

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: .

contro: .

N.R.G. E.I. 119/2017 riunita con la N.R.G. E.I. 163/2017

data udienza: AL 06/05/2020

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ALICE SERRA**

Custode Giudiziario: **letta**

ESPERTO ALLA STIMA:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Appartamento ad uso civile abitazione con terreno pertinenziale

Lotto 002 - Negozio

Lotto 003 - Negozio

Siti in Comune di Carrara Via Risorgimento n. 66

Esperto alla stima: Alessandra Mignani

Codice fiscale: MGNLSN72H67F023Y

Studio in: Via Guglielmi 8 - 54100 Massa

Email: ale.mignani@hotmail.it

Pec: alessandra.mignani@geopec.it



INDICE SINTETICO

BENE: Via Risorgimento n. 66 - Gragnana - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001 - Appartamento ad uso civile abitazione corpo [A] e Terreno corpo [B]

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

UNITA' IMMOBILIARE:

- foglio 17, particella 834, subalterno 3, zona censuaria 2, scheda catastale MS0091996 del 18.06.2008, indirizzo Via Risorgimento n. 66, piano S1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 VANI, superficie 51 mq. , rendita € 169,66

Corpo: B

Categoria: Terreno [T]

UNITA' IMMOBILIARE:

- foglio 17, particella 888, qualità : incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 168 mq. , reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,01

INTESTATARI :

1- nata a
1/2 in regime di separazione dei beni 2
2 le nato a
in regime di separazione dei beni

rietaria per

prietario per 1/2

2 STATO DI POSSESSO

Corpi: A e B

Possesso: Liberi

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A e B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Corpo: B

Creditori Iscritti:

Intervenuti : Agenzia delle Entrate-Riscossione

5 COMPROPRIETARI

Corpi: A e B

Comproprietari: Nessuno



6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: €. 75.191,25 arrotondato a 75.000,00

BENE: Via Risorgimento n. 66 - Gragnana - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 002 - Negozio

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

UNITA' IMMOBILIARE:

- foglio 17, particella 834, subalterno 6, zona censuaria 2, scheda catastale 898 del 1974, indirizzo Via Risorgimento n. 66, piano S3, comune CARRARA, categoria C/1, classe 1, consistenza 21 mq., superficie 30 mq., rendita € 164,85

INTESTATARI :

1- a nata a |
2- a
regime di separazione dei beni
3- ato e
di separazione dei beni
4- iato a l
regime di separazione dei beni

Usufruttuaria per ¼
Proprietaria per 1/4 in

Proprietario per 1/4 in regime

(1) Proprietario per 2/4 in

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: N

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari:

ato a
regime di separazione dei beni

c.f.

Proprietario per 2/4 in

Note: dall'analisi dei vari passaggi di proprietà si è verificata l'esistenza di un unico comproprietario sopra generalizzato, per la quota di 2/4 in regime di separazione di beni.



Si fa presente inoltre che catastalmente risulta in visura, erroneamente intestataria la sig.ra
come usufruttuaria per $\frac{1}{4}$ della piena proprietà per mancata introduzione in atti della voltura
presentata per riunione di usufrutto il 03/12/2003 al protocollo n. MS0026857.

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: 5.475,00 per la quota eseguita pari a 2/4 complessivi della Piena Proprietà

BENE: Via Risorgimento n. 66 - Gragnana - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 003 - Negozio

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

UNITA' IMMOBILIARE:

foglio 17, particella 834, subalterno 7, zona censuaria 2, scheda catastale n. 899 del 1974, indirizzo Via
Risorgimento n. 66, piano S3, comune CARRARA, categoria C/1, classe 1, consistenza 14 mq. , superficie
21,00 mq., rendita € 109,90

INTESTATARI :

1- iata a

2-

di separazione dei beni

3-

di separazione dei beni

4- |

regime di separazione dei beni

1 Usufruttuaria per $\frac{1}{4}$
proprietaria per 1/4 in regime

proprietario per 1/4 in regime

(1) Proprietario per 2/4 in

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpi: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5 COMPROPRIETARI

Corpo A Comproprietari:

1)

5/0'

..

....



Note: dall'analisi dei vari passaggi di proprietà si è verificata l'esistenza di un unico comproprietario sopra generalizzato, per la quota di 2/4 in regime di separazione di beni.
Si fa presente inoltre che catastalmente risulta in visura, erroneamente intestataria la sig.ra (me usufruttuaria per 1/4 della piena proprietà per mancata introduzione in atti della voltura presentata per riunione di usufrutto il 03/12/2003 al protocollo n. MS0026857.

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 3.787,50 per la quota eseguita pari a 2/4 complessivi della Piena Proprietà



Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Piena proprietà Cod. Fiscale: GL

- Residenza:
- Stato Civile: separata
- Regime Patrimoniale: separazione
- Data Matrimonio: 25-01-2003

Eventuali comproprietari:

Note: si fa presente che con provvedimento del Tribunale di Massa in data 28.02.2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi esegutati e intestatari dell'immobile oggetto di stima.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- planimetria catastale introdotta agli atti difforme per la scala di rappresentazione, in quanto risulta inserita una planimetria in scala 1: 100 ma erroneamente la scala del disegno sul quale vengono calcolati i poligoni per la superficie è stata calcolata in scala 1:200;
- incongruità delle altezze interne del servizio igienico del disimpegno e del locale cucina rispetto alle reali dimensioni;
- apertura di una piccola finestra nel locale caldaia esterno;
- chiusura di una nicchia nel servizio igienico.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa) al fine di introdurre in atti la giusta rappresentazione grafica dell'immobile e la reale consistenza.

Descrizione delle opere da sanare:

- Giusta rappresentazione grafica della planimetria catastale come dallo stato di fatto attuale.

Previsione di spese complessive per la sanatoria:

comprensive di aggiornamento della planimetria catastale per renderla conforme allo stato attuale dei luoghi, diritti di presentazioni, spese tecniche e sanzioni per ritardata dichiarazione entro i 30 giorni dal momento di fine lavori: **€ 2.000,00**

Oneri Totali: € 2.000,00

Note sulla conformità catastale: In sede di sopralluogo, confrontando le planimetrie catastali degli immobili estratte dalla banca dati del Servizio Catastale (Sister) in atti e lo stato di fatto rilevato, sono state evidenziate le difformità catastali sopra elencate quindi, allo stato attuale si dichiara la **"NON LEGITTIMITA' CATASTALE"** dell'immobile.

Note: allo stato attuale, la planimetria catastale in atti non risulta conforme allo stato legittimo dell'unità immobiliare, in attesa di eventuali sanatorie e/o messa in pristino delle opere difformi, si è reputato di non procedere all'aggiornamento della stessa.

Identificativo corpo: B.

sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Gragnana , Via Risorgimento
Identificato al catasto Terreni:



Intestazione:

1- nata a _____ Proprieta` per
 1/2 in regime di separazione dei beni
 2- le nato a _____ Proprieta` per 1/2
 in regime di separazione dei beni

Note: si fa presente che con provvedimento del Tribunale di Massa in data 28.02.2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi eseguiti e intestatari dell'immobile oggetto di stima.

Unità immobiliare :

- foglio 17, particella 888, qualità: incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 168 mq. , reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: impianto meccanografico del 02.09.1974

Millesimi di proprietà di parti comuni: Da indagini svolte sul posto, alla data del sopralluogo, eseguito congiuntamente al Custode, non è stato possibile reperire le informazioni necessarie a collocare l'immobile all'interno di un compendio condominiale. Pertanto non sono stati rintracciati millesimi di proprietà su parti comuni, anche se dall'analisi dei luoghi è evidente l'esistenza di parti comuni quali: l'ingresso pedonale, la scala di accesso, la corte e il terrazzo.

Confini: a Nord con il fabbricato identificato al mappale 834; ad Est con il terreno al mappale 889; a Sud con il fabbricato e la relativa area pertinenziale identificati al mappale 892 e il torrente "Gagnana", tutti del foglio 17 s.s.a.

Quota e tipologia del diritto

1/2 c. s. - Piena proprietà Cod. Fiscal-
 - Residenza
 - Stato Civile: separato
 - Regime Patrimoniale: separazione
 - Data Matrimonio: 25-01-2003

Quota e tipologia del diritto

1/2 c. s. - Piena proprietà Cod. Fiscale:
 - Residenza:
 - Stato Civile: separata
 - Regime Patrimoniale: separazione
 - Data Matrimonio: 25-01-2003

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: Non sono state riscontrate incongruenze nei dati catastali sopra riportati. Si sottolinea inoltre che i dati, così come riportati nella visura storica, non hanno subito variazioni nella consistenza, pertanto a parere della sottoscritta non è stato necessario eseguire un rilievo topografico.

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

NO



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato in cui è collocato l'immobile oggetto di stima è ubicato nella frazione montana del Comune di Carrara denominata "Graghana" sulla strada di collegamento tra il paese e il centro città principale denominata Via Risorgimento.

Il paese di "Graghana" è un paesino tipico della zona a monte a nord del capoluogo da cui dista circa 3 km, caratterizzato da numerosi vicoli e circondato da boschi di castagne e terrazzamenti, attraversato dal Torrente "Graghana", confluyente del fiume Carrione. L'ubicazione dell'immobile permette di raggiungere facilmente le principali viabilità stradali del Comune di Carrara dove si trovano tutti gli edifici di primaria necessità e di pubblica utilità come scuole, banche, municipio, uffici ecc.

Caratteristiche zona: frazione montana del Comune di Carrara normale.

Area urbanistica: tipica di un paese montano del Comune a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nuovo Ospedale delle Apuane (NOA) a circa 14 km; Ospedale Pediatrico Apuano (OPA) a circa 13 km; porto Marina di Carrara 10 km.

Servizi offerti dalla zona: zona industriale (sufficiente), cave di marmo (buono), Alpi Apuane (ottimo), Alta Lunigiana (sufficiente), centro città di Carrara (buona), porto di Marina di Carrara (sufficiente), Marina di Carrara-litorale (sufficiente), Stazione ferroviaria di Avenza (sufficiente), casello autostradale (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: Alpi Apuane

Importanti centri limitrofi: Avenza, Carrara, Marina di Carrara, Sarzana, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di marmo, Alpi Apuane, Centro Storico città di Carrara.

Attrazioni storiche: Centro storico di Carrara, Luni.

Principali collegamenti pubblici: Mezzi pubblici di autotrasporto con fermate nelle vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativi corpi: A e B

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carrara (MS), Via Risorgimento n. 66 : Libero

Note: Alla data del sopralluogo l'abitazione risultava libera e il terreno, incolto e in completo stato di abbandono.

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
trascritta

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: _____

contro _____

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo

Importo ipoteca: € 204.000,00

Importo capitale: € 136.000,00



Iscritta a Massa l'11/08/2008
Ai nn. 8759 Registro Generale /1789 Registro Particolare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento

A favore di:

Contro:

Derivante da: atto giudiziario

A rogito di: U.N.E.P TRIBUNALE DI MASSA in data 24/10/2017 ai nn. 2980

Trascritto a Massa in data 15/12/2017

Ai nn. 11111 Registro Generale /8148 Registro Particolare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento

A favore di:

Contro: ^ ^

Derivante da: atto giudiziario

A rogito di Tribunale di Massa in data 28/07/2017 ai nn. 2266

Trascritto a Massa in data 25/08/2017

Ai nn. 7585 Registro Generale /5482 Registro Particolare;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna se non i vari passaggi di proprietà

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

4.3 **Misure Penali:** Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A e B

-sito in Carrara (MS), Via Risorgimento

-Spese di gestione condominiale: Nessuna rintracciata.

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna rintracciata.

-Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna rintracciata.

-Millesimi di proprietà: Non è stato rintracciato nessun regolamento condominiale dell'abitazione per i millesimi sulle parti comuni.

-Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

-Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sono state rintracciati particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

-Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

-Indice di prestazione energetica: assente

-Note Indice di prestazione energetica: Non è stato rintracciato nessun Attestato di Prestazione Energetica

-Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno trascritto

-Avvertenze ulteriori: Nessuna trascritta.



6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietarie proprietarie ante ventennio fino al 31/08/2005:

Proprietaria per 1/3 fino al 31/08/2005

per 1/3 fino al 31/08/2005

per 1/3 fino al 31/08/2005

Proprietarie per Successione legittima in morte di *[nome]* nato a Carrara (MS) il *[data]* ed ivi deceduto il *[data]* Denuncia di Successione registrata a Carrara il *[data]* del *[data]* coniuge sig.ra *[nome]* Massa Carrara il *[data]* denuncia n. 7 volume 382, trascritta al Registro Generale n. *[numero]* Particolare n. *[numero]*

N.B.: Dagli atti informatizzati dei Pubblici Registri Immobiliari dal periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 23/03/2020 Periodo recuperato e validato dal 01/01/1981 al 30/06/1987 non risulta avvenuta la trascrizione di accettazione dell'eredità.

Proprietari dal 31/08/2005 al 08/08/2008:

[nome], nato a *[città]* (MS) il giorno 26 luglio codice fiscale *[numero]*
[nome], nata a *[città]* (MS) il giorno 16 settembre 1977, codice fiscale *[numero]*

Proprietari per atto di compravendita a rogito di Notaio Dott.ssa *[nome]* data *[data]* repertorio n. *[numero]* i raccolta; registrato a Massa i *[data]* e trascritto a Massa in data *[data]* Registro Generale n. *[numero]* e al Registro *[numero]* articolare n. *[numero]*

Proprietari dal 08/08/2008 ad oggi attuali proprietari "esecutati":

1/2 in regime di separazione dei beni *[nome]* ria per *[nome]*
[nome] a vide nato a *[città]* rietario per *[nome]*
1/2 in regime di separazione dei beni *[nome]*

Proprietari per di atto di compravendita a rogito di *[nome]* in data *[data]* ai nn. *[numero]* di repertorio e n. *[numero]* di raccolta; registrato a Massa, in data *[data]* nn. *[numero]* e trascritto a Massa in data *[data]* Registro Generale n. *[numero]* e al Registro Particolare *[numero]*

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta costruito in data anteriore al 1 Settembre 1967 preesistete dalle mappe nel successivamente è stata presentata al Comune di Carrara la seguente pratica edilizia:

- Attestazione di Conformità mediante Denuncia Inizio Attività del 23/09/2005
- Numero pratica: Protocollo n. 25921/3017
- Intestazione:
- Tipo pratica: D.I.A. n. 551/05-DIA
- Oggetto: realizzazione di lavori di opere interne

Proprietari dal 31/08/2005 al 08/08/2008



Pratica archiviata per mancanza di integrazione dei documentazione mancanti come da richiesta dal Comune di Carrara del 23/09/2005 protocollo n. 35921/3017 (allegata).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- chiusura di una nicchia nel servizio igienico;
- apertura di una piccola finestra nel ripostiglio esterno;
- realizzazione di un camino nella cucina ;
- errate indicazioni delle altezze interne di alcuni vani difformi dallo stato di fatto.

Descrizione opere da sanare:

- apertura di una piccola finestra nel ripostiglio esterno;
- chiusura di una nicchia nel servizio igienico;
- realizzazione di un camino nella cucina ;
- giusta indicazione delle altezze interne.

Note: Strutturalmente si segnalano delle vibrazioni del solaio percepite in sede di stesura del rilievo su tutta la superficie dell'immobile e in particolar modo nel corridoio-ingresso.

Visto la vetustà dell'intero fabbricato, a parere della scrivente, occorrono delle verifiche statiche e strutturali dell'intero compendio immobiliare ed eventualmente i necessari accorgimenti strutturali necessari all'abitabilità.

Regolarizzabili mediante:

- Sanatoria per le opere eseguite in assenza di un titolo edilizio;
- verifiche tecniche statiche

I costi presunti per rendere conforme l'unità immobiliare, comprese le spese tecniche, la sanatoria delle opere abusive, le richieste di autorizzazioni, sanzioni, diritti di segreteria, verifiche statiche comprensive di collaudo e deposito calcoli c/o Genio Civile, comunicazione tardiva di fine lavori, abitabilità:

€ 8.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Note sulla conformità edilizia:

Esaminando la pratica edilizia sopra elencata c/o il settore urbanistica del Comune di Carrara, non sono state rintracciate le tavole grafiche che rappresentano l'unità immobiliare di cui all'oggetto e per tanto

non è stato possibile, raffrontare lo stato di fatto precedente legittimo con lo stato attuale, inoltre nella stessa pratica è presente un allegato fotografico dello stato dei luoghi dell'anno 2005 (allegato alla presente), dove si evince allo stato attuale che l'immobile ha subito una ristrutturazione interna anche con l'avvenuta archiviazione della pratica.

Ai fini della conformità edilizia, si fa presente che *trattandosi di un appartamento ubicato all'interno di un edificio, la cui costruzione è stata iniziata anteriormente al 1 Settembre 1967 (data di entrata in vigore della legge-ponte n. 765/1967 l'immobile "risulta liberamente vendibile".*

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Note sulla conformità edilizia: Sul terreno non sono state riscontrate opere abusive evidenti.



Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	-delibera n. 28 del 16/3/2012 -delibera n. 64 del 08/04/98 e successive varianti
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della variante al Piano strutturale approvata: - Art. 12 N.T.A. :Sistema dell'alta collina e della montagna - Nuclei Collinari e Montani, in parte. le invariati strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione in parte le invariati strutturali Art. 7 comma 2 lettera b): Aree a prevalente naturalità diffusa in parte. Per effetto del Regolamento Urbanistico e successive modificazioni: -Art. 27 NTA R.U. : Territorio aperto Aree dell'alta collina e montagna in parte PGB - zone di completamento del centro abitato in aree con pericolosità elevata (da sottoporre a risanamento geologico - Art. 9 NTA Paesi a Monte in parte Aree a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata in parte
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile è conforme alle previsioni di zona attuali .

Note generali sulla conformità:

L'immobile rientra nella zona urbanistica sottoposta ai seguenti vincoli:

- 1) Pericolosità geologica molto elevata PFME;
- 2) Disciplina dei Beni Paesaggistici- Vincolo Paesaggistico;
- 3) Sistema idrografico della Toscana (fascia di 150ml dai fiumi e torrenti).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	-delibera n. 28 del 16/3/2012 -delibera n. 64 del 08/04/98 e successive varianti
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della variante al Piano strutturale approvata - Art. 12 N.T.A. :Sistema dell'alta collina e della montagna - Nuclei Collinari e Montani, in parte. le invariati strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione in parte le invariati strutturali Art. 7 comma 2 lettera b): Aree a prevalente naturalità diffusa in pare. Per effetto del Regolamento Urbanistico e successive

Pag. 13

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



	modificazioni: -Art. 27 NTA R.U. : Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna in parte PGB - zone di completamento del centro abitato in aree con pericolosità elevata (da sottoporre a risanamento geologico -Art. 9 NTA Paesi a Monte in parte Aree a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata in parte
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile è conforme alle previsioni di zona attuali .

Note generali sulla conformità:

il terreno ricade in zona urbanistica sottoposta ai seguenti vincoli :

- 1) Area G. 4 - Pericolosità geologica molto elevata
- 2) PFME intera particella (Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n. 37 del 09.04.2019 Pubb. il 19.04.2019);
- 3) Disciplina dei Beni Paesaggistici intera particella (DCRT n. 37/2015 integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico- art. 14 della Disciplina di Piano e Art. 8 dell'Elaborato 8B) intera particella;
- 4) Sistema Idrografico della Toscana - fascia di 150 ml dai fiumi e torrenti di cui all'Allegato L (DCRT n. 37/2015 integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico- art. 16 c. 4 Capo V dell'Allegato L dell'Elaborato 7 B intera particella
- 5) Aree tutelate per legge e sottoposte a Vincolo paesaggistico.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Trattasi di una porzione di fabbricato composto, da un appartamento ad uso civile abitazione, ubicato al piano primo seminterrato di un vetusto fabbricato plurifamiliare a destinazione mista residenziale-commerciale ad un piano fuori terra e 3 seminterrati, sito in Comune di Carrara loc. Gragnana Via Risorgimento n. 66.

L'accesso all'unità immobiliare, avviene direttamente dalla pubblica strada, attraverso un cancello pedonale che conduce ad una scala esterna in ferro infissa al muro di contenimento della sede stradale e che collega i vari piani sottostrada del fabbricato.

L'unità immobiliare, si compone di ingresso-corridoio, cucina con camino, due camere, disimpegno, servizio igienico e piccolo ripostiglio esterno posto sul terrazzo comune. Il tutto in completo stato di abbandono.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà Cod. Fiscale: '

- Residenza:
- Stato Civile: separato
- Regime Patrimoniale: separazione
- Data Matrimonio: 25-01-2003

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ena proprietà Cod. Fiscale: \



- Residenza: \
- Stato Civile: separata
- Regime Patrimoniale: separazione
- Data Matrimonio: 25-01-2003

Note: si fa presente che con provvedimento del Tribunale di Massa in data 28.02.2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi esecutati e intestatari dell'immobile oggetto di stima.

- Superficie complessiva di circa : mq **74,00**
- E' posto al piano: 1 seminterrato
- L'edificio è stato costruito nel: ante 1940 e ristrutturato nel: 2005
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: 66 di Via Risorgimento;
- ha un'altezza utile interna di circa m. 3 ,10
- L'intero fabbricato è composto da n. 5 totali piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 3
- Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti visivamente e strutturalmente si segnalano delle vibrazioni del solaio percepite in sede di stesura del rilievo su tutta la superficie dell'immobile e in particolar modo nel corridoio-ingresso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Solai condizioni: da ristrutturare
- Strutture verticali materiale: muratura condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello -tipologia: anta singola a battente ; materiale: ferro; apertura: manuale; condizioni: scarse
- Infissi esterni tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
- Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
- Manto di copertura materiale: tegole in cotto coibentazione: non verificata condizioni: scarse
- Pareti esterne materiale: muratura portante coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: pessime
Note: pessime ad esclusione del lato strada dove la facciata risulta intonacata
- Pavim. Interna materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
- Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente materiale: blindato condizioni: buone
- Rivestimento ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
- Rivestimento ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

- Elettrico tipologia: sottotraccia tensione: 220V conformità: non è stato rintracciato il certificato di conformità dell'impianto
- Gas tipologia: sottotraccia alimentazione: metano conformità: privo di certificato di conformità
- Idrico tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: privo di certificato di conformità
- Termico tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: privo di certificato di conformità



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

Esiste impianto elettrico SI

Epoca di realizzazione/adequamento non reperita

Note:

non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto elettrico e che possono essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera degli impianti stessi, nel rispetto della normativa vigente.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento SI

Tipologia di impianto

caldaia a gas metano esterna con radiatori su parete interna

Note:

non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto Gas che può essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera degli impianti stessi, nel rispetto della normativa vigente

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

Varie: Strutturalmente l'intero edificio è stato realizzato in muratura portante in pietra con copertura a falde inclinate e manto di copertura in tegole laterizi con aperture e finestre sulle facciate di medie dimensioni e allineate per file.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, secondo la consuetudine, è al lordo dei muri perimetrali e comprendete la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento ad uso civile abitazione	sup reale lorda	73,00	1,00	73,00
Ripostiglio esterno	sup reale lorda	1,00	0,25	0,25
		74,00		73,25



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) : Anno 2019 - Semestre 2
Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Provincia: MASSA CARRARA Comune: CARRARA Fascia/zona: Extraurbana/ZONA MONTANA Codice di zona: R1 Microzona catastale n.: 5 Tipologia prevalente: Non presente Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazione civile stato conservativo: NORMALE Valore Mercato : Minimo 1.100,00 €/mq – Massimo 1.600,00 €/mq Superficie di riferimento: L (lorda)

Descrizione: Terreno [B] di cui al punto B

Il terreno oggetto di stima, è posto al quarto piano sottostrada di Via Risorgimento nel Comune di Carrara in prossimità dell'abitato del paese di Gragnana, in adiacenza al fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare identificata al corpo A della presente relazione di stima cui si rimanda per la descrizione generale della zona.

L'accesso all'immobile, avviene direttamente dalla pubblica strada, attraverso un cancello pedonale che conduce ad una scala esterna in ferro infissa al muro di contenimento della sede stradale e che collega i vari piani sottostrada del fabbricato.

Il lotto di terreno, presenta una forma irregolare e una giacitura pressoché pianeggiante, attualmente incolto, non recintato e invaso da una vegetazione arborea spontanea e si estende per una superficie catastale di 168 mq.

Urbanisticamente, risulta costruibile in quanto inserito nella zona edificabile del Comune di Carrara "B4" a completamento del centro abitato, ma di fatto essendo gravato da vincoli urbanistici dovuti alla pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata e da sottoporre a risanamento geologico visto la consistenza, la posizione e la fascia di rispetto dai fiumi e torrenti di fatto **"non costruibile"**.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di i - **Piena proprietà Cod. Fiscale:**

- Residenza:
- Stato Civile: separato
- Regime Patrimoniale: separazione
- Data Matrimonio: 25-01-2003

Quota e tipologia del diritto

1/2 di i - **Piena proprietà Cod. Fiscale:**

- Residenza:
- Stato Civile: separata
- Regime Patrimoniale: separazione
- Data Matrimonio: 25-01-2003

Note: si fa presente che con provvedimento del Tribunale di Massa in data 28.02.2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi esecutati e intestatari dell'immobile oggetto di stima.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente incolto e in completo stato di abbandono

Impianti: Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: da una ricognizione visiva del lotto, non è stato rintracciato nessun impianto idro elettrico installato sul terreno.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del terreno è stata desunta dalla visura catastale che identifica il bene in un'unica particella di mq. 168



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

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto dei beni, della sua ubicazione e della domanda del mercato immobiliare per immobili in condizioni e posizioni simili, si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione, utilizzando il metodo comparativo, in base a parametri tecnici.

Dopo aver fatto le dovute comparazioni con vendite di beni in condizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al 2° semestre del 2019 e dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq.), risultante applicandolo alla superficie commerciale della singola unità immobiliare.

Tenuto conto di quanto sopra detto, per il terreno comprensivo nella stima del lotto (corpo B), la sottoscritta ha ritenuto opportuno utilizzare "il sistema sintetico comparativo" che risulta essere, quello maggiormente usato nel settore immobiliare, in quanto l'espressione unitaria del valore è frutto di una serie di considerazioni che coprono tutta la gamma di possibilità sia commerciali che tecniche.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara Comune di Carrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Comune di Carrara; Uffici del registro di Massa Carrara Comune di Carrara; Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

- Portali: "idealista"; "Immobiliare.it"; "Subito.it" e altri siti di Agenzie immobiliari della zona per un valore medio calcolato

- raffronto con professionisti del settore;

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.225,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento ad uso civile abitazione	73,00	€ 1.300,00	€ 94.900,00
Ripostiglio esterno	0,25	€ 1.300,00	€ 325,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 95.225,00

Valore corpo € 95.225,00

Valore complessivo intero € 95.225,00

Valore complessivo diritto e quota 1/1 di Piena Proprietà € 95.225,00

B.Terreno [T]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 5.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 5.000,00
Valore corpo			€ 5.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo	73,25	€ 95.225,00	€ 95.225,00



	popolare [A4]			
B		168,00	€ 5.000,00 a corpo	€ 5.000,00
TOTALE LOTTO UNICO Corpo A e Corpo B				€. 100.225,00

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%) €. 15.033,75
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €. 10.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 75.191,25

8.6 Regime fiscale della vendita:

L'acquisto è soggetto alle imposte indirette (imposta sul valore aggiunto o imposta di registro, imposte ipotecarie e imposte catastali) che si applicano in maniera proporzionale sul prezzo di aggiudicazione dell'immobile, con l'applicazione dei benefici per la prima casa qualora l'acquirente gode dei suddetti benefici.

In presenza di determinate condizioni e di specifici requisiti, la legge prevede il sistema del "prezzo-valore". Il prezzo-valore consente la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione. Il sistema del prezzo-valore previsto dall'art. 1 comma 497 della Legge 23 Dicembre 2005 n. 266 e di cui alla sentenza costituzionale n. 6/14 si applica in generale alle vendite di immobili a uso abitativo, quindi, anche per gli acquisti di abitazioni in assenza dei benefici "prima casa".

