

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N.R.G. E.I. 166/2019
data udienza: 09.06.2021 h 11:00

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

Custode Giudiziario: **Annalisa Nicolai**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004, 005,
006, 007

Esperto alla stima: Federica Moschetti
Codice fiscale: MSCFRC86R64F023P
Studio in: Via XXIV Maggio - Massa
Email: fedemos@hotmail.it
Pec: federica.moschetti@ingpec.eu

Sommario

PREMESSA	5
INDICE SINTETICO	7
LOTTO: 001	14
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	14
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):	14
3. STATO DI POSSESSO:	15
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	15
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	16
6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:	17
7. PRATICHE EDILIZIE:	17
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	20
LOTTO: 002	22
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	22
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):	22
3. STATO DI POSSESSO:	23
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	23
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	24
6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:	24
7. PRATICHE EDILIZIE:	25
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	27
LOTTO: 003	29
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	29
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):	29
3. STATO DI POSSESSO:	30
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	30

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	31
6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:	32
7. PRATICHE EDILIZIE:	32
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	34
LOTTO: 004	36
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	36
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):	36
3. STATO DI POSSESSO:	37
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	37
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	38
6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:	38
7. PRATICHE EDILIZIE:	39
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	41
LOTTO: 005	43
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	43
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):	43
3. STATO DI POSSESSO:	44
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	44
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	45
6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:	46
7. PRATICHE EDILIZIE:	46
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	49
LOTTO: 006	51
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	51
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):	51
3. STATO DI POSSESSO:	52
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	52

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	53
6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:	54
7. PRATICHE EDILIZIE:	54
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	56
LOTTO: 007	58
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	58
2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):	59
3. STATO DI POSSESSO:	59
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	59
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	61
6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:	61
7. PRATICHE EDILIZIE:	61
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	63
9. ALLEGATI ALLA PERIZIA	66

PREMESSA

La sottoscritta **Ing. Federica Moschetti**, con studio tecnico in Massa (MS), via XXIV Maggio n°24, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al n°964, veniva nominata Esperta Stimatrice dall'**Ill.ma Giudice Dott.ssa Elisa PINNA**, nella procedura n°166/2019 R.G. **Esecuzioni Immobiliari**, promossa da [REDACTED] (legale: avv. Giovanni Perlasca), contro il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], avente per oggetto la stima per la successiva vendita delle proprietà site nel Comune di Carrara (MS), Via Felice Cavallotti.

Dopo aver esaminato la documentazione fornita dalle parti, la scrivente di seguito risponderà al quesito posto dal giudice, precisando che:

- Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad atti di acquisto originari che sono stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. La scrivente ha acquisito ed allega alla presente copia delle note di trascrizione dei citati atti di compravendita.
- Il creditore ha depositato l'estratto di mappa catastale e la planimetria dei beni. La scrivente allega alla presente perizia l'estratto di mappa, l'ultima planimetria catastale presentata, la visura storica per immobile del Catasto Fabbricati degli oggetti di perizia, l'elaborato planimetrico con elenco immobili ove presente, tutti documenti acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara successivamente all'invio del giuramento.
- Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. La scrivente ha acquisito copia dei certificati di stato civile degli esecutati e li allega alla presente perizia. Gli esecutati risultano in **stato di libero**.
- All'interno della perizia verranno fornite: l'identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali, in modo da individuare i beni oggetto di pignoramento; una sommaria descrizione dei beni; alcune informazioni riguardanti la data di costruzione degli immobili e la loro legittimità edilizia ed urbanistica. Ove presenti opere abusive, viene fornita una stima sommaria degli eventuali costi di sanatoria o demolizione che sarebbero a carico dell'eventuale aggiudicatario.
- Gli immobili sono identificati al catasto, come riportato nell'atto di pignoramento, come segue:
 1. Lotto 1: **Foglio 101, Particella 861, Subalterno 51;**
 2. Lotto 2: **Foglio 101, Particella 861, Subalterno 54;**
 3. Lotto 3: **Foglio 101, Particella 861, Subalterno 57;**
 4. Lotto 4: **Foglio 101, Particella 950, Subalterno 16;**
 5. Lotto 5: **Foglio 101, Particella 950, Subalterno 33;**
 6. Lotto 6: **Foglio 101, Particella 951, Subalterno 64;**
 7. Lotto 7: **Foglio 101, Particella 904, Subalterno 3.**
- La scrivente allega alla presente la documentazione necessaria a ricostruire l'esatta provenienza degli immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento.
- Al termine della presente perizia, la scrivente, Esperta Stimatrice, stima il valore degli immobili pignorati, specificandone la superficie commerciale, il valore per metro quadrato ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima come richiesto all'interno del quesito.
- Gli immobili sono 7 lotti.
- I beni attualmente sono in stato di **libero** ad eccezione dei subalterni 33 e 3 che sono **occupati** in forza di regolari contratti di locazione.
- I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

- La scrivente allega alla presente perizia le planimetrie dello stato rilevato e documentazione fotografica.
- Saranno infine allegati: una descrizione succinta dei lotti, una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati in formato rtf.

INDICE SINTETICO

BENE: Via Felice Cavallotti - Marina - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A (Sub 51)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **101**, particella **861**, subalterno **51**, indirizzo Via Felice Cavallotti 2, interno 2, piano 1, comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie 134 mq, rendita € 923,17.

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A (Sub 51)

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A (Sub 51)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A (Sub 51)

Creditori Iscritti:

[REDACTED]

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A (Sub 51)

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A (Sub 51)

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 240.997,50

Lotto: 002

1 DATI CATASTALI

Corpo: B (Sub 54)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **101**, particella **861**, subalterno **54**, indirizzo Via Felice Cavallotti 2, interno 5, piano 2, comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie 133 mq, rendita € 923,17.

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: B (Sub 54)

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: B (Sub 54)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: B (Sub 54)

Creditori Iscritti:

[REDACTED]

5 COMPROPRIETARI

Corpo: B (Sub 54)

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: B (Sub 54)

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 245.000,00

Lotto: 003

1 DATI CATASTALI

Corpo: C (Sub 57)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **101**, particella **861**, subalterno **57**, indirizzo Via Felice Cavallotti, interno 8, piano 3, comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie 134 mq, rendita € 923,17.

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: C (Sub 57)

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: C (Sub 57)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: C (Sub 57)

Creditori Iscritti:

[REDACTED]

5 COMPROPRIETARI

Corpo: C (Sub 57)

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: C (Sub 57)

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 242.424,00

Lotto: 004

1 DATI CATASTALI

Corpo: D (Sub 16)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **101**, particella **950**, subalterno **16**, indirizzo Via Felice Cavallotti, interno 2, piano 1, comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie 89 mq, rendita € 781,14.

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: D (Sub 16)

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: D (Sub 16)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: D (Sub 16)

Creditori Iscritti:

[REDACTED]

5 COMPROPRIETARI

Corpo: D (Sub 16)

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: D (Sub 16)

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 171.575,00

Lotto: 005**1 DATI CATASTALI****Corpo:** E (Sub 33)**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]foglio **101**, particella **950**, subalterno **33**, indirizzo Via Felice Cavallotti, interno 19, piano 2, comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 76 mq, rendita € 710,13.**2 STATO DI POSSESSO****Corpo:** E (Sub 33)**Possesso:** Occupato da Sig.ra [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 15/03/2011 per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Carrara il 12/05/2011 ai nn.1787/3. Tipologia contratto: 4+4, scadenza 15/03/2023. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 15/09/2022.**3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI****Corpo:** E (Sub 33)**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI**4 CREDITORI ISCRITTI****Corpo:** E (Sub 33)**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**5 COMPROPRIETARI****Corpo:** E (Sub 33)

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**Corpo:** E (Sub 33)

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO**Prezzo da libero:** € 151.447,60

Lotto: 006

1 DATI CATASTALI

Corpo: F (Sub 64)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **101**, particella **951**, subalterno **64**, indirizzo Via Felice Cavallotti, interno 8, piano 2, comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 79 mq, rendita € 639,12.

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: F (Sub 64)

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: F (Sub 64)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: F (Sub 64)

Creditori Iscritti:

[REDACTED]

5 COMPROPRIETARI

Corpo: F (Sub 64)

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: F (Sub 64)

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 158.395,00

Lotto: 007**1 DATI CATASTALI****Corpo:** G (Sub 3)**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

foglio **101**, particella **904**, subalterno **3**, indirizzo Via Felice Cavallotti, piano T, comune Carrara, categoria C/1, classe 10, consistenza 37 mq, superficie catastale 46 mq, rendita € 815,95.

2 STATO DI POSSESSO**Corpo:** G (Sub 3)

Possesso: Occupato da Sig.ra [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 02/05/2015 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Carrara il 20/05/2015 ai nn.1650 serie 3T. Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/07/2021. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/04/2021. Data di rilascio: 02/05/2015.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI**Corpo:** G (Sub 3)**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI**4 CREDITORI ISCRITTI****Corpo:** G (Sub 3)**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**5 COMPROPRIETARI****Corpo:** G (Sub 3)**Comproprietari:** Nessuno**6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI****Corpo:** G (Sub 3)**Continuità delle trascrizioni:** SI**7 PREZZO****Prezzo da libero:** € 68.709,80

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Marina
Via Felice Cavallotti

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 (Sub 51).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina, Via Felice Cavallotti 2 interno 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 101, particella 861, subalterno 51, indirizzo Via Felice Cavallotti, interno 2, piano 1, comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie 134 mq, rendita € 923,17.

Derivante da: Atto Pubblico di **divisione** del 09/06/2006 a rogito del notaio Faggioni Giulio, trascritto a Massa Carrara il 15 giugno 2006 ai numeri 5154/7794, preceduto dai seguenti atti: - dichiarazione di **successione** registrata all'Ufficio del Registro di Carrara in data 4 dicembre 2007 al numero 42/47/7, trascritta a Massa Carrara il 21 agosto 2008 ai numeri 6072/9141; - prima dichiarazione di **successione** registrata all'Ufficio del Registro di Pietrasanta in data 5 maggio 2006 al numero 9/22, trascritta a Massa Carrara il 16 agosto 2006 ai numeri 7271/10864. Il bene era divenuto di proprietà del defunto [REDACTED] tramite **atto di compravendita** a rogito del notaio Francesco Zuccarino in data 10 dicembre 1973 a Carrara, trascritto a Massa Carrara il 9 gennaio 1974 ai numeri 250/278.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 25,42

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile appare globalmente conforme.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona rientra nelle UTOE 3 del Piano Strutturale, comprendente la zona urbanizzata di Marina che si caratterizza come polarità turistica e per la presenza della Internazionale Marmi e Macchine, polo espositivo di interesse nazionale. E' costituita da un tessuto residenziale, formatosi

prevalentemente a partire dal primo dopoguerra, caratterizzato da un assetto omogeneo nella parte più vicina alla costa e da ampie zone disomogenee/eterogenee nelle parti marginali, a tratti edificate in modo casuale. La funzione prevalentemente presente nel quartiere è quella residenziale, non mancano però attività commerciali, di servizio private, turistiche, scolastiche e direzionali.

Caratteristiche zona: periferica 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: centro città.

Attrazioni paesaggistiche: cave di marmo.

Attrazioni storiche: centro città.

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:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Contratto di apertura di credito; Importo ipoteca: € 2.000.000; Importo capitale: € 1.000.000. Registrazioni e trascrizioni: a rogito del notaio Faggioni Giulio in data 27-01-2010 ai n° 37235/15907, iscritta in Massa Carrara in data 29-01-2010 ai n° generale 903, particolare 160.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED]

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano

6.PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante ventennio al 15/05/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Zuccarino, in data 10/12/1973, ai nn. ; trascritto a Massa Carrara, in data 09/01/1974, ai nn. 278/250.

Titolare/Proprietario: 2/3 [REDACTED] e 1/3 [REDACTED] dal 15/05/2005 al 09/06/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pietrasanta, in data 05/05/2006, ai nn. 9/22; trascritto a Massa Carrara, in data 16/08/2006, ai nn. 10864/7271.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta a Massa Carrara il giorno 11 Marzo 2011 ai numeri 1503/2156

Titolare/Proprietario: 2/3 [REDACTED] e 1/3 [REDACTED] dal 15/05/2005 al 09/06/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Carrara, in data 04/12/2007, ai nn. 42/47/7; trascritto a Massa Carrara, in data 21/08/2008, ai nn. 9141/6072.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta a Massa Carrara il giorno 11 Marzo 2011 ai numeri 1503/2156

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09/06/2006 ad oggi (**attuale proprietaria**) . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Faggioni Giulio, in data 09/06/2006, ai nn. 33609/13625; trascritto a Massa Carrara, in data 15/06/2006, ai nn. 7794/5154.

7.PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Licenza Edilizia n° 117 del 20.05.1968**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato da adibirsi ad uso abitazione civile di proprietà [REDACTED]

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/05/1968 al n. di prot. 23807/1922.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

A seguito dell'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Carrara è stato possibile visionare la licenza edilizia, di cui si allega copia, che legittima l'immobile dal punto di vista urbanistico ed edilizio. La pratica risale al 1968 quindi, per accertarmi della conformità dell'immobile, avendo notato delle divergenze tra l'ultimo stato di progetto depositato e lo stato realizzato, la scrivente si è rivolta ai tecnici

competenti. Quest'ultimi hanno confermato che, essendo presenti I bollini di controllo A, B, C, all'interno della pratica stessa, l'immobile è conforme. E' stato inoltre recuperato il certificato di abitabilità.

Non sono quindi state riscontrate difformità salvo diversa interpretazione degli organi competenti.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A (Sub 51)**

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento abbastanza ampio, composto da ingresso soggiorno, cucina abitabile con balcone, ripostiglio, una camera singola, una camera matrimoniale con bagno privato, una camera molto ampia sfruttabile anche come studio o salotto, un bagno. L'ingresso soggiorno e la camera di dimensione maggiore si affacciano sul medesimo balcone.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2, interno 2, scala D; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è disabitato da diversi anni, per questo non è in ottimo stato di conservazione. Sono presenti diverse macchie di umidità in differenti parti dell'abitazione oltre ad alcune lesioni su alcuni tamponamenti, presumibilmente dovute al terremoto. Attualmente non è attivo il servizio di energia elettrica, sono presenti diversi arredi accatastati nel soggiorno e nella camera di dimensione maggiore. Il pavimento del balcone è molto consumato e deteriorato. In alcune stanze si è distaccato il battiscopa. I bagni hanno bisogno di manutenzione così come gli infissi esterni in legno bianco.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adeguamento	1973
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Attualmente l'utenza elettrica all'interno dell'appartamento non è attiva. L'appartamento è in disuso.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoidraulico.
Stato impianto	Al momento non è utilizzato.
Epoca di realizzazione/adeguamento	1973
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.750,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.500,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale. Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenzi derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incombenzi per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale.

Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi.

Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, poiché non risultano, come meglio specificato in relazione. Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Altre fonti di informazione: Amministratori di riferimento.

8.3 Valutazione corpi:

A (Sub 51). Abitazione di tipo civile [A2]

Tipo di superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Sup. residenziale	130,00 mq	1,00	130,00 mq
Balconi	17,00 mq	0,50	8,50 mq

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	138,50 mq	€ 2.100,00	€ 290.850,00
Valore corpo			€ 290,850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 290.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 290.850,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A (Sub 51)	Abitazione di tipo civile [A2] Superficie residenziale.	138,50	€ 2.100,00	€ 290.850,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 43.627,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.224,94
Arrotondamento	-€ 0,06

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 240.997,50
--	---------------------

Lotto: 002

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: B (Sub 54).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina, Via Felice Cavallotti 2 interno 5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 101, particella 861, subalterno 54, indirizzo Via Felice Cavallotti, interno 5, piano 2, comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie 133 mq, rendita € 923,17.

Derivante da: Atto Pubblico di divisione del 09/06/2006 a rogito del notaio Faggioni Giulio, trascritto a Massa Carrara il 15 giugno 2006 ai numeri 5154/7794 preceduto dai seguenti atti: - dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Carrara in data 4 dicembre 2007 al numero 42/47/7, trascritta a Massa Carrara il 21 agosto 2008 ai numeri 6072/9141; - prima dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Pietrasanta in data 5 maggio 2006 al numero 9/22, trascritta a Massa Carrara il 16 agosto 2006 ai numeri 7271/10864. Il bene era divenuto di proprietà del defunto [REDACTED] tramite atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Zuccarino in data 10 dicembre 1973 a Carrara, trascritto a Massa Carrara il 9 gennaio 1974 ai numeri 250/278.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 25,42

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile appare globalmente conforme.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona rientra nelle UTOE 3 del Piano Strutturale, comprendente la zona urbanizzata di Marina che si caratterizza come polarità turistica e per la presenza della Internazionale Marmi e Macchine, polo espositivo di interesse nazionale. E' costituita da un tessuto residenziale, formatosi prevalentemente a partire dal primo dopoguerra, caratterizzato da un assetto omogeneo nella parte più vicina alla costa e da ampie zone disomogenee/eterogenee nelle parti marginali, a tratti edificate in modo casuale. La funzione prevalentemente presente nel quartiere è quella residenziale, non mancano però attività commerciali, di servizio private, turistiche, scolastiche e direzionali.

Caratteristiche zona: periferica 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: centro città.
Attrazioni paesaggistiche: cave di marmo.
Attrazioni storiche: centro città.
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:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Contratto di apertura di credito; Importo ipoteca: € 2.000.000; Importo capitale: € 1.000.000 Registrazioni e trascrizioni: a rogito del notaio Faggioni Giulio in data 27-01-2010 ai n° 37235/15907, iscritta in Massa Carrara in data 29-01-2010 ai n° generale 903, particolare 160.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara; Importo ipoteca: € 155.371,37; Importo capitale: € 155.371,37. Iscritta a Massa Carrara in data 14-06-2012 ai n° generale 4905, particolare 558.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara; Importo ipoteca: € 623.027,47; Importo capitale: € 623.027,47. Iscritta a Massa Carrara in data 21-06-2012 ai n° generale 5084, particolare 584.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] sede Verona (VR) contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara; Importo ipoteca: € 560.000,00; Importo capitale: € 467.834,66. Iscritta a Massa Carrara in data 24-07-2012 ai n° generale 6062, particolare 731.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Descrizione onere: Pignoramento immobili;** trascritto a Massa Carrara in data 14/01/2020 ai nn. 220/193; notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Massa in data 13 dicembre 2019 numero 3300 di repertorio a favore di [REDACTED] Trascritto a Massa Carrara in data 14-01-2020 ai n° generale 220, particolare 193.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 852,09 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Spese personali: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.221,23 €.

Millesimi di proprietà: 25,42000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano

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 risultano

Avvertenze ulteriori: Non risultano

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al 15/05/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Zuccarino, in data 10/12/1973, ai nn. ; trascritto a Massa Carrara, in data 09/01/1974, ai nn. 278/250.

Titolare/Proprietario: 2/3 [REDACTED] e 1/3 [REDACTED] dal 15/05/2005 al 09/06/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pietrasanta, in data 05/05/2006, ai nn. 9/22; trascritto a Massa Carrara, in data 16/08/2006, ai nn. 10864/7271.
Note: Accettazione tacita di eredità trascritta a Massa Carrara il giorno 11 Marzo 2011 ai numeri 1503/2156.

Titolare/Proprietario: 2/3 [REDACTED] e 1/3 [REDACTED] dal 15/05/2005 al 09/06/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Carrara, in data 04/12/2007, ai nn. 42/47/7; trascritto a Massa Carrara, in data 21/08/2008, ai nn. 9141/6072.
Note: Accettazione tacita di eredità trascritta a Massa Carrara il giorno 11 Marzo 2011 ai numeri 1503/2156.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Faggioni Giulio, in data 09/06/2006, ai nn. 33609/13625; trascritto a Massa Carrara, in data 15/06/2006, ai nn. 7794/5154.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n° 117 del 20.05.1968

Intestazione: [REDACTED].

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato da adibirsi ad uso abitazione civile di proprietà [REDACTED]

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/05/1968 al n. di prot. 23807/1922

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

A seguito dell'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Carrara è stato possibile visionare la licenza edilizia, di cui si allega copia, che legittima l'immobile dal punto di vista urbanistico ed edilizio. La pratica risale al 1968 quindi, per accertarmi della conformità dell'immobile, avendo notato delle divergenze tra l'ultimo stato di progetto depositato e lo stato realizzato, la scrivente si è rivolta ai tecnici competenti. Quest'ultimi hanno confermato che, essendo presenti i bollini di controllo A, B, C, all'interno della pratica stessa, l'immobile è conforme. E' stato inoltre recuperato il certificato di abitabilità.

Non sono quindi state riscontrate difformità salvo diversa interpretazione degli organi competenti.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **B (Sub 54)**

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento abbastanza ampio, composto da ingresso, cucina abitabile con balcone, ripostiglio, una camera singola, due camere matrimoniali una delle quali con bagno privato, una soggiorno, un bagno. Il soggiorno e una delle camere matrimoniali si affacciano sul medesimo balcone.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2, interno 5, scala D; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è disabitato da diversi anni, per questo non è in ottimo stato di conservazione. Sono presenti diverse macchie di umidità in differenti parti dell'abitazione oltre ad alcune lesioni su alcuni tamponamenti, presumibilmente dovute al terremoto. Buona parte dei pavimenti è ammalorata, andrebbe sostituita. Attualmente non è attivo il servizio di energia elettrica. Il pavimento del balcone è molto consumato e deteriorato. In alcune stanze si è distaccato il battiscopa. I bagni hanno bisogno di manutenzione, così come gli infissi esterni in legno bianco.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1973
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Attualmente l'utenza elettrica all'interno dell'appartamento non è attiva. L'appartamento è in disuso.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoidraulico.
Stato impianto	Al momento non è utilizzato.
Epoca di realizzazione/adequamento	1973
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.750,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.500,00

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

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezz'aria di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni similari della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale. Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incumbenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale.

Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi.

Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle corti comuni ed ogni altro ente comune, poiché non risultano, come meglio specificato in relazione. Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Altre fonti di informazione: Amministratori di riferimento.

8.3 Valutazione corpi:

B (Sub 54). Abitazione di tipo civile [A2]

Tipo di superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Sup. residenziale	130,00 mq	1,00	130,00 mq
Balconi	17,00 mq	0,50	8,50 mq

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	138,50	€ 2.100,00	€ 290.850,00
Valore corpo			€ 290.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 290.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 290.850,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B (Sub 54)	Abitazione di tipo civile [A2]	138,50	€ 2.100,00	€ 290.850,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 43.627,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.221,23

Arrotondamento -€ 1,27

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 245.000,00

Lotto: 003

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: C (Sub 57).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina, Via Felice Cavallotti 2 interno 2.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED], foglio 101, particella 861, subalterno 57, indirizzo Via Felice Cavallotti, interno 8, piano 3, comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie 134 mq, rendita € 923,17.Derivante da: Atto di compravendita a rogito del notaio Vertere Morichelli in data 24 novembre 1992 in Villafranca in Lunigiana, trascritto a Massa Carrara il 3 dicembre 1992 ai numeri particolare 7827, generale 10422.Millesimi di proprietà di parti comuni: 25,42**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile appare globalmente conforme.****1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona rientra nelle UTOE 3 del Piano Strutturale, comprendente la zona urbanizzata di Marina che si caratterizza come polarità turistica e per la presenza della Internazionale Marmi e Macchine, polo espositivo di interesse nazionale. E' costituita da un tessuto residenziale, formatosi prevalentemente a partire dal primo dopoguerra, caratterizzato da un assetto omogeneo nella parte più vicina alla costa e da ampie zone disomogenee/eterogenee nelle parti marginali, a tratti edificate in modo casuale. La funzione prevalentemente presente nel quartiere è quella residenziale, non mancano però attività commerciali, di servizio private, turistiche, scolastiche e direzionali.

Caratteristiche zona: periferica 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:** centro città.**Attrazioni paesaggistiche:** cave di marmo.**Attrazioni storiche:** centro città.

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:

- **Descrizione onere: Ordinanza di sequestro conservativo;** Trascritto a Massa Carrara in data 26/02/2013 ai nn. 1588/1214; A favore di [REDACTED]. Contro [REDACTED]. La limitazione grava il diritto di piena proprietà dell'intero immobile.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]; Derivante da: Contratto di apertura di credito; Importo ipoteca: € 2.000.000; Importo capitale: € 1.000.000. Registrazioni e trascrizioni: a rogito del notaio Faggioni Giulio in data 27-01-2010 ai n° 37235/15907, iscritta in Massa Carrara in data 29-01-2010 ai n° generale 903, particolare 160.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara; Importo ipoteca: € 155.371,37; Importo capitale: € 155.371,37. Iscritta a Massa Carrara in data 14-06-2012 ai n° generale 4905, particolare 558.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decret Ingiuntivo del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara; Importo ipoteca: € 623.027,47; Importo capitale: € 623.027,47. Iscritta a Massa Carrara in data 21-06-2012 ai n° generale 5084, particolare 584.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] sede Vero-

na (VR) contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara; Importo ipoteca: € 560.000,00; Importo capitale: € 467.834,66. Iscritta a Massa Carrara in data 24-07-2012 ai n° generale 6062, particolare 731.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 600.000,00. Iscritta a Massa Carrara in data 11-08-2015 ai n° generale 6815, particolare 933.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Descrizione onere: Pignoramento immobili;** trascritto a Massa Carrara in data 14/01/2020 ai nn. 220/193; notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Massa in data 13 dicembre 2019 numero 3300 di repertorio a favore di [REDACTED] Trascritto a Massa Carrara in data 14-01-2020 ai n° generale 220, particolare 193.

- **Descrizione onere: Verbale Pignoramento Immobili;** trascritto a Massa Carrara in data 14/10/2015 ai nn. 8407/6167; A favore della Massa dei creditori della società [REDACTED] in liquidazione. Contro [REDACTED]. Grava il diritto di intera piena proprietà dell'immobile. Trascritto a Massa Carrara in data 14-10-2015 ai n° generale 8407, particolare 6167.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 882,15 euro

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 4.798,34 euro.

Millesimi di proprietà: 25,42000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano

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 risultano

Avvertenze ulteriori: Non risultano

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vertere Morichelli, in data 24/11/1992, ai nn. 18039; trascritto a Massa Carrara, in data 03/12/1992, ai nn. 10422/7827.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n° 117 del 20.05.1968

Intestazione: [REDACTED].

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato da adibirsi ad uso abitazione civile di proprietà [REDACTED]

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 20/05/1968 al n. di prot. 23807/1922

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

A seguito dell'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Carrara è stato possibile visionare la licenza edilizia, di cui si allega copia, che legittima l'immobile dal punto di vista urbanistico ed edilizio. La pratica risale al 1968 quindi, per accertarmi della conformità dell'immobile, avendo notato delle divergenze tra l'ultimo stato di progetto depositato e lo stato realizzato, la scrivente si è rivolta ai tecnici competenti. Quest'ultimi hanno confermato che, essendo presenti i bollini di controllo A, B, C, all'interno della pratica stessa, l'immobile è conforme. E' stato inoltre recuperato il certificato di abitabilità.

Non sono quindi state riscontrate difformità salvo diversa interpretazione degli organi competenti.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **C (Sub 57)**

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento abbastanza ampio, composto da ingresso, cucina abitabile con balcone, ripostiglio, una camera singola, due camere matrimoniali di cui una con bagno privato, una soggiorno, un bagno. Il soggiorno e una delle camere matrimoniali si affacciano sul medesimo balcone.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2, interno 8, scala D; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è disabitato da diversi anni, per questo non è in ottimo stato di conservazione. Sono presenti diverse macchie di umidità in differenti parti dell'abitazione oltre ad alcune lesioni su alcuni tamponamenti, presumibilmente dovute al terremoto. Buona parte dei pavimenti è ammalorata, andrebbe sostituita. Attualmente non è attivo il servizio di energia elettrica. Il pavimento del balcone è molto consumato e deteriorato. In alcune stanze si è distaccato il battiscopa. I bagni hanno bisogno di manutenzione. In diverse parti dell'abitazione sono presenti escrementi di volatili. Gli infissi sono in legno bianco ed hanno in buona parte bisogno di manutenzione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1973
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Attualmente l'utenza elettrica all'interno dell'appartamento non è attiva. L'appartamento è in disuso.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoidraulico.
Stato impianto	Al momento non è utilizzato.
Epoca di realizzazione/adeguamento	1973
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.750,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.500,00

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

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzera di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale. Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incumbenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale.

Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi.

Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, poiché non risultano, come meglio specificato in relazione. Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Altre fonti di informazione: Amministratori di riferimento.

8.3 Valutazione corpi:**C (Sub 57). Abitazione di tipo civile [A2]**

Tipo di superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Sup. residenziale	130,00 mq	1,00	130,00 mq
Balconi	17,00 mq	0,50	8,50 mq

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	138,50 mq	€ 2.100,00	€ 290.850,00
Valore corpo			€ 290.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 290.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 290.850,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C (Sub 57)	Abitazione di tipo civile [A2]	138,50	€ 2.100,00	€ 290.850,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) 43.627,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 4.798,34

Arrotondamento: € - 0,16

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 242.424,00

Lotto: 004

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: D (Sub 16).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina, Via Felice Cavallotti 18 interno 2**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio **101**, particella **950**, subalterno **16**, indirizzo Via Felice Cavallotti, interno 2, piano 1, comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie 89 mq, rendita € 781,14.

Derivante da: Atto Pubblico di divisione del 09/06/2006 a rogito del notaio Faggioni Giulio, trascritto a Massa Carrara il 15 giugno 2006 ai numeri 5154/7794 preceduto dai seguenti atti: - dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Carrara in data 4 dicembre 2007 al numero 42/47/7, trascritta a Massa Carrara il 21 agosto 2008 ai numeri 6072/9141; - prima dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Pietrasanta in data 5 maggio 2006 al numero 9/22, trascritta a Massa Carrara il 16 agosto 2006 ai numeri 7271/10864. Il bene era divenuto di proprietà del defunto [REDACTED] tramite atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Zuccarino in data 10 dicembre 1973 a Carrara, trascritto a Massa Carrara il 9 gennaio 1974 ai numeri 250/278.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 34,11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile appare globalmente conforme.

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

Non specificato

2.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona rientra nelle UTOE 3 del Piano Strutturale, comprendente la zona urbanizzata di Marina che si caratterizza come polarità turistica e per la presenza della Internazionale Marmi e Macchine, polo espositivo di interesse nazionale. E' costituita da un tessuto residenziale, formatosi prevalentemente a partire dal primo dopoguerra, caratterizzato da un assetto omogeneo nella parte più vicina alla costa e da ampie zone disomogenee/eterogenee nelle parti marginali, a tratti edificate in modo casuale. La funzione prevalentemente presente nel quartiere è quella residenziale, non mancano però attività commerciali, di servizio private, turistiche, scolastiche e direzionali.

Caratteristiche zona: periferica 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: centro città.

Attrazioni paesaggistiche: cave di marmo.

Attrazioni storiche: centro città.

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:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Contratto di apertura di credito; Importo ipoteca: € 2.000.000; Importo capitale: € 1.000.000. Registrazioni e trascrizioni: a rogito del notaio Faggioni Giulio in data 27-01-2010 ai n° 37235/15907, iscritta in Massa Carrara in data 29-01-2010 ai n° generale 903, particolare 160.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara; Importo ipoteca: € 155.371,37; Importo capitale: € 155.371,37. Iscritta a Massa Carrara in data 14-06-2012 ai n° generale 4905, particolare 558.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decret Ingiuntivo del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara; Importo ipoteca: € 623.027,47; Importo capitale: € 623.027,47. Iscritta a Massa Carrara in data 21-06-2012 ai n° generale 5084,

particolare 584.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] sede Verona (VR) contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara; Importo ipoteca: € 560.000,00; Importo capitale: € 467.834,66. Iscritta a Massa Carrara in data 24-07-2012 ai n° generale 6062, particolare 731.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Descrizione onere: Pignoramento immobili;** Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/01/2020 ai nn. 220/193; notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Massa in data 13 dicembre 2019 numero 3300 di repertorio a favore di [REDACTED] [REDACTED] Trascritto a Massa Carrara in data 14-01-2020 ai n° generale 220, particolare 193..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1034,36 euro

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.570,00 euro.

Millesimi di proprietà: 34,11

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Quanto riportato nel Regolamento di Condominio che si allega alla presente.

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 risultano.

Avvertenze ulteriori: Non risultano.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 15/05/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Sagone, in data 24/07/1972, ai nn. 12715; trascritto a Massa Carrara, in data 25/08/1972, ai nn. 5198/4401.

Titolare/Proprietario: 2/3 [REDACTED] e 1/3 [REDACTED] dal 15/05/2005 al 09/06/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o

espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pietrasanta, in data 05/05/2006, ai nn. 9/22; trascritto a Massa Carrara, in data 16/08/2006, ai nn. 10864/7271.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta a Massa Carrara il giorno 11 Marzo 2011 ai numeri 1503/2156.

Titolare/Proprietario: 2/3 [REDACTED] e 1/3 [REDACTED] dal 15/05/2005 al 09/06/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Carrara, in data 04/12/2007, ai nn. 42/47/7; trascritto a Massa Carrara, in data 21/08/2008, ai nn. 9141/6072.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta a Massa Carrara il giorno 11 Marzo 2011 ai numeri 1503/2156.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09/06/2006 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Faggioni Giulio, in data 09/06/2006, ai nn. 33609/13625; trascritto a Massa Carrara, in data 15/06/2006, ai nn. 7794/5154.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Licenza Edilizia n° 182 del 28.08.1968 e successive varianti.**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: Costruzione di un fabbricato da adibirsi ad uso abitazione civile Fabbricato C

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 20/05/1968 al n. di prot. 23807/1922.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

A seguito dell'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Carrara è stato possibile visionare la licenza edilizia, di cui si allega copia, che legittima l'immobile dal punto di vista urbanistico ed edilizio. E' stato inoltre recuperato il certificato di abitabilità.

Non sono quindi state riscontrate difformità salvo diversa interpretazione degli organi competenti.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **D (Sub 16)**

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento di medie dimensioni, composto da ingresso, ripostiglio, cucina abitabile con balcone, una camera singola, una camera matrimoniale, un soggiorno, un bagno. Il soggiorno e la camera matrimoniali si affacciano sul medesimo balcone.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Libero.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18, interno 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,97.

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Inserito in un condominio ben tenuto, l'appartamento è disabitato da diversi anni, per questo non è in ottimo stato di conservazione. Sono presenti diverse macchie di umidità in differenti parti dell'abitazione. E' evidente la necessità di opere di manutenzione, in alcune stanze si osserva il distacco dell'intonaco. Attualmente non è attivo il servizio di energia elettrica. I bagni e gli infissi hanno bisogno di manutenzione.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1971
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Attualmente l'utenza elettrica all'interno dell'appartamento non è attiva. L'appartamento è in disuso.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoidraulico.
Stato impianto	Al momento non è utilizzato.
Epoca di realizzazione/adeguamento	1971
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.750,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.500,00

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

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzera di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale. Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incumbenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale.

Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi.

Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente co-

mune, poiché non risultano, come meglio specificato in relazione. Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Altre fonti di informazione: Amministratori di riferimento.

8.3 Valutazione corpi:

D (Sub 16). Abitazione di tipo civile [A2]

Tipo di superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Sup. residenziale	90,00 mq	1,00	90,00 mq
Balconi	14,00 mq	0,50	7,00 mq

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	97,00 mq	2.100,00	203.700,00
Valore corpo			€ 203.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 203.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 203.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D (Sub 16)	Abitazione di tipo civile [A2]	97,00	€ 2.100,00	€ 203.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 30.555,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.570,00

Arrotondamento:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 171.575,00

Lotto: 005

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: E (Sub 33).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina, Via Felice Cavallotti 18 interno 19**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio **101**, particella **950**, subalterno **33**, indirizzo Via Felice Cavallotti, interno 19, piano 2, comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 76 mq, rendita € 710,13.

Derivante da: Atto Pubblico di divisione del 09/06/2006 a rogito del notaio Faggioni Giulio, trascritto a Massa Carrara il 15 giugno 2006 ai numeri 5154/7794 preceduto dai seguenti atti: - dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Carrara in data 4 dicembre 2007 al numero 42/47/7, trascritta a Massa Carrara il 21 agosto 2008 ai numeri 6072/9141; - prima dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Pietrasanta in data 5 maggio 2006 al numero 9/22, trascritta a Massa Carrara il 16 agosto 2006 ai numeri 7271/10864. Il bene era divenuto di proprietà del defunto [REDACTED] tramite atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Zuccarino in data 10 dicembre 1973 a Carrara, trascritto a Massa Carrara il 9 gennaio 1974 ai numeri 250/278.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 31,85

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Libero.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile appare globalmente conforme.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona rientra nelle UTOE 3 del Piano Strutturale, comprendente la zona urbanizzata di Marina che si caratterizza come polarità turistica e per la presenza della Internazionale Marmi e Macchine, polo espositivo di interesse nazionale. E' costituita da un tessuto residenziale, formatosi prevalentemente a partire dal primo dopoguerra, caratterizzato da un assetto omogeneo nella parte più vicina alla costa e da ampie zone disomogenee/eterogenee nelle parti marginali, a tratti edificate in modo casuale. La funzione prevalentemente presente nel quartiere è quella residenziale, non mancano però attività commerciali, di servizio private, turistiche, scolastiche e direzionali.

Caratteristiche zona: periferica 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: centro città.

Attrazioni paesaggistiche: cave di marmo.

Attrazioni storiche: centro città.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig.ra [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 15/03/2011 per l'importo di euro **400,00** con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Carrara il 12/05/2011 ai nn.1787/3. Tipologia contratto: 4+4, scadenza 15/03/2023. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 15/09/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Contratto di apertura di credito; Importo ipoteca: € 2.000.000; Importo capitale: € 1.000.000. RegISTRAZIONI e trascrizioni: a rogito del notaio Faggioni Giulio in data 27-01-2010 ai n° 37235/15907, iscritta in Massa Carrara in data 29-01-2010 ai n° generale 903, particolare 160.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara; Importo ipoteca: € 155.371,37; Importo capitale: € 155.371,37. Iscritta a Massa Carrara in data 14-06-2012 ai n° generale 4905, particolare 558.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decret Ingiuntivo del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara; Importo ipoteca: € 623.027,47; Importo capitale: € 623.027,47. Iscritta a Massa Carrara in data 21-06-2012 ai n° generale 5084, particolare 584.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] sede Verona (VR) contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara; Importo ipoteca: € 560.000,00; Importo capitale: € 467.834,66. Iscritta a Massa Carrara in data 24-07-2012 ai n° generale 6062, particolare 731.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Descrizione onere: Pignoramento immobili;** Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/01/2020 ai nn. 220/193; notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Massa in data 13 dicembre 2019 numero 3300 di repertorio a favore di [REDACTED] Trascritto a Massa Carrara in data 14-01-2020 ai n° generale 220, particolare 193.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 374,10 euro in capo al proprietario, 1.381,62 euro in capo all'inquilino.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 5.632,42 euro.

Millesimi di proprietà: 31,85

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Quanto riportato nel Regolamento di Condominio che si allega alla presente.

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 risultano.

Avvertenze ulteriori: Non risultano.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ██████████ proprietario/i ante ventennio al 15/05/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Sagone, in data 30/10/1972, ai nn. 13788; trascritto a Massa Carrara, in data 10/11/1972, ai nn. 6872/5770.

Titolare/Proprietario: 2/3 ██████████ e 1/3 ██████████ dal 15/05/2005 al 09/06/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pietrasanta, in data 05/05/2006, ai nn. 9/22; trascritto a Massa Carrara, in data 16/08/2006, ai nn. 10864/7271.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta a Massa Carrara il giorno 11 Marzo 2011 ai numeri 1503/2156

Titolare/Proprietario: 2/3 ██████████ e 1/3 ██████████ dal 15/05/2005 al 09/06/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Carrara, in data 04/12/2007, ai nn. 42/47/7; trascritto a Massa Carrara, in data 21/08/2008, ai nn. 9141/6072.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta a Massa Carrara il giorno 11 Marzo 2011 ai numeri 1503/2156

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 09/06/2006 ad oggi (**attuale proprietaria**) . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Faggioni Giulio, in data 09/06/2006, ai nn. 33609/13625; trascritto a Massa Carrara, in data 15/06/2006, ai nn. 7794/5154.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n° 182 del 28.08.1968 e successive varianti.

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: Costruzione di un fabbricato da adibirsi ad uso abitazione civile Fabbricato C.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 20/05/1968 al n. di prot. 23807/1922

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

A seguito dell'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Carrara è stato possibile visionare la licenza edilizia, di cui si allega copia, che legittima l'immobile dal punto di vista urbanistico ed edilizio. E' stato inoltre recuperato il certificato di abitabilità.

Non sono quindi state riscontrate difformità salvo diversa interpretazione degli organi competenti.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **E (Sub 33)**

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento di medie dimensioni, composto da ingresso, soggiorno pranzo con piccolo balcone, cucina abitabile, dispensa, una camera singola, una camera matrimoniale, un disimpegno e un bagno. Le camere e la cucina hanno accesso ad un medesimo balcone.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Libero.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18, interno 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,97.

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi, di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: Inserito in un condominio ben tenuto, l'appartamento è affittato da diversi anni alla medesima inquilina, per questo è in uno stato di conservazione piuttosto buono. Sono comunque presenti alcune macchie di umidità in alcune parti dell'abitazione, in particolare in soggiorno, nella parte bassa della parete vicina al balcone e nella camera matrimoniale. In quest'ultima stanza sembra esserci un'infiltrazione a soffitto tale da far penetrare acqua a gocce nell'angolo in alto, vicino al bagno, della stanza, potrebbe essere dovuta o ad un ammaloramento della facciata esterna oppure ad una problematica nel bagno dell'appartamento superiore. Per il resto l'appartamento è ben tenuto.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1971
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoidraulico.
Epoca di realizzazione/adeguamento	1971
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.750,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.500,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzera di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni similari della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale. Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombeni derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incombeni per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale.

Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi.

Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, poiché non risultano, come meglio specificato in relazione.

Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Altre fonti di informazione: Amministratori di riferimento .

8.3 Valutazione corpi:

E (Sub 33). Abitazione di tipo civile [A2]

Tipo di superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Sup. residenziale	78,00 mq	1,00	78,00 mq
Balconi	11,00 mq	0,50	6,50 mq

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	84,00 mq	€2.200,00	€ 184.800,00
Valore corpo			€ 184.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€184.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 184.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
E (Sub 33)	Abitazione di tipo	84,00	€ 2.200,00	€ 184.800,00

	civile [A2]			
--	-------------	--	--	--

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%) € 27.720,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 5.632,42

Arrotondamento: +€ 0,02

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 151.447,60

Lotto: 006

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: F (Sub 64).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina, Via Felice Cavallotti 22 interno 8 scala B**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio **101**, particella **951**, subalterno **64**, indirizzo Via Felice Cavallotti, interno 8, piano 2, comune Carrara, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 79 mq, rendita € 639,12.

Derivante da: Atto Pubblico di divisione del 09/06/2006 a rogito del notaio Faggioni Giulio, trascritto a Massa Carrara il 15 giugno 2006 ai numeri 5154/7794 preceduto dai seguenti atti: - dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Carrara in data 4 dicembre 2007 al numero 42/47/7, trascritta a Massa Carrara il 21 agosto 2008 ai numeri 6072/9141; - prima dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Pietrasanta in data 5 maggio 2006 al numero 9/22, trascritta a Massa Carrara il 16 agosto 2006 ai numeri 7271/10864. Il bene era divenuto di proprietà del defunto [REDACTED] tramite atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Zuccarino in data 10 dicembre 1973 a Carrara, trascritto a Massa Carrara il 9 gennaio 1974 ai numeri 250/278.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Scala B 46,3200; Ascensore B 44,1000; Box 1,0000

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differenze nelle tramezzature interne.

Regolarizzabili mediante: Variazione planimetrica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: La camera matrimoniale è stata ridotta di dimensioni con la creazione di un'anticamera, il tramezzo che separa cucina e wc è leggermente più lungo nello stato rilevato, la parete divisoria tra il ripostiglio ed il soggiorno è in parte inclinata, l'accesso al soggiorno è stato leggermente spostato verso il soggiorno stesso.

DOCFA: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona rientra nelle UTOE 3 del Piano Strutturale, comprendente la zona urbanizzata di Marina che si caratterizza come polarità turistica e per la presenza della Internazionale Marmi e Macchine, polo espositivo di interesse nazionale. E' costituita da un tessuto residenziale, formatosi prevalentemente a partire dal primo dopoguerra, caratterizzato da un assetto omogeneo nella parte più vicina alla costa e da ampie zone disomogenee/eterogenee nelle parti marginali, a tratti

edificate in modo casuale. La funzione prevalentemente presente nel quartiere è quella residenziale, non mancano però attività commerciali, di servizio private, turistiche, scolastiche e direzionali.

Caratteristiche zona: periferica 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: centro città.

Attrazioni paesaggistiche: cave di marmo.

Attrazioni storiche: centro città.

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:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Contratto di apertura di credito; Importo ipoteca: € 2.000.000; Importo capitale: € 1.000.000. Registrazioni e trascrizioni: a rogito del notaio Faggioni Giulio in data 27-01-2010 ai n° 37235/15907, iscritta in Massa Carrara in data 29-01-2010 ai n° generale 903, particolare 160.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara; Importo ipoteca: € 155.371,37; Importo capitale: € 155.371,37. Iscritta a Massa Carrara in data 14-06-2012 ai n° generale 4905, particolare 558.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara; Importo ipoteca: € 623.027,47; Importo capitale: € 623.027,47. Iscritta a Massa Carrara in data 21-06-2012 ai n° generale 5084, particolare 584.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] sede Verona (VR) contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara; Importo ipoteca: € 560.000,00; Importo capitale: € 467.834,66. Iscritta a Massa Carrara in data 24-07-2012 ai n° generale 6062, particolare 731.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Descrizione onere: Pignoramento immobili;** Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/01/2020 ai nn. 220/193; notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Massa in data 13 dicembre 2019 numero 3300 di repertorio a favore di [REDACTED] Trascritto a Massa Carrara in data 14-01-2020 ai n° generale 220, particolare 193.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 7.075,53 euro.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 5.602,53 euro.

Millesimi di proprietà: Scala B 46,3200; Ascensore B 44,1000; Box 1,0000; Termosifoni 5,0000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Quanto riportato nel Regolamento di Condominio che si allega alla presente.

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 risultano.

Avvertenze ulteriori: Non risultano.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 15/05/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Sagone, in data 24/07/1972, ai nn. 12715; trascritto a Massa Carrara, in data 25/08/1972, ai nn. 5198/4401.

Titolare/Proprietario: 2/3 [REDACTED] e 1/3 [REDACTED] dal 15/05/2005 al 09/06/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pietrasanta, in data 05/05/2006, ai nn. 9/22; trascritto a Massa Carrara, in data 16/08/2006, ai nn. 10864/7271.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta a Massa Carrara il giorno 11 Marzo 2011 ai numeri 1503/2156

Titolare/Proprietario: 2/3 [REDACTED] e 1/3 [REDACTED] dal 15/05/2005 al 09/06/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Carrara, in data 04/12/2007, ai nn. 42/47/7; trascritto a Massa Carrara, in data 21/08/2008, ai nn. 9141/6072.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta a Massa Carrara il giorno 11 Marzo 2011 ai numeri 1503/2156

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Faggioni Giulio, in data 09/06/2006, ai nn. 33609/13625; trascritto a Massa Carrara, in data 15/06/2006, ai nn. 7794/5154.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n° 178 del 24.08.1968 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED].

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: La pratica non è stata trovata negli archivi del Comune di Carrara.

Oggetto: nuova costruzione

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

A seguito dell'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Carrara non è stato possibile visionare la licenza edilizia, poiché non è stata rintracciata in archivio. E' stato però recuperato il certificato di abitabilità.

Non è stato quindi possibile riscontrare difformità salvo diversa interpretazione degli organi competenti.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto F (Sub 64)

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento di medie dimensioni, composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno pranzo, cucina abitabile, una camera matrimoniale con anticamera, un disimpegno e un bagno. Camera, bagno, cucina e soggiorno hanno accesso al medesimo balcone che costeggia esternamente tutto l'appartamento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Libero.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22, interno 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90.

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: abbastanza buono.

Condizioni generali dell'immobile: Inserito in un condominio ben tenuto, l'appartamento è disabitato e in abbastanza buono stato di conservazione. Sono presenti diverse macchie di umidità in cucina e sul parapetto del balcone. Essendo inutilizzato si è un pò ammalorato e necessita di opere di manutenzione. In alcune stanze si osserva il distacco del battiscopa. Attualmente non è attivo il servizio di energia elettrica. I bagni e gli infissi hanno bisogno di manutenzione. Il pavimento è in laminato.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1971
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Attualmente l'utenza elettrica all'interno dell'appartamento non è attiva. L'appartamento è in disuso.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoidraulico.
Stato impianto	Al momento non è utilizzato.
Epoca di realizzazione/adequamento	1971
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.750,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.500,00

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

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezz'aria di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni similari della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale. Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incumbenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale.

Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi.

Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle corti comuni ed ogni altro ente comune, poiché non risultano, come meglio specificato in relazione.

Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Altre fonti di informazione: Amministratori di riferimento .

8.3 Valutazione corpi:

F (Sub 64). Abitazione di tipo civile [A2]

Tipo di superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Sup. residenziale	75,00 mq	1,00	75,00 mq
Balconi	19,00 mq	0,50	9,50 mq

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	84,50 mq	€ 2.300,00	€ 194.350,00
Valore corpo			€ 194.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 194.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 194.350,00

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
F (Sub 64)	Abitazione di tipo civile [A2]	84,50	€ 2.300,00	€ 194.350,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 29.152,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 5.602,53

Arrotondamento + € 0,03

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 158.395,00

Lotto: 007

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: G (Sub 3).

Negozi, botteghe [C1] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina, Via Felice Cavallotti 38, piano T**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio **101**, particella **904**, subalterno **3**, indirizzo Via Felice Cavallotti, piano T, comune Carrara, categoria C/1, classe 10, consistenza 37 mq, superficie 46 mq, rendita € 815,95.

Derivante da: Atto Pubblico di divisione del 09/06/2006 a rogito del notaio Faggioni Giulio, trascritto a Massa Carrara il 15 giugno 2006 ai numeri 5154/7794 preceduto dai seguenti atti: - dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Carrara in data 4 dicembre 2007 al numero 42/47/7, trascritta a Massa Carrara il 21 agosto 2008 ai numeri 6072/9141; - prima dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Pietrasanta in data 5 maggio 2006 al numero 9/22, trascritta a Massa Carrara il 16 agosto 2006 ai numeri 7271/10864. Il bene era divenuto di proprietà del defunto [REDACTED] tramite atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Zuccarino in data 18 febbraio 1971 a Carrara, trascritto a Massa Carrara il 4 settembre 1974 ai numeri 4164/5181.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 19,82

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Libero.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile non appare globalmente conforme, sono presenti difformità.

Regolarizzabili mediante: Variazione planimetrica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: All'interno del bagno è stato eliminato l'antibagno creando un vano unico. Il profilo dei muri interni non è lineare come in planimetria ma sono presenti una rientranza in prossimità della finestra, una colonna o pilastro nell'angolo di fronte alla porta del bagno e un setto sporgente a metà dell'unità, un altro pilastro nell'angolo a destra dell'ingresso. Inoltre sono stati inseriti un infisso di divisione, in alluminio, di facile amovibilità quindi non è necessario accatastarlo e un tramezzo a metà stanza. Probabilmente il tramezzo è in cartongesso quindi, essendo di facile amovibilità, non necessariamente va accatastato.

DOCFA: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona rientra nelle UTOE 3 del Piano Strutturale, comprendente la zona urbanizzata di Marina che si caratterizza come polarità turistica e per la presenza della Internazionale Marmi e Macchine, polo espositivo di interesse nazionale. E' costituita da un tessuto residenziale, formatosi prevalentemente a partire dal primo dopoguerra, caratterizzato da un assetto omogeneo nella parte più vicina alla costa e da ampie zone disomogenee/eterogenee nelle parti marginali, a tratti edificate in modo casuale. La funzione prevalentemente presente nel quartiere è quella residenziale, non mancano però attività commerciali, di servizio private, turistiche, scolastiche e direzionali.

Caratteristiche zona: periferica 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: centro città.

Attrazioni paesaggistiche: cave di marmo.

Attrazioni storiche: centro città.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig.ra [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 02/05/2015 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Carrara il 20/05/2015 ai nn.1650 serie 3T. Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/07/2021. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/04/2021

Data di rilascio: 02/05/2015.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Contratto di apertura di credito; Importo ipoteca: € 2.000.000; Importo capitale: € 1.000.000. Registrazioni e trascrizioni: a rogito del notaio Faggioni Giulio in data 27-01-2010 ai n° 37235/15907, iscritta in Massa Carrara in data 29-01-2010 ai n° generale 903, particolare 160.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara; Importo ipoteca: € 155.371,37; Importo capitale: € 155.371,37. Iscritta a Massa Carrara in data 14-06-2012 ai n° generale 4905, particolare 558.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decret Ingiuntivo del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara; Importo ipoteca: € 623.027,47; Importo capitale: € 623.027,47. Iscritta a Massa Carrara in data 21-06-2012 ai n° generale 5084, particolare 584.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] sede Verona (VR) contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara; Importo ipoteca: € 560.000,00; Importo capitale: € 467.834,66. Iscritta a Massa Carrara in data 24-07-2012 ai n° generale 6062, particolare 731.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Descrizione onere: Pignoramento immobili;** Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/01/2020 ai nn. 220/193; notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Massa in data 13 dicembre 2019 numero 3300 di repertorio a favore di [REDACTED] [REDACTED] Trascritto a Massa Carrara in data 14-01-2020 ai n° generale 220, particolare 193.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 347,73 euro.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 470,26 euro.

Millesimi di proprietà: 19,82000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Migliorabile con l'inserimento di una pedana.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano.

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 risultano.

Avvertenze ulteriori: Non risultano.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ██████████ proprietario/i ante ventennio al 15/05/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Zuccarino, in data 18/02/1971, ai nn. ; trascritto a Massa Carrara, in data 04/09/1971, ai nn. 5181/4164.

Titolare/Proprietario: 2/3 ██████████ e 1/3 ██████████ dal 15/05/2005 al 09/06/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pietrasanta, in data 05/05/2006, ai nn. 9/22; trascritto a Massa Carrara, in data 16/08/2006, ai nn. 10864/7271.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta a Massa Carrara il giorno 11 Marzo 2011 ai numeri 1503/2156

Titolare/Proprietario: 2/3 ██████████ e 1/3 ██████████ dal 15/05/2005 al 09/06/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Carrara, in data 04/12/2007, ai nn. 42/47/7; trascritto a Massa Carrara, in data 21/08/2008, ai nn. 9141/6072.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta a Massa Carrara il giorno 11 Marzo 2011 ai numeri 1503/2156

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 09/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Faggioni Giulio, in data 09/06/2006, ai nn. 33609/13625; trascritto a Massa Carrara, in data 15/06/2006, ai nn. 7794/5154.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n° 198 del 28.08.1967 e successive varianti, ricercata con il numero GL 113/1968.

Intestazione: ██████████ - ██████████ S.P.A.

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Oggetto: nuova costruzione.

7.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]**

A seguito dell'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Carrara non è stato possibile visionare la licenza edilizia, poiché non è stata rintracciata in archivio. E' stato però recuperato il certificato di abitabilità.

Non è stato quindi possibile riscontrare difformità salvo diversa interpretazione degli organi competenti.

7.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]****Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **G (Sub 3)**

L'immobile in oggetto consiste in un fondo commerciale, attualmente adibito ad agenzia immobiliare, consistente in un vano unico con bagno separato dal locale principale tramite una struttura in ferro e vetro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Libero.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 38; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in una buona posizione, affaccia su Via Felice Cavallotti ed è affiancata da altre attività commerciali funzionanti. Internamente il bene è ben tenuto.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoidraulico.
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: C/1

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.150,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

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

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzera di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale. Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incumbenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale.

Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi.

Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, poiché non risultano, come meglio specificato in relazione.

Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Altre fonti di informazione: Amministratori di riferimento .

8.3 Valutazione corpi:

G (Sub 3). Negozi, botteghe [C1]

Tipo di superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Sup. commerciale	46,00 mq	1,00	46,00 mq

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Commerciale	46,00 mq	€ 1.800,00	€ 82.800,00
Valore corpo			€ 82.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
G (Sub 3)	Negozi, botteghe [C1]	46,00	€ 1.800,00	€ 82.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 12.420,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 470,26

Arrotondamento + € 0,06

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 68.709,80

9. ALLEGATI ALLA PERIZIAAllegati perizia:

- Materiale rilasciato dall’Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara:
 1. Ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED]
 2. Ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED]
 3. Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità trascritto a Massa Carrara in data 11/03/2011 ai nn. reg. part. 1503 ed al reg. gen. 2156;
 4. Nota di trascrizione atto di divisione trascritto a Massa Carrara in data 15/06/2006 ai nn. reg. part. 5154 ed al reg. gen. 7794;
 5. Nota di trascrizione denuncia di successione trascritta a Massa Carrara in data 21/08/2008 ai nn. reg. part. 6072 ed al reg. gen. 9141;
 6. Nota di trascrizione denuncia di successione trascritta a Massa Carrara in data 16/08/2006 ai nn. reg. part. 7271 ed al reg. gen. 10864;
 7. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa Carrara in data **09/01/1974** ai nn. reg. part. 250 ed al reg. gen. 278 (atto ante ventennio sub. 51 e 54);
 8. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa Carrara in data **03/12/1992** ai nn. reg. part. 7827 ed al reg. gen. 10422 (atto ante ventennio sub. 57);
 9. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa Carrara in data **25/18/1972** ai nn. reg. part. 4401 ed al reg. gen. 5198 (atto ante ventennio sub. 16 e 64);
 10. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa Carrara in data **10/11/1972** ai nn. reg. part. 5770 ed al reg. gen. 6872 (atto ante ventennio sub. 33);
 11. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa Carrara in data **04/09/1971** ai nn. reg. part. 4164 ed al reg. gen. 5181 (atto ante ventennio sub. 3);
- Materiale rilasciato dall’Agenzia del Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati di Massa Carrara:
 1. Estratto di mappa Fg. 101 Part. 861;
 2. Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Fg. 101 Part. 861. Sub. 51;
 3. Planimetria catastale datata 06/09/1973 Fg. 101 Part. 861 Sub. 51;
 4. Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Fg. 101 Part. 861. Sub. 54;
 5. Planimetria catastale datata 06/09/1973 Fg. 101 Part. 861 Sub. 54;
 6. Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Fg. 101 Part. 861. Sub. 57;
 7. Planimetria catastale datata 06/09/1973 Fg. 101 Part. 861 Sub. 51;
 8. Elenco immobili Fg. 101 Part. 861 da Sub. 51 a Sub. 57;
 9. Estratto di mappa Fg. 101 Part. 950;
 10. Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Fg. 101 Part. 950. Sub. 16;
 11. Planimetria catastale datata 20/12/1971 Fg. 101 Part. 950 Sub. 16;
 12. Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Fg. 101 Part. 950. Sub. 33;
 13. Planimetria catastale datata 20/12/1971 Fg. 101 Part. 950 Sub. 33;
 14. Estratto di mappa Fg. 101 Part. 951;
 15. Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Fg. 101 Part. 951. Sub. 64;
 16. Planimetria catastale datata 14/04/1972 Fg. 101 Part. 950 Sub. 64;
 17. Estratto di mappa Fg. 101 Part. 904;
 18. Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Fg. 101 Part. 904. Sub. 3;
 19. Planimetria catastale datata 01/06/2012 Fg. 101 Part. 904 Sub. 3.
- Materiale rilasciato dall’ufficio Stato Civile del Comune di Pietrasanta:

1. Certificato di Stato Civile del Sig. ██████████;
 2. Certificato di Stato Civile della Sig.ra ██████████.
- Materiale rilasciato dall'ufficio Tecnico del Comune di Carrara:
 1. Copia Licenza Edilizia n° 117 del 20.05.1968, riguardante i Sub. 51, 54 e 57;
 2. Copia Licenza Edilizia n° 182 del 28.08.1968 e successive varianti, riguardante i sub. 16 e 33;
 3. Dichiarazione di smarrimento Licenza Edilizia GL 155/1968 da parte del Comune;
 4. Dichiarazione di smarrimento Licenza Edilizia GL 113/1968 da parte del Comune.
 - Materiale rilasciato dalla ASL di Massa Carrara:
 1. Copia Abitabilità Condominio Sub. 51, 54 e 57;
 2. Copia Abitabilità Condominio Sub. 16 e 33;
 3. Copia Abitabilità Condominio Sub. 64;
 4. Copia Abitabilità Condominio Sub. 3.
 - Materiale fornito dagli amministratori degli immobili:
 1. Documentazione contabile riguardante i sub. 51, 54 e 57;
 2. Documentazione contabile e Regolamento di Condominio riguardante i sub. 16 e 33;
 3. Documentazione contabile riguardante il Sub. 64;
 4. Documentazione contabile riguardante il Sub. 3.
 - Materiale elaborato dalla scrivente, Esperta alla stima, a seguito di rilievo in situ:
 1. Planimetrie stato rilevato sub. 51, 54, 57 scala 1:100;
 2. Planimetrie stato rilevato sub. 16 e 33 scala 1:100;
 3. Planimetrie stato rilevato, accatastato e sovrapposto sub. 64 scala 1:100;
 4. Planimetrie stato rilevato, accatastato e sovrapposto sub. 3 scala 1:100;
 - Documentazione fotografica.

Data generazione:
20-03-2021

L'Esperto alla stima
Federica Moschetti