

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **154/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-12-2016 ore 10:30

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

Custode Giudiziario: **Pier Lio Baratta**

Lotto UNICO

Esperto alla stima: Francesco Mottini
Codice fiscale: MTFNC85T17B832G
Studio in: Via Garibaldi 11 - 54033 Marina di Carrara
Fax: +39 0585632215
Email: francescomottini@gmail.com
Pec: francesco.mottini@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vara - Fantiscritti 11 - Miseglia - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: UNICO

Corpo: Civile Abitazione con giardino e magazzino

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Dati Catastali: Dalla Visura Storica aggiornata al 19/09/2016 l'immobile risultava intestato a per la piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno. In realtà dopo il decesso della signora l'immobile dovrà essere volturato come segue: per la quota di 4/6 per la quota di 1/6

per la quota di 1/6, foglio 34, particella 99, subalterno 3, indirizzo via Miseglia Fantiscritti 11, piano 1S, T, 1, 2, 3, comune Carrara, categoria A/5, classe 5, consistenza 8, superficie 144 mq escluse aree scoperte, rendita € 483,40

Dalla Visura Storica aggiornata al 19/09/2016 l'immobile risultava intestato a per la piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno. In realtà dopo il decesso della signora l'immobile è intestato come segue:

per la quota di 4/6 per la quota di 1/6
per la quota di 1/6, sezione censuaria Carrarafoglio 34, particella 94, qualità Pascolo Arboreo, classe U, superficie catastale 1200 , reddito dominicale: € 0,31, reddito agrario: € 0,50,

sezione censuaria Carrarafoglio 34, particella 95, qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 17 mq

sezione censuaria Carrarafoglio 34, particella 96, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 1020 mq, reddito dominicale: € 6,06, reddito agrario: € 5,53,

sezione censuaria Carrarafoglio 34, particella 97, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 424, reddito dominicale: € 0,88, reddito agrario: € 1,42,

sezione censuaria Carrarafoglio 34, particella 98, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 2280, reddito dominicale: € 4,71, reddito agrario: € 7,65,

sezione censuaria Carrarafoglio 34, particella 383, qualità Fabbricato Urbano da accertare, classe 3, superficie catastale 840

2. Stato di possesso

Bene: Vara - Fantiscritti 11 - Miseglia - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: UNICO

Corpo: Civile Abitazione con giardino e magazzino

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vara - Fantiscritti 11 - Miseglia - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: UNICO

Corpo: Civile Abitazione con giardino e magazzino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vara - Fantiscritti 11 - Miseglia - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: UNICO

Corpo: Civile Abitazione con giardino e magazzino

Creditori Iscritti: CERIT SPA, ERP MASSA CARRARA SPA

5. Comproprietari

Beni: Vara - Fantiscritti 11 - Miseglia - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: UNICO

Corpo: Civile Abitazione con giardino e magazzino

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Vara - Fantiscritti 11 - Miseglia - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: UNICO

Corpo: Civile Abitazione con giardino e magazzino

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vara - Fantiscritti 11 - Miseglia - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: UNICO

Corpo: Civile Abitazione con giardino e magazzino

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vara - Fantiscritti 11 - Miseglia - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: UNICO

Prezzo da libero: € 94.790,00

Beni in Carrara (Massa Carrara)
Località/Frazione **Miseglia**
Vara - Fantiscritti 11

Lotto: UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Civile Abitazione con giardino e magazzino.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: Miseglia, Vara - Fantiscritti 11

Quota e tipologia del diritto

2/3 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: STRDNQ47C16Z103R - Residenza: via Fantiscritti 11 - Stato Civile: vedovo

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Dalla Visura Storica aggiornata al 19/09/2016 l'immobile risultava intestato a _____ per la piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno. In realtà dopo il decesso della signora _____ l'immobile dovrà essere volturato come segue: _____ per la quota di 4/6 _____ per la quota di 1/6 per la quota di 1/6, foglio 34, particella 99, subalterno 3, indirizzo via Miseglia Fantiscritti 11, piano 1S, T, 1, 2, 3, comune Carrara, categoria A/5, classe 5, consistenza 8, superficie 144 mq escluse aree scoperte, rendita € 483,40

Confini: Confina: Sud: via Fantiscritti Nord: mappali 92 e 93 salvi se altri

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Dalla Visura Storica aggiornata al 19/09/2016 l'immobile risultava intestato a _____ per la piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno. In realtà dopo il decesso della signora _____ l'immobile è intestato come segue: _____ per la quota di 4/6 _____ per la quota di 1/6 per la quota di 1/6, sezione censuaria Carrara, foglio 34, particella 94, qualità Pascolo Arboreo, classe U, superficie catastale 1200, reddito dominicale: € 0,31, reddito agrario: € 0,50

Confini: Confina: Nord: mappale 93 Est: mappale 383 Sud: mappale 96 e 97

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Dalla Visura Storica aggiornata al 19/09/2016 l'immobile risultava intestato a _____ per la piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno. In realtà dopo il decesso della signora _____ l'immobile è intestato come segue: _____ per la quota di 4/6 _____ per la quota di 1/6 per la quota di 1/6, sezione censuaria Carrara, foglio 34, particella 95, qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 17 mq

Confini: Confina: incluso nel mappale 94

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Dalla Visura Storica aggiornata al 19/09/2016 l'immobile risultava intestato a
 per la piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno. In
 realtà dopo il decesso della signora l'immobile è intestato come segue:
 per la quota di 4/6 per la quota di 1/6
 per la quota di 1/6 , sezione censuaria Carrara, foglio 34, particella 96, qualità Vigne-
 to, classe 3, superficie catastale 1020 mq, reddito dominicale: € 6,06, reddito agrario: € 5,53
Confini: Confina: Nord: 383 Sud: 98 Est: via Vara Ovest: 98

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Dalla Visura Storica aggiornata al 19/09/2016 l'immobile risultava intestato a
 per la piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno. In
 realtà dopo il decesso della signora l'immobile è intestato come segue:
 per la quota di 4/6 per la quota di 1/6
 per la quota di 1/6 , sezione censuaria Carrara, foglio 34, particella 97, qualità Ulive-
 to, classe 3, superficie catastale 424, reddito dominicale: € 0,88, reddito agrario: € 1,42
Confini: Confina: Nord: 94 Sud: 98 Est: 96

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Dalla Visura Storica aggiornata al 19/09/2016 l'immobile risultava intestato a
 per la piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno. In
 realtà dopo il decesso della signora l'immobile è intestato come segue:
 per la quota di 4/6 per la quota di 1/6
 per la quota di 1/6 , sezione censuaria Carrara, foglio 34, particella 98, qualità Ulive-
 to, classe 3, superficie catastale 2280, reddito dominicale: € 4,71, reddito agrario: € 7,65
Confini: Confina: Nord: 97 Sud: via Vara Est: 96

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Dalla Visura Storica aggiornata al 19/09/2016 l'immobile risultava intestato a
 per la piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno. In
 realtà dopo il decesso della signora l'immobile è intestato come segue:
 per la quota di 4/6 per la quota di 1/6
 per la quota di 1/6 , sezione censuaria Carrara, foglio 34, particella 383, qualità Fab-
 bricato Urbano da accertare, classe 3, superficie catastale 840
Confini: Confina: Ovest: 95 Sud: 96 Est: via Vara

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Elaborato planimetrico difforme rispetto allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da sanare: A livello catastale ci sono differenze rispetto allo stato di fatto.

Docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: Le spese approssimate per sanare catastalmente il bene comprensive di spese tecniche sono di circa 500 Euro.

Note sulla conformità catastale: Sanabile mediante pratica Docfa.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Carrara è un comune italiano di 63.821 abitanti della provincia di Massa e Carrara in Toscana. Centro più importante al mondo per quanto riguarda l'estrazione e la lavorazione del famoso marmo di Carrara, un marmo bianco molto pregiato che viene estratto dalle vicine Alpi Apuane. Carrara si sviluppa dalla costa (Marina di Carrara) fino alle Alpi Apuane, alle pendici delle quali si trovano le frazioni montane. La città è bagnata dal fiume Carrione, che nasce dal monte Spallone ed ha un bacino d'acqua di 52 km². Il centro storico di Carrara si può considerare un vero e proprio centro abitato di montagna avvolto dalle colline che stanno al piede delle Alpi Apuane. La città, a chi guarda verso i monti, appare dentro la candida cornice dei tre grandi bacini marmiferi Ravaccione, Fantiscritti e Colonnata, bacini ora sbrigativamente rinominati col nome della località più vicina, ossia: di Torano, di Miseglia, di Colonnata. La costa, bagnata dal mar Ligure, presenta ampie spiagge sabbiose su cui sorsero, a partire dal lontano 1851, tre lunghi pontili caricatori sostituiti negli anni trenta dello scorso secolo con un porto in muratura posto al confine con il Comune di Massa e Carrara che offrono ampie possibilità di svago durante la stagione estiva.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Alimentari, attività industriali, turismo

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di Carrara.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Avenza.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 700 mt, Stazione Ferroviaria Carrara 8,1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

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 legale annotata; A favore di CERIT SPA contro Im-
porto ipoteca: € 22.693,82; Importo capitale: € 45.387,34 ; Iscritto/trascritto a Massa
Carrara in data 12/04/2006 ai nn. 5053/879 ; Note: Allo stato attuale non è possibile
quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché di-
pendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i
costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria
0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35
euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ERP MASSA CARRARA SPA contro
iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 08/06/2005 ai nn. 6071/3660;

- Pignoramento a favore di ERP MASSA CARRARA SPA contro
iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 20/01/2009 ai nn. 646/486;

- Pignoramento a favore di ERP MASSA CARRARA SPA contro
iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 17/12/2015 ai nn. 10639/7808;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso per soggetti diversamente abili allo stato di fatto non è possibile, ma è facilmente implementabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ne sono stati rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è stata reperita documentazione inerente attestazione energetiche in corso di validità sul bene de quo.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne sono stati rilevati

Avvertenze ulteriori: Non ne sono state rilevate

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio G. Faggioni, in data 13/09/1992, ai nn. .

Titolare/Proprietario: dal 10/09/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a Carrara, in data 20/03/1999, ai nn. 2558/1559.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Note generali sulla conformità: Non sono stati reperiti in Comune pratiche edilizie sul bene de quo.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Ad oggi l' immobile ricade da Piano Strutturale in zona detta: "Sistema dell' alta collina e montagna" equiparabile alla Zona Agricola; pertanto non edificabile. I vincoli presenti sono: la Soprintendenza dei Beni culturali in quanto zona soggetta a Segnalazione Zona Boschiva soggetta alla "Ex legge Galasso"; altresì nella stessa zona insiste il Vincolo Idrogeologico L. 3267/23 (vedi allegato "G" - Stralci del Piano Strutturale)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **Civile Abitazione con giardino e magazzino**

Il bene immobile de quo è un' unità monofamiliare adibita a civile abitazione, distribuita su 4 livelli di cui 3 fuoriterza più mansarda e da un piano seminterrato. Il tutto circondato da corte esterna avente sviluppo "a piano" in parte sistemate a giardino e collegate fra loro da "scalette" di sentiero ed in parte in stato di abbandono con vegetazione infestante che ne rende difficile la fruizione. Si precisa che porzione del terreno circostante, risulta essere affidato ad una terza persona per adibirlo a piccole allevamento di pecore. La proprietà in oggetto è raggiungibile mediante scaletta d'accesso esterna direttamente collegata a Via Vara - Fantiscritti con cancello pedonale, non vi è accesso carrabile alla proprietà. Dalla scalinata, salendo un buon numero di gradini, si accede alla piana dove risulta situato l' ingresso principale dell' immobile posto a piano seminterrato. Sulla stessa piana insiste anche un vetusto fabbricato ad uso ricovero, costituito in pietrame misto e con copertura riportata di recente in pannelli ondulati. Nella piana sovrastante troviamo un altro piccolo manufatto di altezza pressoché impraticabile, costituito in pietra. Anche l'abitazione risulta di vetusta costruzione, presumibilmente anni '40 circa. La tipologia costruttiva è il classico "terratetto", costituito quindi a piano seminterrato da un vano ad uso cantina con annessa grotta naturale interna (non rappresentata in mappa catastale); il tutto collegato a piano terra da scaletta interna costituita in pietra. A piano terra, l' immobile è dotato di un vano ad uso studio direttamente accessibile dal vano scale, un vano ad uso camera; e direttamente dallo studio si accede al vano scale di collegamento a piano primo; il piano terra è raggiungibile anche dall'esterno, da lato monte, mediante accesso esterno che immette in una zona d' ingresso costituita da un' appendice in marmo di costruzione sicuramente successiva a quella dell' intero fabbricato ma probabilmente ante '67. A piano primo si ha accesso anche dall'esterno tramite ingresso posto sul lato mare direttamente all' interno del vano ad uso cucina, sul solito piano troviamo un vano ad uso camera ed uno ad uso studio oltre al vano scale di collegamento col piano secondo; quest' ultimo, si presenta costituito da n. 2 (due) vani, rispettivamente uno uso camera ed uno ad uso ripostiglio oltre che da un vano ad uso servizio igienico non presente in mappa catastale e quindi presumibilmente di natura abusiva, data anche l' inesistenza, di titoli autorizzativi depositati presso gli uffici comunali. Infine proseguendo lungo la scala interna si accede al piano mansardato che presenta un unico locale. Le altezze interne, vista la strana conformazione dell' immobile, sono svariate e sono meglio indicate nel grafico in allegato. La pavimentazione interna è in parte in graniglia, in parte in marmo ed in parte in pietra e cotto, con rivestimenti in marmo. Le finestre sono in legno con vetro singolo, persiane esterne e scuri interni anch' essi in legno. Le porte d'ingresso sono in legno. Le soglie, sia delle finestre che delle porte d'ingresso in marmo bianco di Carrara. Le porte interne d'accesso ai vani sono in legno.

1. Quota e tipologia del diritto

2/3 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

E' posto al piano: S-1, T, 1, 2, 3.

L'edificio è stato costruito nel: ante '42

L'edificio è stato ristrutturato nel: il bene de quo non è mai stato ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile mediamente inferiori ai 2.70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni del fabbricato sono molto scarse, e per renderlo abitabile è necessaria una ristrutturazione totale.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare**Solai tipologia: **legno** condizioni: **da ristrutturare****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **pesse**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **buone**Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **pesse**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **pesse**Pavim. Interna materiale: **Graniglia** condizioni: **da ristrutturare**Pavim. Interna materiale: **marmo** condizioni: **da ristrutturare****Impianti:**Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **pesse** conformità: **non a norma**Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** condizioni: **da ristrutturare**
conformità: **non a norma**
- Note: Immobile sprovvisto di rete di distribuzione di riscaldamento, sono presenti nei piani alcuni camini che vengono usati per riscaldare l'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile Abitazione Ultrapopolare	sup lorda di pavimento	151,00	1,00	151,00
Superficie Non residenziale dei locali accessori	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
Terreno	sup reale lorda	5.764,00	1,00	5.764,00
Magazzino esterno	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		5.978,00		5.978,00

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: primo semestre 2016

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nel Comune di Massa Carrara.;

Altre fonti di informazione: Annunci Online, Aste online.

8.3 Valutazione corpi:

Civile Abitazione con giardino e magazzino. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Civile Abitazione Ultrapopolare	151,00	€ 650,00	€ 98.150,00
Superficie Non residenziale dei locali accessori	46,00	€ 162,00	€ 7.452,00
Terreno	5.764,00	€ 6,00	€ 34.584,00
Magazzino esterno	17,00	€ 162,00	€ 2.754,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 142.940,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.293,33
Arrotondato			€ 95.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 94.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 94.500,00

Allegati

ALLEGATO 1 - Fotografie

ALLEGATO 2 - Planimetria

ALLEGATO 3 - Catastali

ALLEGATO 4 - Conservatoria

ALLEGATO 5 - Progetti depositati in Comune

Data:

10-11-2016

L'Esperto alla stima

Francesco Mottini

Architetto
MOTTINI
Francesco

