
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DoBank Spa - Unicredit S.p.a.**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N.R.G. E.I. 17/2019

data udienza: **21/07/2021**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Silvia Andreani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 5 - Appartamento
Lotto 6 - Terreno Urbano
Lotto 7 - Terreni Agricoli

Esperto alla stima: Geom. Emilio Aldovardi
Codice fiscale: LDVMLE85D09F023A
Studio in: Via E. Chiesa 17 - 54100 Massa
Telefono: +39 3357669939
Email: aldogeom@gmail.com
Pec: emilio.aldovardi@geopec.it

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Loc. Fossola**
Vicolo Magenta N. 3

INDICE**Lotto: 005 - Appartamento**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	4
2. DESCRIZIONE	5
3. STATO DI POSSESSO.....	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	6
7. PRATICHE EDILIZIE.....	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14

Lotto: 006 - Terreno Urbano

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	16
Corpo: A.....	16
Corpo: B.....	16
Corpo: C.....	17
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	18
2. DESCRIZIONE	18
3. STATO DI POSSESSO.....	18
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	21
7. PRATICHE EDILIZIE.....	23
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	27

Lotto: 007 - Terreni Agricoli

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	29
Corpo: A.....	29
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	30
2. DESCRIZIONE	30
3. STATO DI POSSESSO.....	30
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	30
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	31
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	31
7. PRATICHE EDILIZIE.....	32
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	34

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Loc. Fossola**
Vicolo Magenta N. 3

Lotto: 005 - Appartamento

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 di tipo economico [A3] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Loc. Fossola, Via Magenta N. 4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDAZIONE]
foglio 50, particella 151, indirizzo VIA MAGENTA 11, piano T-1-2-, comune Carrara, categoria A/4, classe 4, consistenza 6, superficie Mq 98, rendita € € 327,37

Derivante da: 1) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'immobile confina con : A Nord con immobile identificato dalla particella 118; A Sud con Vicolo Magenta; A Est con immobile identificato dalla particella 137; A Ovest con immobile identificato dalla particella 152;

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDAZIONE] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da un riscontro grafico tra lo stato rilevato e quanto attualmente presente in banca si rileva quanto segue : - Diversa distribuzione degli spazi interni;

Regolarizzabili mediante: Redazione di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: - Diversa distribuzione degli spazi interni;

Onorario redazione scheda planimetria: € 500,00

Tributi Catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 550,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di pignoramento è posto in una zona residenziale della città, in posizione semi centrale, caratterizzata dalla presenza di edifici sia residenziali che commerciali di vicinato; L'ubicazione di zona dell'immobile permette di raggiungere facilmente le principali viabilità stradali ed anche centri di quartiere dove sono presenti numerosi edifici di primaria necessità, sia di utilità pubblica (scuole, ambulatori ecc..) che privata (commerciale e direzionale ecc..);

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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 apuano (NOA).

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vendita al dettaglio (Buona), Ipermercato di vendita al dettaglio (Buona), Distretto socio sanitario (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Carrara - Avenza - Marina di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Parco naturale delle Alpi Apuane - Cave di Marmo di Carrara.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Carrara .

Principali collegamenti pubblici: Bus 200 Metri, Stazione Ferroviaria 5 Km, Autostrada 6 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Famiglia [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2003 per l'importo di euro 4.338,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Agenzia Entrate Massa Carrara ai nn.Anno 2003 Serie 3 N. 1170

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/08/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/01/2025

Data di rilascio: 31/08/2025

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

Note: Da segnalare che il locatario ha dichiarato in sede di sopralluogo di versare all'esecutato la somma di € 450.00 mensili (Vedi pagamento bonifico allegato);

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 BANCO BPM SPA contro [REDACTED]
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 400000 ; A rogito di Not. M Barsanti in data 21/07/2006 ai nn. 70867/22297; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 29/07/2006 ai nn. 10098/1987

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Massa in data 06/03/2020 ai nn. 401 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 05/05/2020 ai nn. 2863/2201;

- **Pignoramento** a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Massa in data 10/02/2020 ai nn. 254 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 04/03/2020 ai nn. 1797/1398;

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Atto di Donazione - a rogito di Not. Anna Maria Carozzi, in data 24/12/1990, ai nn. 12730; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 18/01/1991, ai nn. 587/495.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: EDIFICIO REALIZZATO IN DATA ANTECEDENTE IL 17/08/1942

Numero pratica: PL 149/73

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Rifacimento Copertura - Realizzazione di terrazza

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 26/06/1973 al n. di prot. 791

Numero pratica: PL 31/1974

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione dei balconi di accesso ai servizi igienici

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 08/02/1974 al n. di prot. 2591/128

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da un riscontro grafico tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente indicato nei titoli edilizi rinvenuti presso l'ufficio tecnico comunale si sono accertate alcune irregolarità, in parte sanabili mediante presentazione di accertamento di conformità ed in parte non sanabili per tanto soggette a demolizione e/o ripristino; Si descrivono di seguito le irregolarità riscontrate :

PIANO TERRA : 1- Diversa distribuzione degli spazi interni;

PIANO PRIMO : 2- Diversa distribuzione degli spazi interni; 3- Apertura di finestra nel vano cucina; PI-

ANO SECONDO : 4- Tamponamento del terrazzo posto a piano primo; 5 - Apertura di finestra nella camera Lato Nord; 6- Realizzazione di piccolo ripostiglio con accesso da scale poste nel disimpegno;

COPERTURA : 7 - Diversa realizzazione delle falde di copertura in difformità a quanto licenziato nei titoli edilizi;

Alla luce di quanto sopra relazionato, è possibile mantenere in essere tutte le difformità riscontrate di cui ai punti 1,2,3,5,6 previa presentazione di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 LRT 65/2014 e previa verifica delle stesse al principio della doppia conformità edilizia; Per quanto riguarda le difformità riscontrate di cui ai punti 4 e 6 sarà necessario la rimessa in pristino dei luoghi mediante la demolizione delle opere abusivamente realizzate;

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità in sanatoria ART. 209 L.R.T. 65/2014 -

Demolizione e ripristino dei luoghi

Onorario Professionale per presentazione di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 LRT 65/2014.: € 5.000,00

Sanzione Accertamento di Conformità in Sanatoria Art. 209 LRT 65/2014: € 2.000,00

Demolizione e ripristini delle opere realizzate in difformità al titolo edilizio: € 20.000,00

Oneri Totali: **€ 27.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvato con Atto di Consiglio Comunale n. 69 del 05/08/2005
Zona omogenea:	ZONA A3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10 - Disciplina degli immobili - A3 - edifici di valore storico e documentario con parti manomesse o alterate; - sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria; il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia r2 purché interessi il fronte interno del fabbricato. Per gli edifici fuori dal perimetro della zona omogenea A è ammessa anche la ristrutturazione edilizia r3;
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Adottato con Atto di Consiglio Comunale n. 60 del 14/09/2020
Zona omogenea:	ZONA R2 - CLASSE 3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 Classe 2 1. La disciplina della classe 2 è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi di rilevante valore storico e interesse documentale e degli elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo. Per tali edifici devono essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti e gli interventi non devono comportare: - demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione dei necessari interventi di sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di miglioramento sismico, debitamente comprovati da adeguata documentazione tecnica; - modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e di quanto disposto al comma 2, lett. a) e gli interventi sugli elementi privi d'interesse; - modifiche alla sagoma del fabbricato, ad eccezione di quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni e dalle modeste modifiche finalizzate a migliorare la funzionalità delle coperture, nei limiti definiti al successivo comma 3, lett. b); non è consentita la formazione di terrazze a tasca nelle coperture degli edifici; - inserimento di nuovi solai, fatti salvi gli interventi necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui; - modifiche alla distribuzione principale interna (androni, corpi scale, ecc.); - modifiche ai prospetti, salvo il ripristino di aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali, o l'introduzione di quelle finalizzate a ricondurre la facciata alla configurazione originaria; gli interventi

potranno altresì prevedere la modifica delle aperture realizzate in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario e comunque sulla base di adeguata documentazione storica; - incrementi del volume lordo complessivo; non è consentito altresì il tamponamento di logge e porticati, anche mediante la semplice apposizione di infissi; - nuove scale esterne. 2. La classe 2, alle condizioni di seguito indicate, consente: a. la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra per raggiungere la minima altezza utile (HU) indispensabile, sotto il profilo igienico sanitario, per conseguire la destinazione d'uso ammessa, comunque nella misura massima di ml. 0,30; b. la realizzazione di maggiori spessori del pacchetto di copertura, compatibilmente alla tipologia della gronda, fino ad un massimo di 0,15 ml, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, alle condizioni specificate al successivo art. 32, comma 3; c. l'introduzione di soppalchi e relative scale, che dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in materiali moderni; il soppalco deve essere fisicamente e formalmente distinto dall'organismo edilizio originario e di superficie massima pari al 30% di quella del vano su cui insiste; d. aumento della superficie edificata o edificabile (SE) all'interno del volume esistente conseguente a interventi che prevedono una diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari, oltre che dall'introduzione di soppalchi di cui alla precedente lettera c.; e. il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria; il ripristino dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche e materiali appropriate, simili e compatibili con quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato. f. la realizzazione di piccoli lucernari piani, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura stessa (art. 9 del D.G.P.R. 2013, n. 75/R del 18/12/2013), da posizionare sulle falde visivamente meno esposte; g. l'inserimento e l'adeguamento di impianti tecnologici, da realizzarsi mediante tecniche compatibili e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio e l'inserimento di volumi tecnici completamente interrati all'interno della sagoma dell'edificio, a condizione che questo non comporti alterazioni delle strutture resistenti. L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originali, quando risulti compatibile con le caratteristiche architettoniche decorative dell'edificio, è consentito per necessità statiche, per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura e al fine di caratterizzare gli spazi ai piani terra degli edifici urbani.

	<p>3. Sono altresì ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i., comunque osservando i limiti stabiliti per la presente classe 2, che non consente nuovi lucernari e nuovi solai; eventuali nuove scale di accesso, consentite esclusivamente nel caso in cui il loro inserimento di non interessi solai e volte con caratteristiche storiche o di pregio, dovranno essere realizzate in strutture leggere, come nel caso dei soppalchi, di cui al precedente comma 3, lett. c), fisicamente e formalmente distinte dall'organismo originario.</p> <p>4. Previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal P.O.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Gres Porcellanato condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Gres Porcellanato condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: ottime conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: ristrutturato conformità: non a norma

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tubazione in rame e terminali in alluminio
Stato impianto	Scarso
Potenza nominale	ND
Epoca di realizzazione/adequamento	ND
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
---------------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle superfici lorde vendibili, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue : *A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale -100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi) -100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale -100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore -50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm * B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte) -50% Vani accessori comunicanti -25% Vani accessori non comunicanti *C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità -30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti -15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti -10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta. Ai fini della presente stima si è proceduto di valutare, viste le numerose difformità rispetto ai titoli edilizi, le consistenze legittime dei titoli edilizi rilasciati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CANTINA PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	50,00	0,30	15,00
RESIDENZIALE PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
RESIDENZIALE PIANO SECONDO	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
TERRAZZE PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	7,00	0,25	1,75
TERRAZZA PIANO SECONDO	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
CORTE 10% SUPERFICIE COPERTA	superf. esterna lorda	22,00	0,10	2,20
		186,00		122,20

--	--	--	--	--

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo Semestre - Anno 2019

Zona: Carra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1800

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

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima.

Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili.

Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Informazione diretta agenzie immobiliari limitrofi.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da €/Mq 800/00 a €/Mq 1.200/00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA PIANO TERRA	15,00	€ 1.000,00	€ 15.000,00
RESIDENZIALE PIANO PRIMO	50,00	€ 1.000,00	€ 50.000,00
RESIDENZIALE PIANO SECONDO	52,00	€ 1.000,00	€ 52.000,00
TERRAZZE PIANO PRIMO	1,75	€ 1.000,00	€ 1.750,00
TERRAZZA PIANO SECONDO	1,25	€ 1.000,00	€ 1.250,00
CORTE 10% SUPERFICIE COPERTA	2,20	€ 1.000,00	€ 2.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.200,00
Valore corpo			€ 122.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 122.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 122.200,00

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 economico [A3]	122,20	€ 122.200,00	€ 122.200,00

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%)	€ 18.330,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 27.550,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- A**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- A**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 76.000,00 Arr.
--	-------------------------

Lotto: 006 - Terreni Urbano – Terreni Agricoli

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

Terreno urbano sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Loc. Fossola, Vicolo Magenta SNC

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - [REDACTED]
[REDACTED] sezione censu-
aria Carrara, foglio 50, particella 185, qualità FU D'ACCERT, superficie catastale 45

Derivante da: Impianto Meccanografico del 02/09/1974.

Confini: L'immobile confina con : A Nord con la particella 186;; A Sud con la particella 184; A Ovest con la particella 189; A Est con le particelle 170 e 168

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - [REDACTED]
[REDACTED] sezione censu-
aria Carrara, foglio 50, particella 187, qualità FU D'ACCERT, superficie catastale 65

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/05/2003 protocollo n. MS0053696 in atti dal 19/04/2011 [REDACTED] (n. 3356.1/2011)

Confini: L'immobile confina con : A Nord con la particella 133 e strada pubblica; A Sud ed Ovest con la particella 186; A Est con la particella 170;

Quota e tipologia del diritto

1/2 d [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Loc. Fossola, Vicolo Magenta N. 3

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - [REDACTED]
[REDACTED], sezione censu-
aria Carrara, foglio 50, particella 105, qualità BOSCO CEDUO, superficie catastale 101, reddito
dominicale: € € 0,03, reddito agrario: € € 0,02

Derivante da: Impianto Meccanografico del 02/09/1974.

Confini: L'immobile confina con : A Nord con la particella 106;; A Sud con proprietà demaniale;
A Ovest con la particella 108; A Est con la particella 104;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - [REDACTED]
[REDACTED], sezione censu-
aria Carrara, foglio 50, particella 106, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 855, red-
dito dominicale: € € 1,77, reddito agrario: € € 2,87

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/09/1974;

Confini: L'immobile confina con : A Nord con la particella 101; A Sud con la particella 156; A Est con la particella 107; A Ovest con le particelle 102 e 103;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - [REDACTED], sezione censu-
aria Carrara, foglio **50**, particella **128**, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 991, reddito dominicale: € € 5,89, reddito agrario: € € 5,37

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/09/1974;

Confini: L'immobile confina con : A Nord con la particella 126; A Sud con proprietà demaniale; A Est con le particelle 689 e 688; A Ovest con le particelle 129,166 e 165;

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Loc. Fossola, Vicolo Magenta N. 3

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censu-
aria Carrara, foglio **37**, particella **134**, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 1364, reddito dominicale: € € 0,42, reddito agrario: € € 0,21

Derivante da: Impianto Meccanografico del 02/09/1974.

Confini: L'immobile confina con : A Nord con le particelle 135 e 136;; A Sud con la particella 133; A Ovest con la particella 130; A Est con le particelle 137,138 e 218;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censu-
aria Carrara, foglio **37**, particella **309**, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 1292, reddito dominicale: € € 0,60, reddito agrario: € € 0,20

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/09/1974;

Confini: L'immobile confina con : A Nord con le particelle 304 e 308; A Sud con la particella 379; A Est con la particella 310; A Ovest con le particelle 378;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censu-
aria Carrara, foglio **38**, particella **117**, qualità BOSCO ALTO, classe 2, superficie catastale 2424, reddito dominicale: € € 1,25, reddito agrario: € € 1,13

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/09/1974;

Confini: L'immobile confina con : A Nord con la particella 86; A Sud con la particella 1169; A Est con la particella 118 e 119; A Ovest con le particelle 83;

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

SI - Divisione

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di pignoramento è posto in una zona residenziale della città, in posizione semi centrale, caratterizzata dalla presenza di edifici sia residenziali che commerciali di vicinato; L'ubicazione di zona dell'immobile permette di raggiungere facilmente le principali viabilità stradali ed anche centri di quartiere dove sono presenti numerosi edifici di primaria necessità, sia di utilità pubblica (scuole, ambulatori ecc..) che privata (commerciale e direzionale ecc...);

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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 apuano (NOA).

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vendita al dettaglio (Buona), Ipermercato di vendita al dettaglio (Buona), Distretto socio sanitario (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Carrara - Avenza - Marina di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Parco naturale delle Alpi Apuane - Cave di Marmo di Carrara.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Carrara .

Principali collegamenti pubblici: Bus 200 Metri, Stazione Ferroviaria 5 Km, Autostrada 6 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

**Terreno urbano sito in Carrara (MS), Vicolo Magenta SNC
Libero**

Note: Da segnalare che parte dei due appezzamenti di terreno risultano gravati da servitù di passo a favore di terzi mentre un'altra porzione risulta delimitata da muro divisorio ed accessibile dalla particella 187 mediante passo carraio e da piccolo cancello pedonale;

Identificativo corpo: B

**agricolo sito in Carrara (MS), Loc. Fossola
Libero**

Identificativo corpo: C

**agricolo sito in Carrara (MS), Loc. Fossola
Libero**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Massa in data 06/03/2020 ai nn. 401 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 05/05/2020 ai nn. 2863/2201;
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Pignoramento** a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Massa in data 06/03/2020 ai nn. 401 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 05/05/2020 ai nn. 2863/2201;
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- **Pignoramento** a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Massa in data 06/03/2020 ai nn. 401 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 05/05/2020 ai nn. 2863/2201;
Dati precedenti relativi ai corpi: C

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 giudiziale** attiva a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 64703,99 ; A rogito di Tribunale di Crema in data 06/12/2016 ai nn. 1234; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 02/08/2018 ai nn. 7197/923
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 64703,99 ; A rogito di Tribunale di Crema in data 06/12/2016 ai nn. 1234; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 02/08/2018 ai nn. 7197/923
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 100000;
Importo capitale: € 64703,99 ; A rogito di Tribunale di Crema in data 06/12/2016 ai
nn. 1234; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data
02/08/2018 ai nn. 7197/923

Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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:

Identificativo corpo: A

residenziale sito in Carrara (MS), Loc. Fossola

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Carrara (MS), Loc. Fossola

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Carrara (MS), Loc. Fossola

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]

[REDACTED] dal 11/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Successione Testamentaria; registrato a Agenzia delle entrate Massa Carrara, in data 13/02/2012, ai nn. 177/9990/12; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara, in data 30/03/2012, ai nn. 2622/2006.

Note: Accettazione tacita dell' eredità trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 02/02/2012 Rg 1058 Rp 832.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Successione Testamentaria; registrato a Agenzia delle entrate Massa Carrara, in data 13/02/2012, ai nn. 177/9990/12; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara, in data 30/03/2012, ai nn. 2622/2006.

Note: Accettazione tacita dell' eredità trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 02/02/2012 Rg 1058 Rp 832.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]

[REDACTED] dal 11/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Successione Testamentaria; registrato a Agenzia delle entrate Massa Carrara, in data 13/02/2012, ai nn. 177/9990/12; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara, in data 30/03/2012, ai nn. 2622/2006.

Note: Accettazione tacita dell' eredità trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 02/02/2012 Rg 1058 Rp 832.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]
 [REDACTED] Prop. 1/2 dal 21/12/1955 al 07/06/1996 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Zuccarino, in data 21/12/1995, ai nn. 16728; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 09/02/1956, ai nn. /517.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]
 [REDACTED] In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Agenzia delle entrate, in data 04/07/1997, ai nn. 64/448; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara, in data 16/02/1998, ai nn. 1264/960.
 Note: Accettazione tacita dell' eredità trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 04/11/2020 Rg 8278 Rp 6399.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] dal 21/12/1955 al 07/06/1996 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Zuccarino, in data 21/12/1995, ai nn. 16728; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 09/02/1956, ai nn. /517.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]
 [REDACTED]. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Agenzia delle entrate, in data 04/07/1997, ai nn. 64/448; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara, in data 16/02/1998, ai nn. 1264/960.
 Note: Accettazione tacita dell' eredità trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 04/11/2020 Rg 8278 Rp 6399.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] dal 21/12/1955 al 07/06/1996 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Zuccarino, in data 21/12/1995, ai nn. 16728; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 09/02/1956, ai nn. /517.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]
 [REDACTED] In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Agenzia delle entrate, in data 04/07/1997, ai nn. 64/448; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara, in data 16/02/1998, ai nn. 1264/960.
 Note: Accettazione tacita dell' eredità trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 04/11/2020 Rg 8278 Rp 6399.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo è stata riscontrata la realizzazione di una tettoia in ferro con sovrastante lamiera leggera e la realizzazione di un manufatto precario;

Regolarizzabili mediante: Demolizione e ripristino dei luoghi

Demolizione dei manufatti: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:**Terreno Urbano**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 64 del 08/04/1998
Zona omogenea:	Sottozona H3 - Verde privato, in parte - Viabilità esistente in parte
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 60 del 06/08/2020
Zona omogenea:	Zona Territoriale Omogenea "B". Art. 3 NTA, intera particella - Sistema insediativo - Territorio urbanizzato Art. 60 NTA- La residenza in aggiunta (R5) Art. 72 NTA, in parte - Disciplina del patri
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 64 del 08/04/1998
Zona omogenea:	Territorio aperto - CPA 1a aree con prevalente funzione ambientale: superfici destinate a bosco, in parte - Territorio aperto - CPA 2b area agricola prevalente in ambito di colle, in parte
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 60 del 06/08/2020

Zona omogenea:	Sistema Ambientale Art. 44 NTA- Le aree a prevalente naturalita' (V2) Art. 46 NTA, in parte - Sistema Ambientale Art. 44 NTA- Le aree agricole della collina (V3.2) Art. 48 NTA, in parte - Zona
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B
agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 64 del 08/04/1998
Zona omogenea:	- Territorio aperto - CPA 1a aree con prevalente funzione ambientale: superfici destinate a bosco, intera particella
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 60 del 06/08/2020
Zona omogenea:	Sistema Ambientale Art. 44 NTA- Le aree a prevalente naturalita' (V2) Art. 46 NTA, intera particella - Zona Territoriale Omogenea "E". Art. 3 NTA., intera particella
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Descrizione: **Terreno Urbano** di cui al punto **A**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono due piccoli appezzamenti di terreno della superficie catastale complessiva pari a Mq 110, gravati da servitù di passo nel lato Est e accessibili da cancello carraio posto lato Vicolo Magenta; Detti appezzamenti sono collegati tra loro con la particella 186 (Vedi Lotto 2) ed nel loro insieme sono adibiti al ricovero delle autovetture; Su detta area insiste una tettoia in ferro coperta con lamiera leggera ed un manufatto precario, entrambi realizzati in assenza di idoneo titolo edilizio.

1. Quota e tipologia del diritto1/2 di **Francesco Patruno**- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Nessuna

Sistemazioni agrarie Nessuna

Sistemi irrigui presenti Nessuna

Colture erbacee Nessuna

Colture arboree Nessuna

Selvicolture Nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle risultanze delle visure catastali;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie Terreno	sup reale lorda	110,00	1,00	110,00
		110,00		110,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

L'immobile oggetto di pignoramento sono appezzamenti di terreno agricolo di forma irregolare della superficie catastale di Mq 1947, accessibile dalla pubblica strada Vicolo Magenta attraverso passo pedonale; Detti terreni sono attualmente in stato di abbandono ma sono presenti comunque delle piantumazioni a vigneto; L'accesso all'immobile, come già specificato avviene dalla pubblica strada Vicolo Magenta mediante passo pedonale, quest'ultima difficilmente percorribile date le ridotte dimensioni e la forte pendenza;

1. Quota e tipologia del diritto1/2 di **Francesco Patruno** Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.947,00**
 il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Scosceso
 Tessitura prevalente Nessuna
 Sistemazioni agrarie Nessuna
 Sistemi irrigui presenti Nessuna
 Colture erbacee Nessuna
 Colture arboree Nessuna
 Selvicolture Nessuna
 Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle risultanze delle visure catastali;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie Terreno	sup reale lorda	1.947,00	1,00	1.947,00
		1.947,00		1.947,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C**

L'immobile oggetto di pignoramento sono appezzamenti di terreno agricolo di forma irregolare della superficie catastale di Mq 5080 di difficile accesso dalla strada pubblica se non attraverso la folta vegetazione che li circonda;

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **5.080,00**
 il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Scosceso
 Tessitura prevalente Nessuna
 Sistemazioni agrarie Nessuna
 Sistemi irrigui presenti Nessuna
 Colture erbacee Nessuna
 Colture arboree Nessuna
 Selvicolture Nessuna
 Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle risultanze delle visure catastali;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie Terreno	sup reale lorda	5.080,00	1,00	5.080,00
		5.080,00		5.080,00

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

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima.

Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili.

Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Informazione diretta agenzie immobiliari limitrofi.;

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

Da €/Mq 50,00 a €/Mq 70,00

Da €/Mq 8,00 a €/Mq 12,00

Da €/Mq 4,00 a €/Mq 6,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. terreno urbano**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie Terreno	110,00	€ 80,00	€ 8.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.800,00
Valore corpo			€ 8.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.400,00

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.470,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie Terreno	1.947,00	€ 10,00	€ 19.470,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.470,00
Valore corpo			€ 19.470,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.470,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.735,00

C. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.940,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie Terreno	5.080,00	€ 5,50	€ 27.940,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.940,00
Valore corpo			€ 27.940,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.940,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.970,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	110,00	€ 8.800,00	€ 4.400,00
B	agricolo	1.947,00	€ 19.470,00	€ 9.735,00
C	agricolo	5.080,00	€ 27.940,00	€ 13.970,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: **Alla luce delle stime redatte e dello stato dei luoghi gli immobili oggetto di pignoramento risultano comodamente divisibili anche in funzione dello stato di possesso già presente in loco per tanto il sottoscritto ritiene opportuno la seguente assegnazione : Corpo A e Corpo B al [REDACTED] - Corpo C al [REDACTED] Tale assegnazione prevede un conguaglio a favore del [REDACTED] pari ad € 330.00;**

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

- A
Certificato energetico presente: NO
- B
Certificato energetico presente: NO
- C
Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.
- B
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.
- C
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova della singola quota pari a 1 / 2 : € 26.000,00 Arr.
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova relativamente alla quota intera : € 52.000,00 Arr.

Lotto: 007 - Terreni Agricoli

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Da ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del de cuius ██████████ deceduta in data 14/07/1992 - RIF. PARTICELLA 126;

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

residenziale sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Loc. Fossola, Vicolo Magenta N. 3

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████

██████████, sezione censuaria Carrara, foglio **50**, particella **108**, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 123, reddito dominicale: € € 0,04, reddito agrario: € € 0,02

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/09/1974

Confini: L'immobile confina con : A Nord con la particella 107; A Sud con fosso demaniale; A Est con la particella 689; A Ovest con la particella 105;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████

██████████, sezione censuaria Carrara, foglio **50**, particella **126**, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 513, reddito dominicale: € € 3,05, reddito agrario: € € 2,78

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/07/1992 in atti dal 15/03/1999 (n. 2090.1/1993)

Confini: L'immobile confina con : A Nord con la particella 107; A Sud con fosso demaniale; A Est con la particella 689; A Ovest con la particella 105;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████

██████████, sezione censuaria Carrara, foglio **50**, particella **689**, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 682, reddito dominicale: € € 4,05, reddito agrario: € € 3,70

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/06/2000 protocollo n. 55087 in atti dal 13/06/2000 (n. 1511.1/2000).

Confini: L'immobile confina con : A Nord con la particella 689; A Sud con fosso demaniale; A Est con la particella 128; A Ovest con la particella 108;

Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

██████████ - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I terreni oggetto di pignoramento sono posti in una zona residenziale della città, in posizione semi centrale, caratterizzata dalla presenza di edifici sia residenziali che commerciali di vicinato; L'ubicazione di zona dell'immobile permette di raggiungere facilmente le principali viabilità stradali ed anche centri di quartiere dove sono presenti numerosi edifici di primaria necessità, sia di utilità pubblica (scuole, ambulatori ecc..) che privata (commerciale e direzionale ecc...);

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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 apuano (NOA).

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vendita al dettaglio (Buona), Ipermercato di vendita al dettaglio (Buona), Distretto socio sanitario (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Carrara - Avenza - Marina di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Parco naturale delle Alpi Apuane - Cave di Marmo di Carrara.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Carrara.

Principali collegamenti pubblici: Bus 200 Metri, Stazione Ferroviaria 5 Km, Autostrada 6 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- **Pignoramento** a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Massa in data 06/03/2020 ai nn. 401 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 05/05/2020 ai nn. 2863/2201;

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 giudiziale** attiva a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 64703,99; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 06/12/2016 ai nn. 1234; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 02/08/2018 ai nn. 7197/923

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 1/3 dal 06/10/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. G. Gianaroli, in data 06/10/1999, ai nn. 127503; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara, in data 11/10/1999, ai nn. 9697/6144.
Note: Valido per la particella 126;

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] dal 19/10/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. G. Gianaroli, in data 19/10/2000, ai nn. 131311; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara, in data 23/09/2000, ai nn. 8710/5916.
Note: Valido per le particelle 108 e 689 (quest'ultima già particella 111);

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/6 proprietario/i ante ventennio al 06/10/0199 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO,

Da ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del de cuius [REDACTED] registrato a Agenzia delle entrate di Massa Carrara, in data 06/07/1993, ai nn. 71/423; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara, in data 26/10/1996, ai nn. 7874/5587.

Note: Valido per la particella 126;

Titolare/Proprietario [REDACTED]

[REDACTED] In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Agenzia delle entrate di Massa Carrara, in data 15/12/1998, ai nn. 30/461; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara, in data 03/011/2020, ai nn. 6361/8230.

Note: Valido per le particelle 108 e 689 (quest'ultima già particella 111);

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

7.2 Conformità urbanistica:

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 64 del 08/04/1998
Zona omogenea:	Territorio aperto - CPA 1a aree con prevalente funzione ambientale: superfici destinate a bosco, in parte - Territorio aperto - CPA 2b area agricola prevalente in ambito di colle, in parte
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 60 del 06/08/2020
Zona omogenea:	Sistema Ambientale Art. 44 NTA- Le aree agricole della collina (V3.2) Art. 48 NTA, in parte - Sistema Ambientale Art. 44 NTA- Le aree a prevalente naturalità' (V2) Art. 46 NTA, in parte - Zona
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di pignoramento sono appezzamenti di terreno agricolo di forma irregolare della superficie catastale di Mq 1318, accessibile dalla pubblica strada Vicolo Magenta attraverso passo pedonale; Detti terreni sono attualmente in stato di abbandono ma sono presenti comunque delle piantumazioni a vigneto; L'accesso all'immobile, come già specificato avviene dalla pubblica strada Vicolo Magenta mediante passo pedonale, quest'ultima difficilmente percorribile date le ridotte dimensioni e la forte pendenza;

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.318,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Collinare

Tessitura prevalente Piantumazione

Sistemazioni agrarie Vigneto

Sistemi irrigui presenti Nessuno

Colture erbacee Nessuna

Colture arboree Nessuna

Selvicolture Nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo il terreno era in stato di abbandono e difficilmente accessibile data la presenza di essenze arboree selvagge che ne impediscono in parte l'accesso;

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle risultanze delle visure catastali;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie Terreno	sup reale lorda	1.318,00	1,00	1.318,00
		1.318,00		1.318,00

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

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca dal più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima.

Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili.

Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Informazione diretta agenzie immobiliari limitrofi.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da €/Mq 10,00 a €/Mq 15,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.816,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie Terreno	1.318,00	€ 12,00	€ 15.816,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.816,00
Valore corpo			€ 15.816,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.816,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.272,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	1.318,00	€ 15.816,00	€ 5.272,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Giudizio di comoda divisibilità: Visto l'eseguo valore il sottoscritto ritiene che una divisione dei terreni potrebbe diminuire il valore della singola quota, in considerazione anche dei costi da sostenere per la divisione;

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova della singola quota pari a 1 / 3 : € 5.200,00 Arr.

Data generazione:
15-06-2021

L'Esperto alla stima
Geom. Emilio Aldovardi

ALLEGATI LOTTO 5 :

- Doc. Catastale
- Doc. Ipotecaria
- Provenienza
- Contrato di Affitto
- Titoli Edilizi
- Doc. Fotografica

ALLEGATI LOTTO 6 :

- Doc. Catastali
- Doc. Ipotecaria
- Provenienza
- Certificato di destinazione urbanistica
- Doc. Fotografica

ALLEGATI LOTTO 7 :

- Doc. Catastali
- Doc. Ipotecaria
- Provenienza
- Certificato di destinazione urbanistica
- Doc. Fotografica