
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ¹

contro:



N.R.G. E.I. 19/2018

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Simone Torre**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 –

Foglio: 101 Part.: 488 Sub.: 1 ; Part.: 1200 Sub.:1 ; Part.: 1200 Sub.:2

Esperto alla stima: Federico Costucci
Codice fiscale: CSTFRC75R11F023U
Studio in: Via Ronchi 48 - 54100 Massa
Telefono: 0585 246610
Email: info@federicocostucci.it
Pec: federico.costucci@pec.it



INDICE SINTETICO

BENE: Via Ruga Alfio Maggiani n°159 - Marina di Carrara - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001 - Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1

1 DATI CATASTALI

Corpo: Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **101**, particella **488**, subalterno **1**, indirizzo Via Ruga Alfio Maggiani n°159, piano T, comune CARRARA, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 91, rendita € 568,10

Corpo: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

foglio **101**, particella **1200**, subalterno **1**, indirizzo Via Ruga Alfio Maggiani n°159, piano T, comune CARRARA, categoria C/6, classe 8, consistenza 54, superficie 54, rendita € 264,94

Corpo: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio **101**, particella **1200**, subalterno **1**, indirizzo Via Ruga Alfio Maggiani n°159, piano T, comune CARRARA, categoria C/6, classe 8, consistenza 54, superficie 54, rendita € 264,94

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1

Possesso: Libero

Corpo: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1

Possesso: Libero

Corpo: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1



Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA BANCA

Corpo: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA BANCA

Corpo: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA BANCA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - Le trascrizioni ventennali sono state ricostruite sulla base delle successioni e dei passaggi di proprietà. Si precisa che le visure storiche relative all'immobile sono imprecise e a tratti non coerenti con la situazione realmente emersa dagli atti .

Corpo: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - Le trascrizioni ventennali sono state ricostruite sulla base delle successioni e dei passaggi di proprietà. Si precisa che le visure storiche relative all'immobile sono imprecise e a tratti non coerenti con la situazione realmente emersa dagli atti .

7 PREZZO

Prezzo da libero:



Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Marina di Carrara
Via Ruga Alfio Maggiani n°159

Lotto: 001 - Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1

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: Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina di Carrara, Via Ruga Alfio Maggiani n°159

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED] (1) Proprietà per ½

[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2,

foglio **101**, particella **488**, subalterno **1**,
indirizzo Via Ruga Alfio Maggiani n°159, piano T, comune CARRARA, categoria A/2, classe 3,
consistenza 5,5, superficie 91, rendita € 568.10

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/10/1999 protocollo n. 00009245 Voltura in atti dal
04/02/2002 Repertorio n.: 141892 Rogante: MEZZANOTTE Sede: MILANO Registrazione: UR
Sede: MILANO n: 30008 del 05/11/1999 (n. 961.1/2001)

Confini:

Nord: Fg. 101 Mapp. 1200 Sub. 1 Sud: Via Ruga Alfio Maggiani Est: Fg. 101 Mapp. 489, Fg.
101 Mapp. 490 Ovest: Fg. 101 Mapp. 1024

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Cod. F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione di spazi interni.

- 1) non è indicata l'altezza dei locali interni
- 2) non è indicato l'ampliamento del bagno principale
- 3) è indicata una porta che permette l'accesso dalla veranda al sottoscala che in effetti non è presente
- 4) è indicata una nicchia nella camera 2 che in realtà è una porta che permette l'accesso al bagno sottoscala
- 5) la finestra lato Viareggio della camera 1 è chiusa internamente anche se da prospetto esterno è ancora presente.

Regolarizzabile mediante: nuovo accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: Variazione di spazi interni: apertura e chiusura porte realizzazione di tramezze

Presentazione di nuova pratica Docfa: € 500,00

Oneri di presentazione pratica: € 50,00

Oneri Totali: € 550,00

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale presente nell'archivio dell'Agenzia del Territorio di MS differisce leggermente con quanto riscontrato durante il sopralluogo.

- 1) non è indicata l'altezza dei locali interni
- 2) non è indicato l'ampliamento del bagno principale
- 3) è indicata una porta che permette l'accesso dalla veranda al sottoscala che in effetti non è presente
- 4) è indicata una nicchia nella camera 2 che in realtà è una porta che permette l'accesso al bagno sottoscala
- 5) la finestra lato Viareggio della camera 1 è chiusa internamente anche se da prospetto esterno è ancora presente.

Identificativo corpo: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina di Carrara, Via Ruga Alfio Maggiani n°159

Note: Trattasi di garage a servizio dell'abitazione principale individuata al fog 101 mapp 488 sub 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà per 1/2

2 [REDACTED] Proprietà per 1/2,

foglio **101**, particella **1200**, subalterno **1**, indirizzo Via Ruga Alfio Maggiani n°159, piano T, comune CARRARA, categoria C/6, classe 8, consistenza 54, superficie 54, rendita € 264,94

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/10/1999 protocollo n. 00009245 Voltura in atti dal 04/02/2002 Repertorio n.: 141892 Rogante: MEZZANOTTE Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 30008 del 05/11/1999 (n. 961.1/2001)

Confini:

Nord: Fg. 101 Mapp. 1200 Sub. 2 Sud: Fg. 101 Mapp. 488, Est: Fg. 101 Mapp. 489, Fg. 101 Mapp. 490 Ovest: Fg. 101 Mapp. 1024

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]
Cod. F [REDACTED]



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale presente nell'archivio dell'Agenzia del Territorio di MS differisce leggermente con quanto riscontrato durante il sopralluogo.

- 1) è indicata un'unica altezza del locale interno mentre essendo il tetto a falde le altezze da indicare sono differenti
- 2) attualmente il fabbricato non ha pianta rettangolare ma presenta sul lato sud e il lato est una cimatura rispettivamente di 3.69 m e 1.13 m
- 3) I passaggi di proprietà dell'immobile presentano imprecisioni e volture d'ufficio che non traducono i reali passaggi di proprietà se non per gli atti registrati dopo la costituzione della particella avvenuta con COSTITUZIONE del 04/12/1998 in atti dal 04/12/1998 Registrazione: (n. B04024.1/1998)

Identificativo corpo: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina di Carrara, Via Ruga Alfio Maggiani n°159

Note: Trattasi di deposito a servizio dell'abitazione principale individuata al fog 101 mapp 488 sub 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

foglio **101**, particella **1200**, subalterno **1**, indirizzo Via Ruga Alfio Maggiani n°159, piano T, comune CARRARA, categoria C/6, classe 8, consistenza 54, superficie 54, rendita € 264,94

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/10/1999 protocollo n. 00009245 Voltura in atti dal 04/02/2002 Repertorio n.: 141892 Rogante: MEZZANOTTE Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 30008 del 05/11/1999 (n. 961.1/2001)

Confini:

Nord: Fg. 101 Mapp. 1200 Sub. 2 Sud: Fg. 101 Mapp. 488, Est: Fg. 101 Mapp. 489, Fg. 101 Mapp. 490 Ovest: Fg. 101 Mapp. 1024

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Cod. F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione di sagoma.****1) è indicata un'unica altezza del locale interno mentre essendo il tetto a falde le altezze da indicare sono differenti****Regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento****Descrizione delle opere da sanare: indicazione di altezze interne****Presentazione di nuova pratica Docfa: € 500,00****Oneri di presentazione pratica: € 50,00****Oneri Totali: € 550,00**

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale presente nell'archivio dell'Agenzia del Territorio di MS differisce leggermente con quanto riscontrato durante il sopralluogo.

1) è indicata un'unica altezza del locale interno mentre essendo il tetto a falde le altezze da indicare sono differenti

2) I passaggi di proprietà dell'immobile presentano imprecisioni e volture d'ufficio che non traducono i reali passaggi di proprietà se non per gli atti registrati dopo la costituzione della particella avvenuta con COSTITUZIONE del 04/12/1998 in atti dal 04/12/1998 Registrazione: (n. B04024.1/1998)

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Marina di Carrara è una località balneare della costa apuana, frazione del comune di Carrara, nota come località di villeggiatura e per la fiera annuale Marmotec. La frazione fa parte di un agglomerato urbano intervallato da pinete e parchi, che si estende senza soluzione di continuità tra il mare e il centro di Avenza, dove si trova la stazione ferroviaria di Carrara-Avenza, mentre a ovest si salda alla località ligure di Marinella di Sarzana. Il tessuto urbano è intervallato da ampie pinete, tipiche delle città costiere della Versilia. Dal punto di vista industriale da segnalare sono i Nuovi Cantieri Apuania. Di notevole interesse dal punto di vista turistico è il Club Nautico, e il complesso fieristico. Il quartiere dove sorge l'immobile su cui è richiesta la valutazione si è sviluppato prima degli anni 1940 ma ha avuto un impulso demografico e quindi edilizio nei primi anni del dopoguerra quando la popolazione residente nei paesi a monte si è trasferita lungo il litorale. L'appartamento raggiungibile attraverso via A. Maggiani (già Via Umberto I) è ubicato in un edificio di tre piani fuori terra ristrutturato e ampliato attorno agli anni ottanta. Il quartiere è dotato di tutti i servizi primari e si trova in vicinanza edifici religiosi, edifici scolastici primari e secondari, negozi di vario genere, ristoranti e supermercati, la zona inoltre è ben servita da mezzi pubblici. Nelle vicinanze sono presenti edifici sportivi e il centro fieristico di Carrara, edifici ricettivi e stabilimenti balneari.

Caratteristiche zona: semicentrale normale**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** Scuole primarie (Buona), scuole secondarie (Ottima), negozi e centri commerciali (Ottima), supermercati (Ottima), ospedali e servizi sanitari (Ottima), Bar, gelaterie, pasticcerie, pizzerie, ecc. ecc. (Ottima), Cinema (Ottima), Chiese (Ottima), Centri sportivi (Ottima),

Servizi al cittadino (Comune e Poste) (Ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Lungo mare, Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Centro storico di Carrara.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 500 metri, Autostrade 2 chilometri, Stazione ferroviaria 3
Kilometri

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (MS), Via Ruga Alfio Maggiani n°159

Libero

Identificativo corpo: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Carrara (MS), Via Ruga Alfio Maggiani n°159

Libero

Identificativo corpo: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Carrara (MS), Via Ruga Alfio Maggiani n°159

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

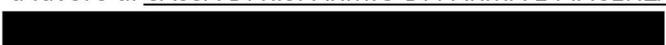
Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva

a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA BANCA



Derivante da: MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: L. 525000000; Importo capitale: L. 350000000 ;



Note:

ISCRIZIONE del 10/11/1999 - Registro Particolare 2097 Registro Generale 10675 Pubblico ufficiale MEZZANOTTE MASSIMO Repertorio 141893 del 19/10/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO PER UN CAPITALE DI 350.000.000 LIRE DA RESTITUIRSI IN 15 ANNI.

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1

- **Ipoteca volontaria** attiva

a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA BANCA

contro [REDACTED]

Derivante da: MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: L. 525000000; Importo capitale: L. 350000000 ;

Note: ISCRIZIONE del 10/11/1999 - Registro Particolare 2097 Registro Generale 10675 Pubblico ufficiale MEZZANOTTE MASSIMO Repertorio 141893 del 19/10/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO PER UN CAPITALE DI 350.000.000 LIRE DA RESTITUIRSI IN 15 ANNI.

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1

- **Ipoteca volontaria** attiva

a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA BANCA

contro [REDACTED]

Derivante da: MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: L. 525000000; Importo capitale: L. 350000000 ;

Note: ISCRIZIONE del 10/11/1999 - Registro Particolare 2097 Registro Generale 10675 Pubblico ufficiale MEZZANOTTE MASSIMO Repertorio 141893 del 19/10/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO PER UN CAPITALE DI 350.000.000 LIRE DA RESTITUIRSI IN 15 ANNI.

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2

4.2.2 Pignoramenti:

- **A favore della massa dei creditori**

contro [REDACTED]

Derivante da: TRIBUNALE DI PAVIA ; A rogito di TRIBUNALE DI PAVIA in data 16/01/2018 ai nn. 10139 iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 09/04/2018 ai nn. 2066/1610;

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1

- **A favore della massa dei creditori**

contro [REDACTED]

Derivante da: TRIBUNALE DI PAVIA ; A rogito di TRIBUNALE DI PAVIA in data 16/01/2018 ai nn. 10139 iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 09/04/2018 ai nn. 2066/1610;

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1

- **A favore della massa dei creditori**

contro [REDACTED]

Derivante da: TRIBUNALE DI PAVIA ; A rogito di TRIBUNALE DI PAVIA in data 16/01/2018 ai nn. 10139 iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 09/04/2018 ai nn. 2066/1610;

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2



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: Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (MS), Via Ruga Alfio Maggiani n°159

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è presente condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è situato al piano terreno e presenta delle superfici e delle dimensioni interne che permettono l'utilizzo anche anche a soggetti diversamente abili mediante piccoli adeguamenti dei vani delle aperture interne.

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

Identificativo corpo: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Carrara (MS), Via Ruga Alfio Maggiani n°159

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è presente condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è situato al piano terreno e presenta delle superfici e delle dimensioni interne che permettono l'utilizzo anche anche a soggetti diversamente abili .

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

Identificativo corpo: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Carrara (MS), Via Ruga Alfio Maggiani n°159

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è presente condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:



Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è situato al piano terreno e presenta delle superfici e delle dimensioni interne che permettono l'utilizzo anche anche a soggetti diversamente abili .

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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[Redacted]

In forza di DONAZIONE - a rogito di Notaio Giuseppe Zuccarino, in data 06/04/1953, ai nn. 3533.

[Redacted]

gielma fu Michele il terreno dove è stata costruita la casa oggetto di esecuzione. Come risulta dall'atto la casa era già costruita, anche se non registrata in catasto, nell'aprile del 1953: (l'anno 1953-millenovecentocinquantatre- il giorno 6 - sei- aprile in Marina di Carrara - nell'abitazione Panzani - in Corso Umberto 1° prolungamento n. 159). La prima registrazione documentata, dell'immobile dal punto di vista catastale, è stata fatta il 25-09-1979 ad opera del Geom.Nicola Tella, in tale planimetrica l'immobile è già individuato al fog 101 mapp 488

Titolare/Proprietario:

- 1 [Redacted]
- 2 [Redacted]) Proprieta` per 1/8
- 3 [Redacted]) Proprieta` per 1/8
- 4 [Redacted] * (1) Proprieta` per 1/8
- 5 [Redacted] * (1) Proprieta` per 4/8

da [Redacted]
In [Redacted] acita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Carrara, in data 19/09/1983, ai nn. 70/375; trascritto a Massa, in data 09/04/1984, ai nn. 2776/2269.

Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/03/1983 Voltura in atti dal

[Redacted]

registrato a Carrara il 15/09/1983 vol.85 atti Giudiziari.

Titolare/Proprietario:

- 1 [Redacted]
- 2 [Redacted] Proprieta` per 1/4
- 3 [Redacted] Proprieta` per 1/4
- 4 [Redacted] (1) Proprieta` per 1/4

da [Redacted]



In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Carrara, in data 02/05/1990, ai nn. 84/407; trascritto a Massa, in data 13/03/1988, ai nn. .

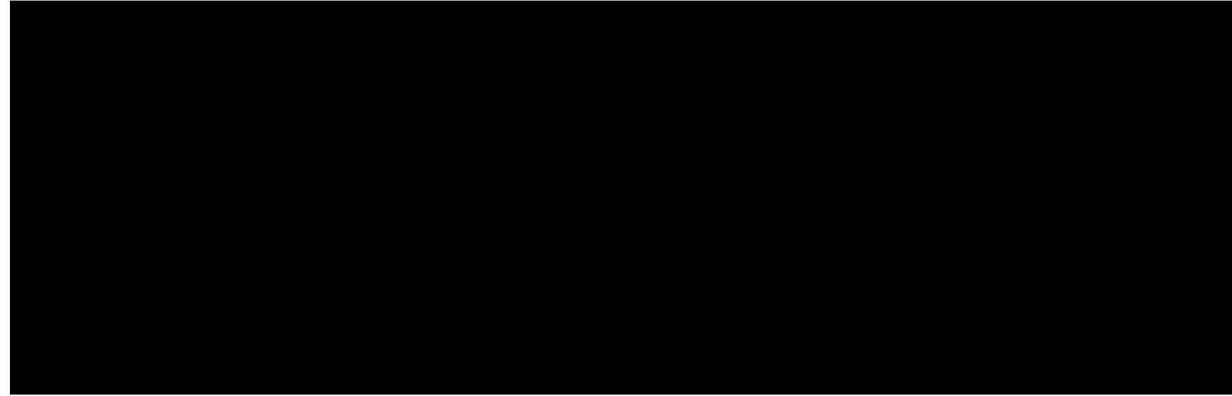


Titolare/Proprietario:

1 [redacted] 1) Proprieta` per
1, [redacted]
2 [redacted] 1) Proprieta` per
1, [redacted]
3 [redacted] eta` per 1/12
4 [redacted] rieta` per 3/12
5 [redacted] prieta` per 3/12
6 [redacted] roprieta` per
3, [redacted]
d [redacted]

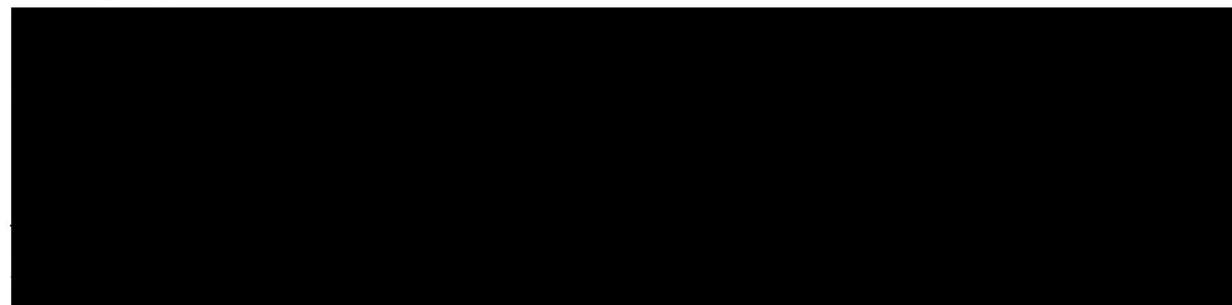


Titolare/Proprietario:



Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1

Titolare/Proprietario:

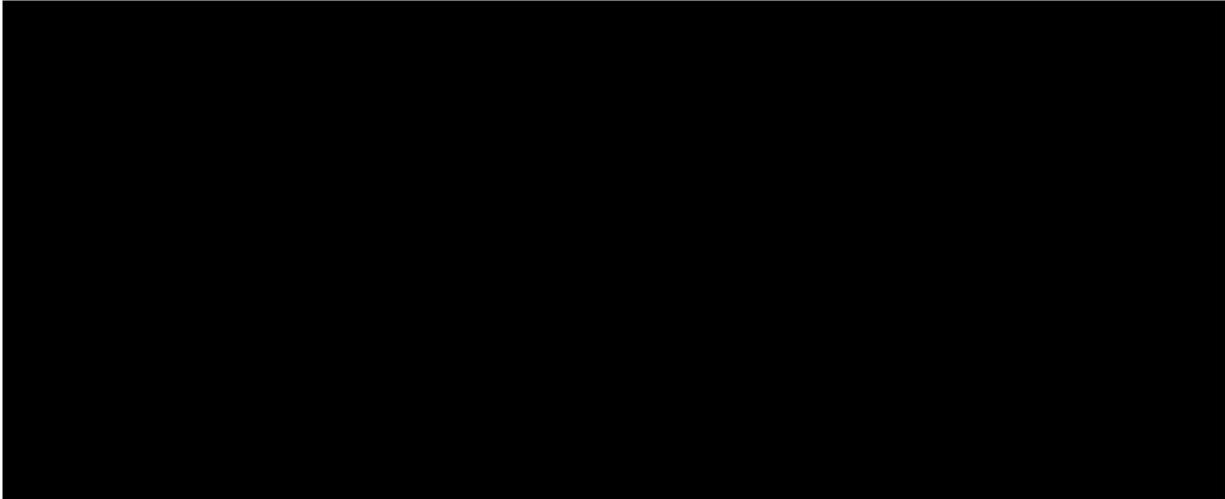


glielma fu Michele il terreno dove è stata costruita la casa oggetto di esecuzione. Come risulta dall'atto la casa era già costruita, anche se non registrata in catasto, nell'aprile del 1953: (l'anno 1953-millenovecentocinquantatre- il giorno 6 - sei- aprile in Marina di Carrara - nell'abitazione Panzani - in Corso Umberto 1° prolungamento n. 159). La prima registrazione documentata, dell'immobile dal punto di vista catastale, è stata fatta il 25-09-1979 ad opera del Geom.Nicola Telaar, in tale planimetria l'immobile è già individuato al fog 101 mapp 488

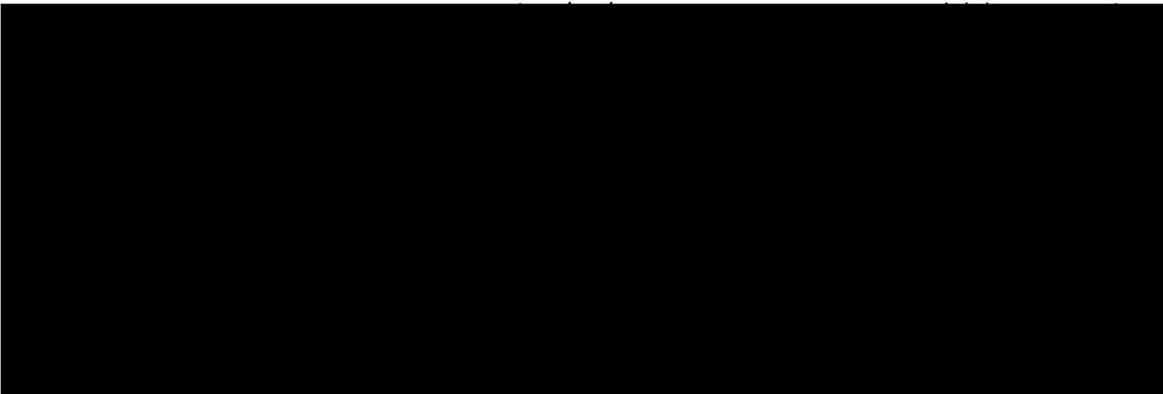
Titolare/Proprietario:



Titolare/Proprietario:



Titolare/Proprietario:



redità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Carrara, in data 03/06/1990, ai nn.

Titolare/Proprietario:

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1

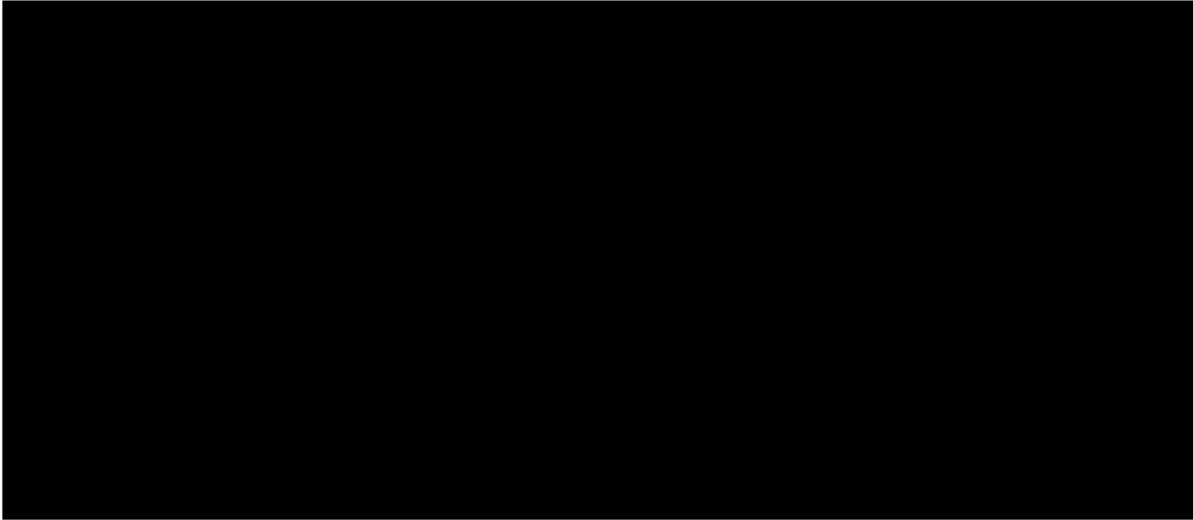
Titolare/Proprietario:

ara, in tale planimetria l'immobile è già individuato al fog 101 mapp 488

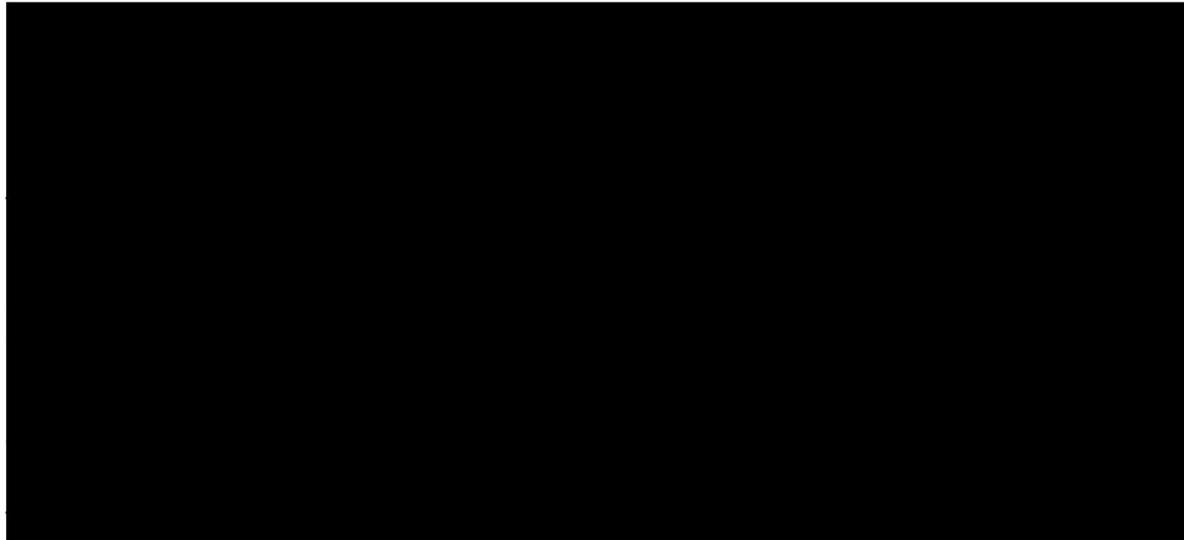
Titolare/Proprietario:



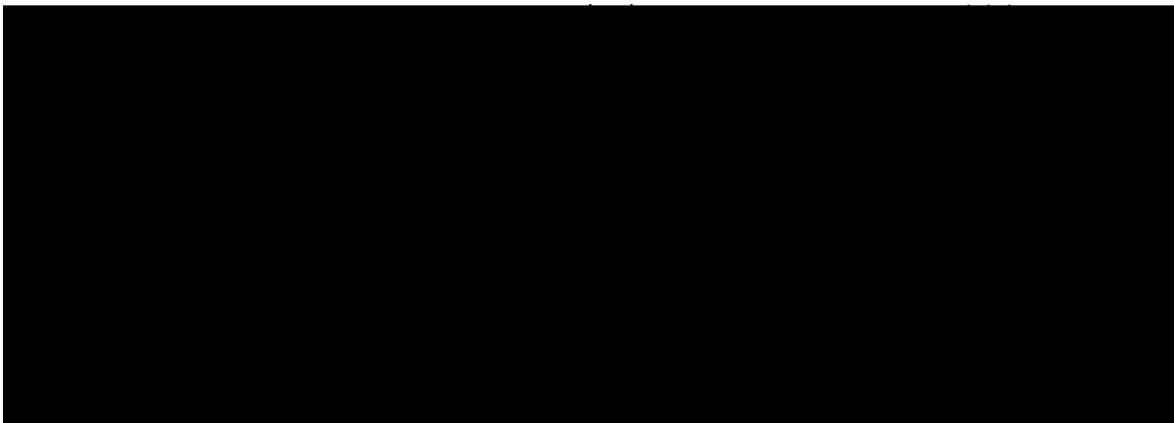
Titolare/Proprietario:



Titolare/Proprietario:



Titolare/Proprietario:



Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2



7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina di Carrara, Via Ruga Alfio Maggiani n°159**

Numero pratica: 351/81-E VARIANTE GL 105/81 e successive varianti.

LUIGI BIANCHI, DANZANI NATALE E MATTEO DI LUCIANA

Oggetto: Modifiche o ampliamento edificio esistente

Presentazione in data 09/08/1979 al n. di prot. 21414/1717

Rilascio in data 30/09/1981 al n. di prot. 351

NOTE: Il progetto originale prevedeva la realizzazione di un nuovo fabbricato sul mappale 485 e la sopraelevazione e ampliamento della veranda lato monte sui mappali 487 e 488 (mappali interessati dalla seguente procedura di esecuzione). Tale soluzione iniziale è stata inizialmente bocciata dalla commissione edilizia tanto da rendere necessaria la presentazione di una seconda soluzione progettuale (quella approvata) in cui erano previsti solo gli interventi sui mappali 487 e 488 (realizzazione veranda e sopraelevazione). Successivamente in data 03-02-1982 è stata presentata variante alla concessione 351/81 approvata con parere della commissione edilizia del 26 febbraio 1982 e archiviata presso il Comune di Carrara al numero GL 105/81. Con tale variante sono inserite le scale esterne che permettono l'accesso al piano primo e quindi l'eliminazione della scala chiocciola interna, la realizzazione della veranda e del sotto scala. Nella cartellina sono stati recuperati oltre i pareri dei vari enti (sanitario, commissione beni culturali, genio civile) la conformità degli isolamenti e dell'impianto termico, i tagliandi di inizio (A) con

per la sopraelevazione del fabbricato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina di Carrara, Via Ruga Alfio Maggiani n°159**

Numero pratica: C.E. Sanatoria 1171/cond 94

Per lavori: condono fabbricati ad uso magazzino

Oggetto: Condono opere abusive

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 702

Rilascio in data 26/11/1998 al n. di prot. 1171/ cond 94

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: Il progetto di sanatoria prevede la realizzazione di due nuovi fabbricati ad uso magazzino uno in struttura metallica e l'altro in struttura lignea sul mappale 487 realizzati attorno agli anni cinquanta. Nella pratica di condono viene richiesta contestualmente la possibilità di ristrutturare i suddetti fabbricati per la realizzazione di due unità immobiliari con uso di abitazione. La richiesta di ristrutturazione viene respinta.

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina di Carrara, Via Ruga Alfio Maggiani n°159**

Numero pratica: 26NA/08

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE, DEMOLIZIONE CON RECUPERO DELLA SUPERFICIE DEMOLITA E AUMENTO DEL 20%

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO



Presentazione in data 06/08/2005 al n. di prot. 2585

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica tratta la ristrutturazione, l'ampliamento mediante demolizione e il cambio d'uso a civile abitazione dei seguenti mappali: Fog. 101 mapp 488 sub 1 e 3 , mapp. 1200 sub 1, 2 ,3.

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina di Carrara, Via Ruga Alfio Maggiani n°159

Numero pratica: C.E. Sanatoria 1171/cond 94

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Note tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria (art 31 L 47/85) Condonò Edilizio (art. 39 L 724/94)

Per lavori: condonò fabbricati ad uso magazzino

Oggetto: Condonò opere abusive

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 702

Rilascio in data 26/11/1998 al n. di prot. 1171/ cond 94

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: Il progetto di sanatoria prevede la realizzazione di due nuovi fabbricati ad uso magazzino uno in struttura metallica e l'altro in struttura lignea sul mappale 487 realizzati attorno agli anni cinquanta. Nella pratica di condonò viene richiesta contestualmente la possibilità di ristrutturare i suddetti fabbricati per la realizzazione di due unità immobiliari con uso di abitazione. La richiesta di ristrutturazione viene respinta.

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina di Carrara, Via Ruga Alfio Maggiani n°159

Numero pratica: 26NA/08

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE, DEMOLIZIONE CON RECUPERO DELLA SUPERFICIE DEMOLITA E AUMENTO DEL 20%

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO

Presentazione in data 06/08/2005 al n. di prot. 2585

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica tratta la ristrutturazione, l'ampliamento mediante demolizione e il cambio d'uso a civile abitazione dei seguenti mappali: Fog. 101 mapp 488 sub 1 e 3 , mapp. 1200 sub 1, 2 ,3.

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne.

- 1) è stata realizzata una chiusura interna della finestra della camera 1
- 2) è stato ampliato il bagno creando una cabina doccia a scapito della camera 1
- 3) è stato realizzato ad utilizzo della camera 2 un bagno e un ripostiglio nel sottoscala che da accesso al piano primo creando una tramezza nella veranda

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria ART 29 LRT 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne non strutturali

Sanzione pecuniaria: € 516,00

Oneri professionali per redazione pratica e richiesta pareri e nulla osta: € 2.500,00

Spese di presentazione pratica: € 600,00

Oneri Totali: **€ 3.616,00**

Note sulla conformità edilizia: Da sopralluogo effettuato si è riscontrato alcune variazioni rispetto al progetto originariamente rilasciato.

- 1) è stata realizzata una chiusura interna della finestra della camera 1
 - 2) è stato ampliato il bagno creando una cabina doccia a scapito della camera 1
 - 3) è stato realizzato ad utilizzo della camera 2 un bagno e un ripostiglio nel sottoscala che da accesso al piano primo creando una tramezza nella veranda
- Le opere di ristrutturazione interne sono state realizzate dagli attuali proprietari senza richieste di alcun tipo recuperabili negli archivi comunali.

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche esterne. 2) attualmente il fabbricato non ha pianta rettangolare ma presenta sul lato sud e il lato est una cimatura rispettivamente di 3.69 m e 1.13 m

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria ART 29 LRT 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche esterne non strutturali

Sanzione pecuniaria: € 516,00

Oneri professionali per redazione pratica e richiesta pareri e nulla osta: € 1.000,00

Spese di presentazione pratica: € 400,00

Oneri Totali: **€ 1.916,00**

Note sulla conformità edilizia: Da sopralluogo effettuato si è riscontrato alcune variazioni rispetto al progetto originariamente rilasciato con concessione in sanatoria.

attualmente il fabbricato non ha pianta rettangolare ma presenta sul lato sud e il lato est una cimatura rispettivamente di 3.69 m e 1.13 m

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Da sopralluogo effettuato non si è riscontrato alcune variazioni rispetto al progetto originariamente rilasciato con concessione in sanatoria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005 (Adozione Delibera n° 64 del 06/08/04) e successive modifiche puntuali
Zona omogenea:	EDIFICI "R" DI RECENTE COSTRUZIONE: R3 (Edifici in contesti ambientali omogenei e/o disomogenei)
Norme tecniche di attuazione:	NTA_Regolamento_Urbanistico_agg_luglio2017: UTOE 3 ART. 10 COMM.3 edifici in contesti ambientali omogenei; - sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria; la ristrutturazione edilizia r1 e r4. La ristrutturazione urbanistica ru1 e ru3 è ammessa con le seguenti modalità: a) attraverso l'applicazione di un indice di Uf max di 0,35 fino ad un massimo di mq. 350 di Sul. Tale intervento può prevedere la sopraelevazione di un piano degli edifici ad un piano fuori terra fino a raggiungere una altezza massima di ml. 7,50; negli altri casi non è prevista la Sopraelevazione ad eccezione dell'ampliamento dell'ultimo piano quando questo sia arretrato rispetto al corpo di fabbrica principale; b) in alternativa all'applicazione dell'indice di Uf come indicato alla precedente lettera a) è consentito un incremento del 20% della Sul esistente. Tale intervento può prevedere la sopraelevazione di un piano degli edifici ad un piano fuori terra fino a raggiungere una altezza massima di ml. 7,50; negli altri casi non è prevista la sopraelevazione ad eccezione dell'ampliamento dell'ultimo piano quando questo sia arretrato rispetto al corpo di fabbrica principale;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	7.50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si riscontrano irregolarità rispetto a quanto rilevato e depositato in comune



Note generali sulla conformità:**VINCOLI:****VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS 42/04 ART 136****VINCOLO IDROGEOLOGICO L. 3267/23****CLASSE DI PERICOLOSITÀ' GEOLOGICA AI SENSI DEL DPGR 26/R DEL 27/04/2007 : G2a (Pericolosità Geomorfologica media)****CLASSE DI PERICOLOSITÀ' IDRAULICA AI SENSI DEL DPGR 26/R DEL 27/04/2007 : I2- P12A (Pericolosità idraulica media - aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno tra 200 e 500 anni)****Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005 (Adozione Delibera n° 64 del 06/08/04) e successive modifiche puntuali
Zona omogenea:	H3 Verde Privato
Norme tecniche di attuazione:	NTA_Regolamento_Urbanistico_agg_luglio2017: UTOE 3 Art. 15 – Zona “H” Verde privato 1. Tali zone comprendono le aree di uso privato destinate ad attrezzature sportive e ricreative, i giardini ed i parchi di pertinenza degli edifici e le zone inedificate interne al perimetro del centro edificato. 2. La disciplina delle destinazioni d’uso delle singole sottozone così come individuate con apposito simbolo nella tavola del Regolamento urbanistico è la seguente: C) SOTTOZONA H3 - rientrano in tale sottozona le aree a verde privato utilizzate a giardino all’interno del perimetro del centro edificato. Sono ammessi i seguenti interventi: - la sistemazione a giardino secondo quanto indicato al successivo articolo 16; - tali aree non possono essere frazionate e asservite ad altri immobili ai fini dello sfruttamento degli indici di edificabilità;
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:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si riscontrano irregolarità rispetto a quanto rilevato e depositato in comune



Note generali sulla conformità:**VINCOLI:**

VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS 42/04 ART 136

VINCOLO IDROGEOLOGICO L. 3267/23

CLASSE DI PERICOLOSITÀ' GEOLOGICA AI SENSI DEL DPGR 26/R DEL 27/04/2007 : G2a (Pericolosità Geomorfologica media)

CLASSE DI PERICOLOSITÀ' IDRAULICA AI SENSI DEL DPGR 26/R DEL 27/04/2007 : I2- P12A (Pericolosità idraulica media - aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno tra 200 e 500 anni)

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005 (Adozione Delibera n° 64 del 06/08/04) e successive modifiche puntuali
Zona omogenea:	Perimetrazione Zona B1 (Delib. C.C. N° 181 del 30/10/1998)
Norme tecniche di attuazione:	NTA_Regolamento_Urbanistico_: ZONE B1 appr. con Delib. C.C. N° 181 del 30/10/1998
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:	sup minima lotto 1000 mq
Rapporto di copertura:	1/4
Altezza massima ammessa:	7.50
Altro:	Distanza dai confini 6 m distanza tra le costruzioni 12 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si riscontrano irregolarità rispetto a quanto rilevato e depositato in comune

Note generali sulla conformità:**VINCOLI:**

VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS 42/04 ART 136

VINCOLO IDROGEOLOGICO L. 3267/23

CLASSE DI PERICOLOSITÀ' GEOLOGICA AI SENSI DEL DPGR 26/R DEL 27/04/2007 : G2a (Pericolosità Geomorfologica media)

CLASSE DI PERICOLOSITÀ' IDRAULICA AI SENSI DEL DPGR 26/R DEL 27/04/2007 : I2- P12A (Pericolosità idraulica media - aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno tra 200 e 500 anni)

Dati precedenti relativi ai corpi: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1**

L'appartamento è al piano terreno dei edificio di tre piani fuori terra ampliato negli anni ottanta.

L'accesso da via Alfio Maggiani avviene da corte privata.

L'immobile sottoposto a esecuzione si sviluppa su un solo livello ed è dotato di un ampio locale destinato a ingresso e soggiorno comunicante mediante porta scorrevole a vetro con la cucina.

Dal soggiorno mediante porta scorrevole vetrata si accede al disimpegno della zona notte.

La zona notte è composta da due camere di ampie dimensioni e da due bagni di cui esclusivo della camera principale lato monte.

Dalla cucina abitabile si accede mediante porta in alluminio e vetro alla zona veranda chiusa da vetrate in alluminio a pacchetto.

Il fabbricato è dotato di piccola corte verso via A. Maggiani e di cortile sul retro tra l'abitazione e il garage (valutato in altra scheda).

L'immobile ha necessità di opere di manutenzione straordinaria sia internamente che esternamente.

L'immobile è rifinito con materiali di pregio ed è in buono stato di conservazione anche se si evidenzia la presenza di infiltrazioni di risalita nelle murature perimetrali e in corrispondenza del bagno sottoscala.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **157,91**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1941

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di perizia si trova in uno scarso stato di manutenzione in quanto necessita un parziale ripristino degli intonaci esterni e della tinteggiatura esterna. Per quanto concerne l'interno della porzione oggetto di stima, si riscontra un buon stato di conservazione e di finiture, eccettuate la presenza di infiltrazioni e deterioramento dell'intonaco nella veranda coperta ubicata sul lato monte, nella camera principale che guarda la strada di scorrimento, nel bagno sottoscala di servizio alla camera n°2.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **soletta in c.a. in opera** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: solaio di separazione piano terra e piano primo ampliamento 1982

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: pareti perimetrali esterne Note: La porzione originale del fabbricato è realizzata in muratura di pietra



Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: Ampliamento veranda e piano primo del fabbricato di altra proprietà
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone Note: Il fabbricato è dotato di piccolo giardino esterno lato via A. Maggiani recintato con muretto rivestito in pietra e inferrita in acciaio zincato. Il cancello pedonale di accesso è a doppio battente ed è azionato manualmente.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: Tap-parelle elettriche ed inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno e vetro/legno massello condizioni: ottime Note: Le porte scorrevoli dividono il soggiorno-ingresso dalla cucine e dalla zona notte
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: Le restanti porte interne sono in legno e sono in corrispondenza degli accessi ai diversi vani presenti nell'immobile.
Pavim. Interna	materiale: gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: Portone blindato in alluminio con pannelli di risetimento in alluminio trattato legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucine. materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto a norma pero non si è recuperato durante il sopralluogo il certificato di conformità dell'installatore.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo a metano con produzione di ACS
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	impianto a norma pero non si è recuperato durante il sopralluogo il certificato di conformità dell'installatore.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso resi-denziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"): •100% superfici calpestabili •100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) 050% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari , locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) per un massimo del 10 % della Superficie reale netta abitabile •locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate .elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.
- 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e porticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e giardini Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.
- 3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima: .cantina 25% .box 40-80% .posto auto coperto/scoperto 25-50% •mansarde rifinite 80% .locali interrati abitabili 60%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno - Ingresso	sup reale netta	16,20	1,00	16,20
Cucina	sup reale netta	10,35	1,00	10,35
Bagni	sup reale netta	8,30	1,00	8,30
Camera 1	sup reale netta	15,38	1,00	15,38
Camera 2	sup reale netta	12,09	1,00	12,09
Disimpegno	sup reale netta	1,45	1,00	1,45
Pareti	sup reale netta	6,60	1,00	6,60
Verande	sup reale netta	14,19	0,60	8,51
Giardino e superficie estena	sup reale netta	73,35	0,10	7,34
		157,91		86,22

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2018

Zona: Carrara- Zona E3 Marina di Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Netta



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1750

Valore di mercato max (€/mq): 2500

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1**

Il fabbricato destinato ad uso garage è prospiciente il fabbricato di civile abitazione individuato al fog 101 mapp 488 sub.1 di cui di fatto costituisce pertinenza.

Tra il fabbricato di abitazione e il garage è presente un aia piastrellata della profondità di circa 3 m che si sviluppa lungo tutta l'estensione del lotto.

L'accesso al garage avviene attraverso passo comune, di proprietà dei sig. ro Uggeri adiacente al fabbricato di abitazione, attraverso portone scorrevole manuale e porta basculante attivata manualmente.

Il fabbricato ha una struttura in acciaio ed è rivestito in lamiera di acciaio zincato.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **124,11**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 (variabile)

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta segni di ruggine in corrispondenza delle facciate esterne e del portone basculante di accesso. La struttura interna in acciaio zincato con colonne e travi reticolari è in buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: acciaio condizioni: buone Note: Rivestimento con lamiera zincate.
Strutture verticali	materiale: Struttura in acciaio condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio zincato apertura: manuale con-
----------	--



dizioni: **buone**

Note: il cancello è a chiusura del piazzale antistante il garage ed è raggiungibile mediante passo presente lato est del fabbricato di abitazione.

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola basculante** materiale: **Portone blindato in alluminio con pannelli di risetimento in alluminio trattato legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto a norma pero non si è recuperato durante il sopralluogo il certificato di conformità dell'installatore.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso resi-denziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"): •100% superfici calpestabili •100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) 050% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari , locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) per un massimo del 10 % della Superficie reale netta abitabile •locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate .elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.
- 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e porticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e giardini Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.
- 3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubi-



cazione dell'immobile. In linea di massima: .cantina 25% .box 40-80% .posto auto coperto/scoperto 25-50%
 •mansarde rifinite 80% .locali interrati abitabili 60%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale netta	53,11	0,50	26,56
Superficie scoperta	sup reale netta	71,00	0,10	7,10
		124,11		33,66

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2018

Zona: Carrara- Zona E3 Marina di Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2**

Il fabbricato destinato ad uso deposito è prospiciente il fabbricato di civile abitazione individuato al fog 101 mapp 488 sub.1 di cui di fatto costituisce pertinenza.

Tra il fabbricato di abitazione e il deposito è presente l'unità destinata a garage (fog 101 mapp 1200 sub1).

L'accesso al deposito avviene attraverso passo comune, di proprietà dei sig. ro Uggeri adiacente al fabbricato di abitazione, attraverso porta a battente manuale.

Il fabbricato ha una struttura portante in legno ed è rivestito in legno con copertura in lastre di fibrocemento.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **62,14**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 (variabile)

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione scadente.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **lastre in fibrocemento** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **Struttura lignea** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso resi-denziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"): •100% superfici calpestabili •100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) 050% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) per un massimo del 10 % della Superficie reale netta abitabile •locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate .elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.
- 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e porticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e giardini Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.
- 3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubi-



cazione dell'immobile. In linea di massima: .cantina 25% .box 40-80% .posto auto coperto/scoperto 25-50%
 •mansarde rifinite 80% .locali interrati abitabili 60%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina-Magazzino	sup reale netta	23,36	0,20	4,67
Superficie scoperta	sup reale netta	38,78	0,10	3,88
		62,14		8,55

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2018

Zona: Carrara- Zona E3 Marina di Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sistema più consono e attendibile al fine di stimare l'effettivo valore di mercato dell'immobile in questione è quello "comparativo".

Il metodo di stima per comparazione diretta, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto, porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui intorno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare, richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato, non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, infatti, all'interno di uno stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree (omogenee) nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore, risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati sono raggruppati all'interno di diverse categorie quali:

- Caratteristiche di collocazione (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati, uffici pubblici facilmente raggiungibili, ecc. ecc.)



- Caratteristiche di posizione (esposizione dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc. Ecc.)
- Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche ed eventuali pregi nonché la tipologia, condizioni statiche della struttura, le rifiniture ecc. Ecc.)
- Caratteristiche produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, presenza di mutui bancari, ecc.)

Dalla ricerca di mercato effettuata sulla base di compravendite recenti, in considerazione delle offerte di vendita proposte dagli specialisti operanti nel settore immobiliare (vedi agenzie immobiliari) e grazie ai valori o.m.i. (osservatorio mercato immobiliare) si valuta che i prezzi di mercato della zona in cui risulta ubicato l'immobile da stimare variano da un minimo di € 1750/mq. Ad un massimo di € 2500/mq.

La variazione del prezzo al metro quadrato dipende da alcuni fattori come dallo stato di manutenzione del fabbricato, dalle opere di ristrutturazione che devono essere eseguite (vedi la messa a norma degli impianti in genere, nel rispetto delle normative vigenti), dalla distanza dal mare, dalla presenza di spazi verdi o parchi nelle immediate vicinanze e infine, ma non per questioni di importanza dalla presenza di servizi per il cittadino.

Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005.

Oltre al metodo comparativo di stima mono parametrico diretto si è proceduto a valutare gli immobili mediante il metodo della capitalizzazione del reddito netto (Stima per comparazione indiretta) ottenibile attraverso l'affitto dell'immobile.

Il tasso di capitalizzazione è stato calcolato tenendo a riferimento alle caratteristiche demografiche e urbane del centro e in particolare in funzioni delle dimensioni del centro abitato. Stabilito il tasso medio si fanno delle aggiunte e detrazioni in funzione delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa-Carrara;

Uffici del registro di Massa-Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari on-line: immobiliare.it

casa.it

trovacasa.net

Agenzia delle Entrate: Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017 primo semestre;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MASSA CARRARA

Comune: CARRARA

Fascia/zona: Suburbana/MARINA DI CARRARA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili STATO NORMALE MIN. 1750 MAX. 2500.



8.3 Valutazione corpi:**Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 199.968,81, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno - Ingresso	16,20	€ 2.125,00	€ 34.425,00
Cucina	10,35	€ 2.125,00	€ 21.993,75
Bagni	8,30	€ 2.125,00	€ 17.637,50
Camera 1	15,38	€ 2.125,00	€ 32.682,50
Camera 2	12,09	€ 2.125,00	€ 25.691,25
Disimpegno	1,45	€ 2.125,00	€ 3.081,25
Pareti	6,60	€ 2.125,00	€ 14.025,00
Verande	8,51	€ 2.125,00	€ 18.083,75
Giardino e superficie estena	7,34	€ 2.125,00	€ 15.597,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 183.217,50
Coefficiente globale di differenziazione aumento di € 16751.31	€ 16.751,31
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 160.488,99
Valore corpo	€ 180.228,90
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 180.228,90
Valore complessivo diritto e quota	€ 180.228,90

Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.611,55, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	26,56	€ 950,00	€ 25.232,00
Superficie scoperta	7,10	€ 950,00	€ 6.745,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 31.977,00
Coefficiente globale di differenziazione detrazione di € 365.45	€ -365,45
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 31.925,71
Valore corpo	€ 31.768,63
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 31.768,63
Valore complessivo diritto e quota	€ 31.768,63

Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.029,67, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina-Magazzino	4,67	€ 950,00	€ 4.436,50
Superficie scoperta	3,88	€ 950,00	€ 3.686,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8.122,50
Coefficiente globale di differenziazione detrazione di € 92.83	€ -92,83
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 7.095,76
Valore corpo	€ 7.562,72
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.562,72
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.562,72



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Foglio: 101 Particella: 488 Sub.: 1	Abitazione di tipo civile [A2]	86,22	€ 180.228,90	€ 180.228,90
Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 1	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	33,66	€ 31.768,63	€ 31.768,63
Foglio: 101 Particella: 1200 Sub.: 2	Magazzini e locali di deposito [C2]	8,55	€ 7.562,72	€ 7.562,72

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%)	€ 32.934,04
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.282,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 177.344,21
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
11-02-2019

L'Esperto alla stima
Federico Costucci

