

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: #####

contro: #####

N.R.G.E.I. 60/2018
data udienza: 19-12-2018

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Silvia Andreani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Arch. CLAUDIA GRANDJACQUET
Codice fiscale: GRNCLD65E65A7940
Studio in: Via Lungofrigido di Ponente 65 - 54100 Massa
Telefono: 3474947131
Email: claudia.grandjacquet.arch@gmail.com
Pec: claudia.grandjacquet.arch@pec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via #####- Marina di Carrara - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: UFFICI e STUDI PRIVATI [A/10]

foglio ###, particella ###, subalterno ###, indirizzo Via #####, scala A, interno 9, piano terzo, comune Carrara, categoria A/10, classe ###, consistenza ### vani, superficie Totale #### mq, rendita € #####

Corpo: B

Categoria: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE [C/6]

foglio ###, particella ###, subalterno ###, indirizzo Via #####, piano Terra, Comune Carrara, categoria C/6, classe ###, consistenza ### mq, superficie Totale ### mq, rendita € ###

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: #####

Corpo: B

Creditori Iscritti: #####

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Corpo: B
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo di vendita da libero: € 265.000,00

BENE: Via #####- Carrara (MS) - 54033

Lotto: 002

1 DATI CATASTALI

Corpo: A
Categoria: ABITAZIONI in VILLINI [A/7]
foglio ###, particella ###, subalterno ###, indirizzo Via #####, Carrara, piano S1, T, 1, 2, comune Carrara, categoria A/7, classe ###, consistenza ### vani, Superficie Totale ### mq; Totale escluse aree scoperte ### mq, rendita € ###

Corpo: B
Categoria: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE [C/6]
foglio ###, particella ###, subalterno ### indirizzo #####, piano S, Comune Carrara, categoria C/6, classe ###, consistenza ### mq, Superficie Totale ### mq, rendita € ###

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A
Possesso: Occupato dal debitore

Corpo: B
Possesso: Occupato dal debitore

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Parziale al PT

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: #####

Corpo: B

Creditori Iscritti: #####

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo di vendita da libero: € 2.035.000,00

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Marina di Carrara**
Via #####

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.

sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina di Carrara, Via #####

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio ###, particella ###, subalterno ###, indirizzo Via #####, scala A, interno 9, piano terzo, comune Carrara, categoria A/10, classe ###, consistenza ### vani, superficie Totale ### mq, rendita € ###

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione n. 37583.1/2002 del 10-09-2009 protocollo n. 103722 "diversa distribuzione degli spazi interni-abitazione-ufficio

Confini: Appartamento interno 10 verso monti, vano scala ed area sui distacchi del fabbricato dagli altri lati, salvo se altri.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ##### - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: #####n. 2 - Stato Civile: ###

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: Nessuna

Identificativo corpo: B.

sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina di Carrara, Via #####

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio ###, particella ###, subalterno ###, indirizzo Via #####, piano Terra, comune Carrara, categoria C/6, classe ###, consistenza ### mq, superficie Totale ### mq, rendita € ###

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: cortile commune a levante e verso mare, garage di proprietà ##### o aventi causa verso monti e locale di proprietà ##### o aventi causa a ponente, salvo se altri.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ##### - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: #####- Stato Civile: ###

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: Nessuna

NOTE: La ditta catastale non risulta aggiornata in quanto figurano ancora usufruttuario il Sig.ri ##### deceduto in data 30-06-2010. Pertanto la Sig.ra ##### risulta titolare della piena ed esclusiva proprietà per il consolidamento del diritto di usufrutto alla nuda proprietà

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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

Giudizio non necessario, immobile di intera proprietà dell'esecutata

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in zona centrale di Marina di Carrara in presenza di numerosi edifici a più piani con destinazione residenziale/direzionale ai piani alti e commerciale al piano terra.

La zona presenta un traffico scorrevole e parcheggi pubblici lungo le carreggiate. Non si riscontrano situazioni di degrado.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Residenziale e commerciale 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: Porto commerciale e turistico, scuole pubbliche fino alla secondaria di primo grado, banche, farmacie, circoli sportive di tennis, piccola/media distribuzione alimentare.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali, commerciali e direzionali

Importanti centri limitrofi: Carrara, Massa, La Spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, Litorale.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana, area archeologica di Luni, Via Francigena.

Principali collegamenti pubblici: Autobus pubblico urbano ed extraurbano.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

UFFICI e STUDI PRIVATI [A/10] sito in Carrara (MS), Via #####: Occupato dal debitore

Note: L'esecutata esercita nell'immobile la sua professione di #####

Identificativo corpo: B

STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE [C/6] sito in Carrara (MS), Via #####:

Occupato dal debitore

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 #####

contro #####;

Derivante da: Concessione a garanzia di un'apertura di credito; Importo ipoteca:

€ 4.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00;

Note: #####, genitori dell'esecutiva entrambi defunti alla data odierna, compaiono come terzo datore d'ipoteca, ciascuno per le quote di proprietà del bene.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di di #####

contro #####;

Derivante da: Concessione a garanzia di un'apertura di credito; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00;

Note: #####, genitore dell'esecutiva defunto alla data odierna, compare come terzo datore d'ipoteca, in qualità di usufruttuario dei beni posti a garanzia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **A favore della massa dei creditori** contro #####, #####;

Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Ufficiali giudiziari Tribunale di Massa in data 16/04/2014 ai nn. ### iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 28/05/2014 ai nn. ##/#;

CONTRO: #####1/1 per diritti di usufrutto relativamente ai corpi A e B
1/1 per diritto di nuda proprietà relativamente ai corpi A e B.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- **A favore della massa dei creditori** contro #####;

Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Ufficiali giudiziari Tribunale di Massa in data 05/04/2018 ai nn. ### iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 10/04/2018 ai nn. ##/#;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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:

Identificativo corpo: A

sito in Carrara (MS), Via #####

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: per l'anno 2018/2019 sono state preventivate Euro 739,68

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Si allega dichiarazione dell'amministrazione condominiale dichiarante che alla data attuale tutte le spese condominiali sono state pagate e che non sussistono spese straordinarie deliberate a carico dell'acquirente.

Millesimi di proprietà: generale 23,75 e quantità diverse su specifiche utenze (scale, ascensore..)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Identificativo corpo: B

sito in Carrara (MS), Via #####

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi CORPO A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: 27,75

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: #####dal 21/02/1975 al 26/06/2006.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ###, in data 21/02/1975, ai nn. ##/##; trascritto in Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 27/02/1975, al n. R.Part. ##.

Acquisto dai Sig.ri #####.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Titolare/Proprietario: #####dal 26/06/2006 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di Accettazione donazione - a rogito di Notaio ###, in data 26/06/2006 rep. ##; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 11/07/2006, ai nn. ##/##.

Note: ##### dona la nuda proprietà alla figlia riservandosi l'usufrutto sua vita natural durante.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

UFFICI e STUDI PRIVATI [A/10] Sito in Carrara (MS) CAP: 54033, Via ##### Numero pratica: 604

Intestazione: Cambio destinazione d'uso

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori:*

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/09/2002 al n. di prot.....*

Rilascio in data* al n. di prot.....*

Nota:* dati non pervenuti

NOTE: Relativamente a tale pratica il Perito estimatore ha preso atto dell'esistenza dai registri dell'ufficio tecnico del Comune di Carrara senza peraltro poter visionare la pratica in quanto l'ufficio competente non trova più la documentazione relativa. Riferimento a tale pratica si ritrova anche nell'atto di donazione, dal padre alla figlia, in cui si specifica che in tale circostanza è stato fatto il cambio di destinazione d'uso da residenziale ad ufficio.

Si allega attestazione dell'Ufficio tecnico del Comune di Carrara sullo smarrimento della documentazione in oggetto

Dati precedenti relativi ai corpi: A

UFFICI e STUDI PRIVATI [A/10] e STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE [C/6] Sito in Carrara (MS)

CAP: 54033, ##### Numero pratica: 52

Intestazione: realizzazione di edificio residenziale

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di edificio residenziale pluripiano

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/03/1968 al n. di prot. 6056/338

NOTE: Dati pervenuti dall'atto di donazione dell'immobile all'esecutiva a rogito del Notaio ### in data 26-06-2006 rep. ##, registrato a Carrara il 11-07-2006, e trascritto presso il RR.II. di Massa Carrara il 11-07-2006 RG. ##, RP ##

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1 Conformità edilizia:

Il Perito non può esprimere giudizio di conformità edilizia essendo mancante la documentazione edilizia presso l'ufficio Tecnico del Comune di Carrara.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

UFFICI e STUDI PRIVATI [A/10] e STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE [C/6]

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Zona omogenea:	UTOE 3-R2
Strumento urbanistico Adottato:	SI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Descrizione: di cui al punto A

L'immobile è posto al terzo piano di un complesso di condomini risalenti al 1968 nel centro di Marina di Carrara. Inizialmente adibito ad uso residenziale ha cambiato la sua destinazione in uffici e studi privati nel 2002 durante i lavori di ristrutturazione interna.

E' composto da ingresso, ripostiglio, disimpegno, n. 5 stanze per ambulatori/ufficio, bagno e n. 2 terrazzi. Le condizioni dell'immobile sono buone.

I pavimenti sono in marmette di marmo nel disimpegno e in 2 studi mentre negli altri sono in piastrelle di ceramica. Il bagno completo di vasca è pavimentato e rivestito in ceramica.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, avvolgibili in plastica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie lorda complessiva di circa mq **130,00** ad uso ufficio e mq 21,00 di terrazzi

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi.

Stato di manutenzione generale del Condominio: Mediocre in facciata, presenta evidenti

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta condizioni generali buone

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia singola posizionata in terrazzo
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	il condizionamento è presente solo in n. 2 camere

Impianto d'allarme:

Esistono impianto d'allarme	SI
-----------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, cortili, patii, portici, tettoie aperte,..) se comunicanti con i vani principali vengono computate nella misura:

- del 30% fino ad una superficie di mq. 25
- del 10% per la quota eccedente

(istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	sup reale lorda	130,00	1,00	130,00
Terrazzi	sup reale lorda	21,00	0,30	6,00
		151,00		136,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2018

Zona: Carrara-zona suburbana/Marina di Carrara

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Studio medico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.450,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.150,00

Descrizione: di cui al punto B

Box auto: Superficie lorda complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano terreno e precisamente quello sito nell'angolo sud-est dell'edificio che si affaccia su stada interna. Accesso con portellone avvolgibile in ferro.

Stato di manutenzione generale: fatiscente, a seguito dell'alluvione il locale è stato parzialmente invaso dall'acqua, sono evidenti macchie di umidità. Il portellone in ferro deve essere sostituito perchè mal funzionante.**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di #####- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Impianti:

Presente solo l'impianto elettrico, senza certificazione di conformità, necessitante di lavori di manutenzione e ripristino a causa dell'allagamento del locale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il locale non è a diretto contatto con l'ufficio si reputa comunque di utilizzare i valori propri dell'agenzia delle Entrate e delle Agenzie Immobiliari locali valutando l'appetibilità di box auto in questa zona.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	25,00	1,00	25,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2018

Zona: Carrara-zona suburbana/Marina di Carrara

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Box auto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa (semplificata):

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Parametri medi di zona per destinazione principale

- €/mq 1.500,00/2.300,00 Uffici e studi private
- €. 15.000,00/20.000,00 a corpo per garage

8.3 Valutazione corpi:

A. U UFFICI e STUDI PRIVATI [A/10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 292.900,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	130,00	€ 2.150,00	€ 279.500,00
Terrazzi	6,00	€ 2.150,00	€ 12.900,00
Valore del corpo			€ 292.400,00
Valore complessivo intero			€ 292.400,00

B. STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.250,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	25,00	€ 800,00	€ 20.000,00
Valore del corpo			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 20.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	UFFICIO	136,00	€ 2.150,00	€ 292.400,00
B	GARAGE	25,00	€ 800,00	€ 20.000,00
TOTALE				€ 312.400,00

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%) € 46.860,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005 € 200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 265.340,00

PREZZO DI VENDITA del lotto nello stato di "libero": € 265.000,00

Beni in Carrara (MS)
Località Marina di Carrara
Via #####

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: A.

ABITAZIONE IN VILLINI [A/7] sito in Carrara (MS) CAP: 54033, Via #####

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio ###, particella ###, subalterno ###, indirizzo Via #####, Carrara, piano S1, T, 1, 2, comune Carrara, categoria A/7, classe ##, consistenza ## vani, superficie Totale ### mq; Totale escluse aree scoperte ### mq, rendita € ###

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Strada comunale su due lati, Particelle ###, ###, ###, fatto salvo altri.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: #####- Stato Civile: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: Nessuna

Identificativo corpo: B.

STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE [C/6] sito in Carrara (MS) CAP: 54033, Via #####

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: fogliolo ###, particella ###, subalterno ###, indirizzo Via #####, piano S, comune Carrara, categoria C/6, classe ###, consistenza ### mq, superficie Totale ### mq, rendita € ###

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Fg### part. ### sub. ###

Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: #####- Stato Civile: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: Nessuna

NOTE: La ditta catastale non risulta aggiornata in quanto figurano ancora I due usufruttuari Sig.ri #####entrambi già deceduti, rispettivamente in data 30-06-2010 e 02-10-2015. Pertanto la Sig.ra #####risulta titolare della piena ed esclusiva proprietà per il consolidamento del diritto di usufrutto alla nuda proprietà

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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

Giudizio non necessario, immobile di intera proprietà dell'esecutata

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere è prevalentemente residenziale con una tipologia di ville e villini indipendenti con giardino privato.

L'immobile si trova a circa 1 Km. In linea d'aria dal mare.

Caratteristiche zona: semicentrale, normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale, scorrevole e con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona nelle immediate vicinanze: Porto commerciale e turistico, scuole pubbliche fino alla secondaria di primo grado, banche, farmacie, circoli sportive di tennis, piccola/media distribuzione alimentare

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carrara, La Spezia, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, Litorale

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana, Scavi archeologici di Luni, Via Francigena.

Principali collegamenti pubblici: Rete urbana ed extraurbana di autobus di linea.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A.

ABITAZIONE IN VILLINI [A/7]] sito in Carrara (MS), Via #####: Occupato dal debitore

Identificativo corpo: B.

STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE [C/6] sito in Carrara (MS), Via #####: Occupato dal debitore

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 #####

contro #####;

Derivante da: Concessione a garanzia di un'apertura di credito; Importo ipoteca:

€ 4.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00;

NOTE#####, genitori dell'esecutiva entrambi morti alla data odierna, compaiono come terzo datore d'ipoteca, ciascuno per le quote di proprietà del bene.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di #####
contro #####;
Derivante da: Concessione a garanzia di un'apertura di credito; Importo ipoteca:
€ 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00;
NOTE: #####, genitore dell'esecutiva morto alla data odierna, compare come
terzo datore d'ipoteca, in qualità di usufruttuario dei beni posti a garanzia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **A favore della massa dei creditori** contro #####;
Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Ufficiali giudiziari Tribunale di Massa in data
16/04/2014 ai nn. ### iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data
28/05/2014 ai nn. ###/###; CONTRO: #####1/1 per diritti di usufrutto rela-
tivamente ai corpi A e B #####1/1 per diritto di nuda proprietà relativamente
ai corpi A e B.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- **A favore della massa dei creditori** #####;
Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Ufficiali giudiziari Tribunale di Massa in data
05/04/2018 ai nn. ### iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data
10/04/2018 ai nn. ###/###;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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:

Identificativo corpo: A

sito in Carrara (MS), Via #####

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Parziale riferito ad alcuni locali del
Piano Terra

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: B

sito in Carrara (MS), Via #####

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ##### ½ e ##### ½ dal 16/02/1972 al 09/04/2009.

In virtù di accessione dell'intero fabbricato all'originario terreno acquistato in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio #####, in data 16/02/1972, rep. ###; registrato a Carrara il 28-02-1972 al n. ###, trascritto a Massa Carrara il 19-02-1972 al n. ### di formalità.

Acquisto dalla Sig.ra #####.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Titolare/Proprietario: #####dal 26/06/2006 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di Accettazione donazione - a rogito di Notaio #####, in data 26/06/2006N. REP. ###; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 11/07/2006, ai nn. ##/#.

Note: ##### donano la nuda proprietà ciascuno per la propria parte di ½ alla figlia riservandosi l'usufrutto loro vita natural durante.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: ##### dal 09/04/2009 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di Accettazione donazione - a rogito di Notaio #####, in data 09/04/2009, ai nn. ##/#; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 14/04/2009, ai nn. ##/#.

Note: ##### donano la nuda proprietà ciascuno per la propria parte di ½ alla figlia riservandosi l'usufrutto loro vita natural durante.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

ABITAZIONE IN VILLINI [A/7] e STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE [C/6] Sito in Carrara (MS)

CAP: 54033, Via #####Numero pratica: 35

Intestazione: Fabbricato ad uso abitazione

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruzione nuovo edificio residenziale

Presentazione in data 26/02/1972

Rilascio in data 30/05/1972 al n. di prot. 6011/238

NOTE: Nelle copie visionate presso l'ufficio tecnico del Comune la pratica è contraddistinta al n. 36 mentre nelle copie rilasciate ai proprietari il n. di pratica risulta 35 (si allega copia).

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

ABITAZIONE IN VILLINI [A/7] sito in Carrara (MS) CAP: 54033, Via #####

Numero pratica: **33A/02**

Intestazione: Manutenzione straordinaria

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia a titolo gratuito

Per lavori: opere di manutenzione ordinaria e straordinaria da apportarsi alle parti esterne dell'edificio quali manto di copertura, facciate, pavimentazione balconi, sbalzi di gronda, parapetti balconi scale est

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/07/2001 al n. di prot. 4703

Rilascio in data 25/02/2002 al n. di prot. 25729/4703

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lo stato di fatto dell'immobile risulta difforme dai disegni presentati per la Concessione edilizia per una

diversa distribuzione interna e per non aver realizzatore due appartamenti distinti ma un'unica unità immobiliare.

La volumetria, la superficie coperta e l'aspetto architettonico risultano comunque congrui al progetto. Si precisa che sia stato rilasciato dal Comune un attestato di conformità in data 5 Dicembre 1973 ed interessando le difformità parte della muratura portante interna è mio parere presupporrebbe che le opere in oggetto siano state realizzate al momento della costruzione e quindi accettate dal tecnico del Comune anche se non compaiono disegni di varianti.

Non potendo comprovare o confutare questa ipotesi il Tecnico del Comune ipotizza la presentazione di una CILA per regolarizzare l'attuale stato di fatto

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto attuale.

Regolarizzabili mediante: CILA

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di nuova planimetria in variante

Sanzioni d'ufficio € 1.000,00

Costo del Tecnico per la presentazione della pratica ipotizzando debba effettuare il rilievo dell'intero edificio: € 2.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.2 Conformità urbanistica:

ABITAZIONE IN VILLINI [A/7] e STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE [C/6]

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Strumento urbanistico Adottato:	SI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Descrizione: di cui al punto A

Villa situata in zona residenziale a poca distanza dal centro di Marina di Carrara.

Di pregievole stile architettonico moderno, progettata dall'architetto Dante Petrucci nel 1972, presenta un impianto distributivo su due piani fuori terra con giochi di livello sfalsati per alcuni ambienti ed un piano interrato.

Piano terra: la zona giorno occupa la maggior parte del piano con un grande ingresso, un ampio salone su due livelli, sala da pranzo, tinello, studio, cucina, camera, bagno. Il tutto pavimentato in listoni di legno scuro di pregiata essenza.

Al centro dello stabile è situata la scala su due rampe che porta ai piani sfalsati ed al primo piano, rivestita in legno. Un'altra scala permette l'accesso al piano interrato.

Al Primo piano si trovano n. 4 camere e n. 3 bagni di cui uno con antibagno. Il pavimento delle camere è in legno mentre i bagni hanno pavimento e rivestimento in ceramica.

Gli infissi interni di tutta la casa sono in legno massello ed in particolare quelli della zona giorno sono di pregievole fattura realizzati su disegno dell'architetto con inserti in vetro e legno.

Le pareti perimetrali di tamponamento sono quasi interamente occupate da grandi finestre a tutta parete con affaccio sul giardino privato, le persiane con aperture a pacchetto sono tutte da restaurare/sostituire a causa dell'usura dovuta alla salsedine.

Il Piano interrato, suddiviso in più ambienti è per lo più adibito a cantine e lavanderia.

Parte della copertura del piano terra è realizzata con solaio piano in cui sono stati ricavati ampi terrazzi che circondano le camera del primo piano.

Il giardino circonda la casa sui 4 lati, ricco di piante ad alto fusto, ulivi, cycas e arbusti vari. E' delimitato dalle altre proprietà con muretti bassi e rete oltre a siepi verdi di varie specie.

L'ingresso principale è da Via Zamenhof, mentre l'accesso carrabile che porta al garage (corpo B) si trova nella via Giovanni Baratta, entrambi I cancelli sono in ferro a doppia anta.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: #####- Stato Civile: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva dell'intero terreno su cui è stato edificato l'immobile è di circa mq **1.900,00**

La sup. Lorda residenziale circa mq. 587,00

La sup. Lorda dei terrazzi circa mq. 190,00

La sup. Lorda delle cantine circa mq. 127,00

La sup. Lorda del giardino circa mq. 1.460,00

E' posto al piano: P. INT. - PT -1°P

L'edificio è stato costruito nel: 1972/73

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2;

ha un'altezza esterna in gronda al max. di ml. 7,50

E' costituito da n. 3 piani di cui fuori terra n. 2 ed interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni ad eccezione delle persiane esterne che hanno bisogno tutte di un intervento di manutenzione e/o sostituzione

Impianti (conformità e certificazioni):

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1972
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centrale termica autonoma
Potenza nominale	non pervenuta
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI Solo nel tinello a piano terra e camera da letto al primo piano
--	--

Impianto antincendio:

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

Impianto d'allarme:

Esistono impianto d'allarme	SI
-----------------------------	----

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, cortili, patii, portici, tettoie aperte,..) se comunicanti con i vani principali vengono computate nella misura:

- del 30% fino ad una sup. di mq. 25
- del 10% per la quota eccedente

Superficie scoperta a giardino e similare

- Al 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali
- Al 2% per superfici eccedenti detto limite.

(istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra - residenziale	sup reale lorda	407,00	1,00	407,00
Piano Mezzanino - residenziale	sup reale lorda	35,00	1,00	35,00
Piano Secondo - residenziale	sup reale lorda	145,00	1,00	145,00
Centrale termica	sup reale lorda	12,00	0,30	3,60
Terrazzi	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
Terrazzi	sup reale lorda	165,00	0,10	16,50
Cantine	sup reale lorda	127,00	0,20	25,40
Giardino	sup reale lorda	1.460,00	0,10	146,00
		2.376,00		786,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2018

Zona: Carrara- suburbana/Marina di Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.300,00

Valore di mercato max (€/mq): 3.000,00

Descrizione: di cui al punto **B**

Garage posto al piano seminterrato all'interno dell'immobile, a cui si accede dal giardino esterno. dotato di un infisso basculante in ferro. Comunicante con l'interno della casa (corpo A).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di #####- Piena proprietà

Cod. Fiscale: #####- Residenza: #####- Stato Civile: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27,00**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1972
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare vengono computate nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali principali
- del 25% se non comunicanti con i locali principali

(istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	27,00	0,50	13,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa (semplificata)

Dati precedent relative ai corpi: A e B

8.2 Fonti di informazione:

Uffici del registro di MASSA CARRARA

Ufficio tecnico di CARRARA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 2.500,00/3.200,00

8.3 Valutazione corpi:**A. ABITAZIONE IN VILLINI [A/7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.358.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra - residenziale	407,00	€ 3.000,00	€ 1.221.000,00
Piano Mezzanino - residenziale	35,00	€ 3.000,00	€ 105.000,00
Piano Secondo - residenziale	145,00	€ 3.000,00	€ 435.000,00
Centrale termica	3,60	€ 3.000,00	€ 10.800,00
Terrazzi	7,50	€ 3.000,00	€ 22.500,00
Terrazzi	16,50	€ 3.000,00	€ 49.500,00
Cantine	25,40	€ 3.000,00	€ 76.200,00
Giardino	146,00	€ 3.000,00	€ 438.000,00
Valore corpo			€ 2.358.000,00
Valore complessivo intero			€ 2.358.000,00

B. STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.500,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	13,50	€ 3.000,00	€ 40.500,00
Valore corpo			€ 40.500,00
Valore complessivo intero			€ 40.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Villa	786,00	€ 3.000,00	€ 2.358.000,00
B	Garage	13,50	€ 3.000,00	€ 40.500,00
			TOTALE	€ 2.398.500,00

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%)

€ 359.775,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:

€ 3.000,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005

€ 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.035.425,00

PREZZO DI VENDITA del lotto nello stato di "libero": € 2.035.000,00

Data generazione:
12-11-2018

L'Esperto alla stima
Arch Claudia Grandjacquet

ALLEGATI

- Documentazione fotografica Lotto 1
- Documentazione fotografica Lotto 2
- Certificato di residenza storico con movimenti e stato civile dell'esecutata
- LOTTO 001:
 - Attestato dell'ufficio tecnico del Comune di Carrara sulla irreperibilità della pratica D.I.A. n. 604 del 16/09/2002
- LOTTO 002:
 - Licenza di costruzione n. 35/1972
 - Certificato di conformità edilizia
 - Autorizzazione edilizia n. 33A/02
 - Planimetrie dell'immobile