7.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005
Zona omogenea:	Marina Ovest
Norme tecniche di attuazione:	nr. 69 del 05-08-2005 Edificio censito come A3: Edifici di valore storico architettonico e/o documentario con parti manomesse o alterate.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note generali sulla conformità: conforme**



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Sottotetto non abitabile**

Si tratta di un sottotetto non abitabile censito come deposito/magazzino. L'edificio è un livello ed è sito a Marina di Carrara via Ruga Maggiani 121.

Il fabbricato edificato ante '67 ha la classica tipologia terratetto con copertura a capanna, prospetto su fronte strada.

Il bene de quo ha l'ingresso principale da via Alfio Maggiani, vi si accede mediante scala interna in marmo. L'immobile internamente non è mai stato ristrutturato dopo la sua edificazione e le sue condizioni di mantenimento sono di abbandono.

Per renderlo utilizzabile come magazzino sarebbe necessario ristrutturarlo internamente sebbene la sua localizzazione al secondo piano non lo renda di certo appetibile per l'utilizzo previsto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: Piano Secondo Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 121; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 1,17 a 3.00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 2 più sottotetto non abitabile piani complessivi di cui fuori terra n. 2 più sottotetto non abitabile e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile del fabbricato sono buone, le condizioni dell'immobile de quo sono scarse.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura **tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura **materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti**

Portone di ingresso **tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare**

#### Impianti:

Elettrico **tipologia: con cavi a vista condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma**



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito/magazzino	sup lorda di pavimento	93,00	1,11	103,37
		<b>93,00</b>		<b>103,37</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame.

Entrando nel merito della valutazione mediante il metodo di comparazione, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie commerciale (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisorii interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, caratteristiche distributive ecc.).

### 8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1800 Euro/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Sottotetto non abitabile. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito/magazzino	103,37	€ 400,00	€ 41.347,80



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 41.347,80
Valore corpo	€ 41.347,80
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 41.347,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.347,80

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Sottotetto non abitabile	Magazzini e locali di deposito [C2]	103,37	€ 41.347,80	€ 41.347,80

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.800,00

Giudizio di comoda divisibilità: frazionabile facilmente in due unità immobiliari.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 37.547,80

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato: € 37.500

**Allegati**

- ALLEGATO 1 - Fotografie
- ALLEGATO 2 - Planimetria
- ALLEGATO 3 - Catastali
- ALLEGATO 4 - Conservatoria
- ALLEGATO 5 - Progetti depositati in Comune

Data generazione:  
06-01-2017

L'Esperto alla stima  
**Francesco Mottini**

Architetto  
**MOTTINI**  
**Francesco**


