
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXXXXXX**

contro: **XXXXXXXXXX**

N.R.G. E.I. 79/2022

data udienza: 11/06/2024 ore 10:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Roberto Serafini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO – Appartamento disposto a
piano terra di una palazzina residenziale
ubicato in Via XXXXXXXXXXX n. 20
Comune di Carrara (MS)

Esperto alla stima: Ing. Davide Ambrosini
Codice fiscale: MBRDVD75P25I449V
Studio in: Via Variante Aurelia 17 - Sarzana
Email: dav.ambrosini@gmail.com
Pec: davide.ambrosini@ingpec.eu



Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Centro storico**
Via XXXXXXXXXXX n. 20

INDICE

Lotto: 1 - unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: IMMOBILE 1 - F.43 mapp. 137 sub. 19	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
7. PRATICHE EDILIZIE	10
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16



Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Centro storico**
Via XXXXXXXXXX n. 20

Lotto UNICO

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: IMMOBILE 1 - F.43 mapp. 137 sub. 19.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Centro storico, Via XXXXXXXXXX n. 20

Note: Immobile per civile abitazione ubicato al piano terra di una palazzina residenziale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a VARESE (VA) il XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX foglio **43**, particella **137**, subalterno **19**, indirizzo VIA XXXXXXXXXX n. 20, piano T, comune Carrara, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita € 193,67

Derivante da: mappale 137 sub 18 a seguito di VARIAZIONE n. 8938.1/2003 del 23/12/2003 Pratica n. MS0102997 in atti dal 23/12/2003 con causale: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-RISTRUTTURAZIONE;

il predetto sub 18 deriva a sua volta dal mappale 137 sub 2 (dall'epoca dell'impianto meccanografico del 30/06/1987) a seguito di VARIAZIONE n. 84392.1/2002 del 25/10/2002 Pratica n. 162360 in atti dal 25/10/2002 con causale: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non è stato costituito il condominio pertanto non sono state redatte le tabelle millesimali.

Confini: lati Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest corte comune censito con il mappale 137 sub 21 (Bene comune non censibile) e lato Nord-Ovest ingresso comune e vano scala condominiale censito con il mappale 137 sub 22 (Bene comune non censibile). (cfr. All. 2.1 elaborato planimetrico)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: Stato Estero XXXXXXXXXX Circoscrizione consolare XXXXXXXXXX, Città XXXXXXXXXX, Indirizzo (comprensivo del CAP) - Comune italiano AIRE: XXXXXXXXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-06-2009

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del compendio oggetto di stima e la planimetria catastale. Tuttavia sono state rilevate alcune difformità a seguito del rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile 1.

Regolarizzabile mediante: Presentazione pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU



(allegato alla presente) e la planimetria catastale dell'appartamento (considerato come stato legittimo dell'immobile quello rappresentato nella tavola 2 della D.I.A. N. 497/04, Prot. N. 29929/2647 del 06/08/2004) si evidenzia come la planimetria catastale ricalchi la situazione "ante operam" e non sia stata quindi aggiornata a seguito della conclusione dei lavori eseguiti. Si precisa inoltre che detta planimetria risulta riprodotta in difformità dalla scala di rappresentazione indicata.

Pratica DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note: Descrizione delle opere da sanare: Alla luce di quanto sopra esposto si ravvisa la necessità di un aggiornamento della planimetria, mediante opportuna pratica catastale di variazione al catasto fabbricati (con causale "esatta rappresentazione grafica"). Detta pratica dovrà essere presentata contestualmente alla pratica di accertamento di conformità necessaria per l'aggiornamento corretto dei grafici attestanti la legittimità edilizia (cfr. paragrafo 7.1 - Conformità edilizia)

Note sulla conformità catastale: L'immobile non è conforme catastalmente. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile 1 oggetto di valutazione, si colloca entro il limite Nord-Est del Centro Storico della città di Carrara a confine con la fascia collinare. La zona risulta caratterizzata prevalentemente da edifici pluripiano a destinazione residenziale di varia tipologia (in linea oppure a torre ma comunque disposti lungo l'asse stradale) ed epoca di realizzazione, ma sono presenti anche numerosi servizi come istituti scolastici (Accademia di Belle Arti, l'Istituto Comprensivo Carrara e Paesi a Monte, Istituto Professionale Industriale e Artigiana, l'Istituto del Marmo "Tacca"...), presidi sanitari (tra i quali spicca il Monoblocco di Carrara) e altre attività di servizio e commerciali. Via XXXXXXXXXX è una strada carrabile a senso unico che si innesta su Via del Cavatore, ed è caratterizzata da traffico scorrevole e dotata di parcheggi in linea e fermate bus nelle vicinanze.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Monoblocco - Centro Polispecialistico Monterosso Prof. Achille Sicari.

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (buona), farmacie (buona), uffici postali (buona), istituti scolastici (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carrara, Colonnata, Gagnana.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di marmo di Carrara, Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Centro storico di Carrara, Cava museo Fantiscritti ecc...

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Carrara-Avenza: circa 5 km,

Linea bus 51, 52, 70 ecc.: 500 m,

Autostrada A12 Casello autostradale Carrara: circa 8 km

3. STATO DI POSSESSO:



Occupato dalla Sig.ra XXXXXXXXX, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2022 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile. Tipologia contratto: contratto di locazione ad uso abitativo agevolato, durata 18 mesi, scadenza 29/02/2024. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 29/02/2024

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dalla Sig.ra XXXXXXXXX, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2022 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile, registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Tipologia contratto: durata 18 mesi, scadenza 29/02/2024.

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 10/08/2023 alla presenza costante del custode giudiziario Dott. Roberto SERAFINI e della Sig.ra XXXXXXXXX, nata nella XXXXXXXXX il 31/03/1958, di cittadinanza ucraina, C.F. XXXXXXXXX, residente in Via XXXXXXXXX n. 20 la stessa ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che *"l'immobile è occupato dalla sottoscritta e dal Sig. XXXXXXXXX in base al contratto di affitto del 01/09/22 registrato il 15/09/22 presso A.E. [...] Non ci sono oneri condominiali gestiti da amministratore. La corrente condominiale è divisa tra i condomini e gestita dalla Sig.ra XXXXXXXXX"*. Nel verbale inoltre è riportato che *"il contratto di affitto è stato registrato il 15/09/2022 presso l'Agenzia delle entrate di Massa Carrara ed ha durata fino al 29/02/2024; la prossima data di scadenza è pertanto fissata per il giorno 29/02/2024"*.

Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate in data 26/05/2023 con lo scopo di verificare l'esistenza di contratti di locazione sui beni oggetto della presente Procedura (e la relativa opponibilità a quest'ultima), la stessa A.d.E. con comunicazione di riscontro a mezzo P.E.C. del 06/06/2023 registrata dall'amministrazione AGE, DIREZIONE PROVINCIALE DI MASSA CARRARA, sul REGISTRO UFFICIALE, con numero 30425 e data 06/06/2023 specificava che: *"in allegato quanto richiesto in merito all'esistenza di contratti di affitto di cui alla procedura esecutiva n. 79/2022"* Veniva quindi allegata copia del contratto di locazione ad uso abitativo agevolato relativo all'unità immobiliare (appartamento) sita in Via XXXXXXXXX n. 20 Piano Terra, censita all'NCEU del medesimo Comune al F. 43 mapp. 137 sub 19, stipulato dal Sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXX C. F. XXXXXXXXX (LOCATORE) che concede in locazione ad uso abitativo ai Sig.ri XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXX (parte conduttore). Il contratto è stipulato per la durata di 18 mesi con decorrenza ai fini fiscali e contrattuali dal 01/09/2022 al 29/02/2024 e non si intenderà rinnovato alla sua naturale scadenza. *"[...] Il canone per 18 mesi di locazione è convenuto in Euro 6.300 per l'intero periodo di 18 mesi di locazione che il conduttore si obbliga a corrispondere in n. 18 rate eguali anticipate di euro 350,00 ciascuna [...]"*

Lo scrivente rileva inoltre che:

- alla data del sopralluogo la condizione dell'immobile confermava quanto dichiarato dalla Sig.ra XXXXXXXXX;
- alla data di redazione della perizia il contratto sopradescritto e allegato al presente rapporto di stima risulta scaduto. Per quanto sopra esposto lo scrivente C.T.U. procederà alla valutazione dell'Immobile 1, considerando la stessa nel suo stato di **"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 XXXXXXXXXX contro **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 45.000,00;

A rogito di Notaio GIANAROLI GIORGIO in Carrara in data 13/01/2003 ai nn. 139400/10990; Iscritto/trascritto a Massa in data 15/01/2003 ai nn. R.G. 457/R.P. 48; Note: Ipoteca volontaria in favore di XXXXXXXXXXXX con sede in FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente al diritto di proprietà che l'esecutato XXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a VARESE (VA) C.F. XXXXXXXXXXXX detiene sul bene ubicato in Via XXXXXXXXXXXX n. 20 nel Comune di Carrara e censito nel medesimo Comune, nel N.C.E.U. al Foglio 43, mapp. 137 sub 18 cat. A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani.

Nella nota di trascrizione viene precisato che: *"IL MUTUO È STATO CONCESSO AI SENSI DEL D. LGS.1.9.1993 N.385 "TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA". LA SOMMA DI EURO 90.000,00 INDICATA NEL QUADRO A SI INTENDE AUTOMATICAMENTE AUMENTATA A NORMA DELL'ART.39, 3X COMMA, DEL T.U. SUDDETTO, PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE PREVISTA DALL'ART.4 DEL CONTRATTO DI MUTUO MEDESIMO"*.

N.d.R. dal frazionamento del sub 18 deriva il sub 19 oggetto della presente procedura (Cfr. All. 8 - Ispezioni ipotecarie)

- **Ipoteca legale** attiva a favore di XXXXXXXXXX contro **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**; Derivante da: A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602; Importo ipoteca: € 38.232,56; Importo capitale: € 19.116,28;

A rogito di XXXXXXXXXXXX in data 30/03/2007 ai nn. 607/66; Iscritto/trascritto a Massa in data 21/05/2007 ai nn. R.G. 6155/R.P. 1362.

Note: Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Massa-Carrara in data 21/05/2007 ai numeri 6155/1362 per un importo pari ad Euro 38.232,56 di cui per capitale Euro 19.116,28 a favore di XXXXXXXXXXXX sede in Scandicci (FI), domicilio ipotecario eletto Via Groppini, 7 Massa Carrara, C.F. XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX, nato a Varese (VA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX relativamente al diritto di proprietà che lo stesso detiene sul bene ubicato in Via XXXXXXXXXXXX n. 20 nel Comune di Carrara e censito nel del medesimo Comune, nel N.C.E.U. al Foglio 43, mapp. 137 sub 19 cat. A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani.

- **Ipoteca legale** attiva a favore di XXXXXXXXXX contro **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**; Derivante da: A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602; Importo ipoteca: € 134.579,30; Importo capitale: € 67.289,65;

A rogito di XXXXXXXXXXXX in data 30/03/2007 ai nn. 256922/41; Iscritto/trascritto a Massa in data 22/05/2007 ai nn. R.G. 6181/R.P. 1376.

Note: Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Massa-Carrara in data 22/05/2007 ai numeri 6181/1376 per un importo pari ad Euro 134.579,30 di cui per



capitale Euro 67.289,65 a favore di XXXXXXXXX sede in Scandicci (FI), domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX, Via Groppini, 7 Massa Carrara, e contro XXXXXXXXX, nato a Varese (VA) il XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXX relativamente al diritto di proprietà che lo stesso detiene sul bene ubicato in Via XXXXXXXXX n. 20 nel Comune di Carrara e censito nel del medesimo Comune, nel N.C.E.U. al Foglio 43, mapp. 137 sub 19 cat. A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani.

- **Ipoteca legale** attiva a favore di XXXXXXXXXX contro **XXXXXXXXXX XXXXXXXXX**; Derivante da: A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602; Importo ipoteca: €33.806,86; Importo capitale: € 16.903,43;

A rogito di XXXXXXXXX in data 21/07/2009 ai nn. 9964/117; Iscritto/trascritto a Massa in data 03/08/2009 ai nn. R.G. 8072/R.P. 1269.

Note: Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Massa-Carrara in data 03/08/2009 ai numeri 8072/1296 per un importo pari ad Euro 33.806,86 di cui per capitale Euro 16.903,43 a favore di XXXXXXXXX sede in MILANO (MI), C.F. XXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto VIA CRISPI 26 MASSA-CARRARA contro XXXXXXXXX, nato a Varese (VA) il XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXX relativamente al diritto di proprietà che lo stesso detiene sul bene ubicato in Via XXXXXXXXX n. 20 nel Comune di Carrara e censito nel del medesimo Comune, nel N.C.E.U. al Foglio 43, mapp. 137 sub 19 cat. A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani.

- **Ipoteca in rinnovazione** attiva a favore di XXXXXXXXXX contro **XXXXXXXXXX XXXXXXXXX**; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 45.000,00;

A rogito di Notaio GIANAROLI GIORGIO in Carrara in data 13/01/2003 ai nn. 139400/10990; Iscritto/trascritto a Massa in data 21/09/2022 ai nn. R.G. 9540/R.P. 1305.

Note: Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria (iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Massa-Carrara in data 15/01/2003 ai numeri 457/48) in favore di XXXXXXXXX con sede in FIRENZE (FI) C.F. XXXXXXXXX, relativamente al diritto di proprietà che l'esecutato XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato il XXXXXXXXX a VARESE (VA) C.F. XXXXXXXXX detiene sul bene ubicato in Via XXXXXXXXX n. 20 nel Comune di Carrara e censito nel medesimo Comune, nel N.C.E.U. al Foglio 43, mapp. 137 sub 19 cat.A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani.

Nella nota di trascrizione viene precisato che: *"IMPOSTA SOSTITUTIVA ARTT. 15 E SEGG. - D.P.R. 29.09.1973 N. 601. SI PRECISA CHE CON LA SEGUENTE RESTRI ZIONE BENI:9980/1310 DEL 16/09/2004 VENGONO RISTRETTI I BENI SITI IN CARRARA: NCEU FG 43 MAPP 137 SUB 20-21-22 (EX SUB 18) PERTANTO DETTI I MMOBILI NON SONO PRESENTI IN QUESTO RINNOVO. XXXXXXXXX. CF XXXXXXXXX È STATA INCORPORATA CON ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE IN XXXXXXXXX, ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI SIENA (SI) E CF XXXXXXXXX, DELIBERA DELLA SOCIETA' CON ATTO NOTAIO CUDIA ERNESTO IN DATA 28/02/2003, REP.19562 REGISTRATO A FIRENZE IL 04/03/2003. LA FUSIONE HA AVUTO EFFETTO A DE CORRERE DALLE ORE 23 E 59 MINUTI DEL30/03/2003.IL CREDITO RISULTA O GGETTO DI CARTOLARIZZAZIONE E RISULTA CEDUTO A XXXXXXXXX, SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA COSTITUITA AI SENSI E PER GLI EFFE TTI DELLA LEGGE 30 APRILE 1999 N. 130, CON SEDE IN ROMA (RM) VIA PIEMONTE N. 38, CAPITALE SOCIALE E 10.000,00 INTERAMENTE VERSATO, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA XXXXXXXXX), RESASI CESSIONARIA DEL CREDITO IN EPIGRAFE COME DA AVVISO PUBBLICATO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 58 TUB, SU GAZZETTA UFFICIALE*



PARTE II N 151 DEL 23/12/2017, DELLA QUALE MPS E' PROCURATRICE GIUSTA PROCURA DEL GIORNO 21/12/2017 A ROGITO DOTT.SSA FABIANA TOG ANDI NOTAIO IN ROMA (REP. 19037/RACC 12260),GLI IMMOBILI AL QUADRO "B" RISULTANO IDENTIFICATI NELL'ATTUALE CONSISTENZA".

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario tribunale di Massa in data 08/08/2022 ai nn. 2434 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 22/09/2022 ai nn. RG n. 9576/RP n. 7478;

Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXXXXXX, con sede in ROMA (RM), C.F. XXXXXXXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che l'esecutato XXXXXXXXXXX nato a Varese (VA) il XXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX detiene sul bene oggetto della presente procedura ubicato in Via XXXXXXXXXXX n. 20, nel Comune di Carrara (MS) e ivi censito nel N.C.E.U. Foglio 43 particella 137 sub 19. cat. A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 3 vani. Nella relativa nota di trascrizione si precisa che "atto di precetto notificato in data 03/05/2022 (perfezionatosi il 23/05/2022) veniva notificato ai sensi dell'art. 143 c.p.c. a XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX con il quale si intimava allo stesso di pagare nel termine di dieci giorni dalla notifica, la complessiva somma di euro 23.312,33 oltre interessi e spese" (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione)

N.d.R. XXXXXXXXXXX con sede in Siena (SI) Via Aldo Moro 13-15, C.F. XXXXXXXXXX (Creditore Procedente) agisce in nome e per conto di XXXXXXXXXXX Di seguito si precisa infatti che: XXXXXXXXXXX è attuale titolare del credito così come ceduto da XXXXXXXXXXX, con sede in Siena, Piazza Salinbeni n. 3, in forza del contratto di cessione di crediti stipulato in data 20/12/2017, di cui all'avviso di cessione pubblicato [...] nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 23/12/2017, Parte Seconda n. 151; XXXXXXXXXXX. (N.d.R. creditore precedente) giusta procura del 31/08/2018 al rogito Dott. Nicola Atlante, Notaio in Roma (Rep. 57298/Racc. 29003) è stata incaricata da XXXXXXXXXXX di porre in essere, in suo nome e per suo conto, tutti gli atti, adempimenti e formalità ritenuti necessari, utili od opportuni allo svolgimento dell'attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero dei crediti e/o diritti ad essi collegati con ogni più ampia facoltà così come meglio specificato nella predetta procedura; XXXXXXXXXXX., in forza dei poteri conferitile sulla base della suddetta procura ha nominato sua procuratrice speciale XXXXXXXXXXX., con sede in San Donato Milanese (MI), Via dell'Unione Europea 6/A - /B, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza, Lodi al numero e codice fiscale XXXXXXXXXXX REA n. 1888273, giusta procura speciale del 12/03/2019 a rogito Dott.ssa Annalisa Angelini, Notaio in San Donato Milanese (MI), registrata in data 13/03/2019, (Rep. 548/Racc. 396)

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: "non ci sono oneri condominiali gestiti da amministratore. La corrente condominiale è divisa tra i condomini" Cfr. quanto dichiarato nell'Allegato 12 - Verbale di primo accesso.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 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: Presente

Indice di prestazione energetica: 142,1 Kwh/mq*anno

Note Indice di prestazione energetica: Lo scrivente non ha rilevato se l'APE citato nel contratto di locazione con scadenza 29/02/2024 è ancora in corso di validità

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: XXXXXXXXXX nato a Varese (VA) il XXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1 dal 13/01/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gianaroli Giorgio, in Carrara (MS), in data 13/01/2003, ai nn. 139399/10989; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data 15/01/2003, ai nn. 456 RG/375 RP.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il Sig. XXXXXXXXXX nato il 24/01/1941 a PISTOIA (PT) C.F. XXXXXXXXXX titolare dell'intero diritto di proprietà vende all'esecutato Sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX sopra generalizzato, il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativo all'Immobile sito in Via XXXXXXXXXX n. 20 nel Comune di Carrara (MS) e ivi censito nel N.C.E.U. Foglio 43 particella 137 sub 18. Dal predetto subalterno deriva l'Immobile 1 oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, unitamente ai subalterni 20 (altra proprietà non oggetto della procedura), 21 e 22 (Beni comuni non censibili ai subalterni 10, 15, 16, 17, 19 e 20) a seguito di pratica di VARIAZIONE n. 8938.1/2003 del 23/12/2003 Pratica n. MS0102997 in atti dal 23/12/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-RISTRUTTURAZIONE. (Cfr. All. 2.1 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni e All. 8 - Ispezioni ipotecarie)

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXX nato il 24/01/1941 a PISTOIA (PT) C.F. XXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 13/01/2003**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità - a rogito di Ufficio del Registro di Viareggio (LU), in data 02/10/1995, ai nn. 90/652; trascritto a Massa - Carrara (MS), in data 11/10/1995, ai nn. RG 7784/RP 5603.

Note: In forza del Certificato di denunciata successione per causa di morte della Sig.ra XXXXXXXXXX nata il 01/04/1904 a Carrara (MS), C.F. XXXXXXXXXX e deceduta il 28/12/1994 viene trasferito il diritto di proprietà per la quota 1/1 in favore del Sig. XXXXXXXXXX sopra generalizzato, relativo all'Immobile sito in Via XXXXXXXXXX n. 20 nel Comune di Carrara (MS) e ivi censito nel N.C.E.U. Foglio



43 particella 137 sub 2. Dal predetto subalterno deriva l'Immobile 1 – LOTTO UNICO identificato con il subalterno 19 oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, unitamente ai subalterni 20 (altra proprietà non oggetto della procedura), 21 e 22 (Beni comuni non censibili ai subalterni 10, 15, 16, 17, 19 e 20) a seguito delle seguenti e successive pratiche catastali:

- 1) VARIAZIONE n. 84392.1/2002 del 25/10/2002 Pratica n. 162360 in atti dal 25/10/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE con cui è soppresso il sub 2 e creato il sub 18;
- 2) VARIAZIONE n. 8938.1/2003 del 23/12/2003 Pratica n. MS0102997 in atti dal 23/12/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-RISTRUTTURAZIONE con cui è soppresso il sub 18 e creati i subalterni 19 (Immobile 1 – LOTTO UNICO), 20, 21 e 22. Cfr. All. 2.1 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni e All. 8 - Nota di trascrizione) - N.d.R. L'accettazione tacita dell'eredità non risulta trascritta.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **D.I.A. N. 497/04-DIA - Prot. N. 29929/2647 del 06/08/2004 -**

Intestazione: XXXXXXXXX XXXXXXXXX

Tipo pratica: Attestazione di conformità in sanatoria

Per lavori: Frazionamento e diversa distribuzione interna

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/08/2004 al n. di prot. 29929

Rilascio in data 06/08/2004 al n. di prot. 2647

NOTE: L'intervento consiste nello scorporo della camera post a piano primo e distinta al sub 20 dall'unità principale situata al piano terra e individuata al sub 19. Successivamente, mediante altra pratica edilizia tale camera è sarà oggetto di fusione con l'unità immobiliare posta a piano primo, di altra proprietà, e distinta con il sub 17

Numero pratica: **Autorizzazione Edilizia n. 221A-03_Prot.23039-2538**

Intestazione: XXXXXXXXX XXXXXXXXX

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Allargamento cancello e realizzazione parcheggi

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 20/06/2003 al n. di prot. 2538

Rilascio in data 21/11/2003 al n. di prot. 23039-2538

NOTE: L'Autorizzazione Edilizia n. 221A-03_Prot.23039-2538 del 21/11/2003 riguarda l'"Allargamento cancello e realizzazione parcheggi" e risulta intestata al Sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXX Via XXXXXXXXX ed è relativa ai terreni censiti al NCEU al F. 43, mappali 132, 133 e 134. L'intervento consiste nell'allargamento dell'accesso carrabile (la cui dimensione varia da 2 a 3.50 m), posa in opera di un cancello scorrevole e la contestuale realizzazione di n. 4 posti auto "per i residenti del fabbricato di cui è pertinenza esclusiva", di cui n. 3 disposti a sinistra dell'area di manovra centrale e n. 1 alla destra di quest'ultima - Cfr. All. 7 -Pratiche edilizie - Relazione tecnica. Nell'area centrale è prevista una pavimentazione con piastrelle autobloccanti. Il titolo è rilasciato con la seguente prescrizione: "Il nuovo cancello sia realizzato in ferro non scatolare e tinteggiato con vernici ferromicacee e le delimitazioni delle aiuole interne siano realizzate con cordoli in marmo".

Relativamente a tale pratica edilizia lo scrivente precisa che:

- pur essendo i mappali di che trattasi intestati a diversi comproprietari, la pratica è stata presentata e rilasciata a nome dell'esecutato che, però, non risulta fra gli intestatari delle medesime particelle catastali;
- i mappali di che trattasi non risultano oggetto della presente procedura e gli stessi costituiscono l'unica area attraverso la quale può attualmente avvenire l'accesso (pedonale e carrabile) sia all'immobile staggito che alle altre 4 unità immobiliari che (unitamente al precedente) compongono il fabbricato censito con il mapp. 137;



- nel fascicolo della pratica di cui sopra così come trasmesso allo scrivente, non risulta presente alcuna comunicazione di fine lavori e, relativamente alle prescrizioni impartite, ad oggi si osserva come nessuna di queste risulti rispettata;
- La bolletta relativa al canone annuale per il passo carrabile n. 3004, di importo pari ad € 59 annui, ad oggi risulta intestata alla Sig.ra XXXXXXXXX (comproprietaria dell'appartamento censito con il sub 17 e posto a piano primo). Cfr. Allegato 14- Bolletta canone Passo Carrabile n. 3004

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile 1, censito nel N.C.E.U. del Comune di Carrara al F. 43, mapp. 137, sub. 19, fa parte di un edificio di antica costruzione, comunque preesistente alla data del primo settembre 1967. A seguito di formale richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente agli Uffici comunali competenti, sono state rinvenute le pratiche di cui sopra, con particolare riferimento alla D.I.A. N. 497/04, Prot. N. 29929/2647 del 06/08/2004, desumendo quale stato legittimo dell'immobile quello rappresentato nella planimetria presente nella tavola 2 allegata a detta pratica.

A seguito del rilievo metrico di dettaglio effettuato in occasione del primo accesso ai luoghi, si è potuto osservare però una notevole differenza tra quanto rappresentato nelle tavole e lo stato di fatto dell'immobile, con particolare riferimento alle misure indicate all'interno dei locali. Considerato che ci troviamo in presenza di un appartamento collocato al piano terra di un edificio storico con struttura portante in muratura e muri perimetrali con spessore pari a 65 cm (invece dei 50 cm indicati nelle tavole) è del tutto evidente che il sedime dell'appartamento non possa aver subito variazioni nel corso del tempo, tanto meno a seguito di lavori successivi all'epoca di presentazione della pratica. Pertanto si ritiene che quello rappresentato nelle tavole sia frutto di un mero errore grafico del progettista, infatti, per quanto riguarda la distribuzione interna prevista nella tavola di progetto, la stessa corrisponde esattamente allo stato di fatto dell'immobile, con la sola esclusione delle misure indicate in maniera erronea, la mancanza della parete di delimitazione dell'angolo cottura e il differente utilizzo del locale sottoscala adiacente alla camera. Quest'ultimo nella planimetria di progetto era adibito a bagno mentre di fatto risulta utilizzato come ripostiglio.

Regolarizzabile mediante: **Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014**

Descrizione delle opere da sanare: Premesso che la normativa nazionale non fornisce strumenti specifici per la correzione "retroattiva" di elaborati grafici affetti da evidenti errori materiali o errori grafici e che, ad oggi, le modalità di regolarizzazione di tali difformità vanno concordate, a seconda del caso, con gli istruttori che operano nella P.A. Nel caso di specie, se lo stato rilevato non risulta graficamente conforme a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio abilitativo dello stato legittimo (in questo caso la D.I.A. N. 497/04) e nemmeno alla situazione "ante operam", quanto descritto potrebbe rientrare nell'ambito di applicazione dell'art. 198 comma 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i. (*Tolleranze di costruzione*): "Fermo restando quanto disposto al comma 1, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere." All'epoca di redazione della presente perizia, per quanto noto allo scrivente, il Comune di Carrara non ha ancora colto e codificato nel Regolamento Edilizio Comunale la procedura di rettifica di detti errori materiali di rappresentazione contenuti negli atti abilitativi di natura edilizia (art. 198 comma 2 di cui sopra) come invece accade già in altri comuni della Toscana. Pertanto, pur non rilevando una reale difformità dal titolo edilizio rilasciato, al fine di valutare la procedura di rettifica dello stato legittimo, in questa sede si ritiene più cautelativo operare la valutazione dei costi di una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Spese tecniche e sanzione: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note sulla conformità edilizia: L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PIANO OPERATIVO COMUNALE APPROVAZIONE 31/05/2022 - Con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 - Pubblicato sul B.U.R.T. - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TOSCANA N° 35 del 31/08/2022 e pertanto, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, acquisterà efficacia decorsi 30 giorni, ovvero a partire dal 30/09/2022
Zona omogenea:	Zona A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi
Norme tecniche di attuazione:	Normativa vigente sull'area NTA POC: Art. 3 - Zone territoriali omogenee Art. 20 - Disposizioni generali per il patrimonio edilizio esistente Art. 21 - Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente Art. 25 - Classe 4 Art. 60 - Articolazione del sistema insediativo - territorio urbanizzato Art. 67 Articolazione della Residenza Art. 72 La residenza in aggiunta (R5)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L'immobile risulta conforme sotto il profilo urbanistico

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **IMMOBILE 1 - F.43 mapp. 137 sub. 19**

L'Immobile 1 è collocato al piano terra di un di una palazzina isolata che si sviluppa su quattro piani fuori terra disposto all'interno della corte di pertinenza lungo Via Tacca, viabilità carrabile dotata di parcheggi che collega Via Mauro dell'Amico con Via del Cavatore, all'interno del perimetro del centro storico.

All'edificio, censito con il mappale 137, si accede attraversando il parcheggio che si sviluppa sui mappali 132, 133 e 134 (**non oggetto della procedura**) e la corte comune di pertinenza censita con il sub 21 e posta a quota inferiore rispetto al rilevato stradale. Relativamente alla suddetta area a parcheggio, per quanto sia stata presentata nel 2003 una pratica di sistemazione a nome dell'esecutato (Cfr. Allegato 7 – Pratiche edilizie), i tre mappali che la compongono risultano intestata a soggetti terzi estranei alla procedura.

L'edificio ha una struttura portante in muratura con tamponamenti in pietra dallo spessore medio pari a circa



60 cm, solaio di copertura a capanna con manto in laterizio, canale di gronda e pluviali in rame. I solai interpiano, per quanto si è potuto osservare, hanno struttura portante in legno e laterizio.

All'Immobile 1 si accede mediante un vano scala comune (censito con il sub 22), che, oltre a detto immobile serve diverse unità immobiliari dislocate ai vari piani (subalterni 15, 17, 16 e 10 non oggetto della presente procedura).

L'appartamento bilocale, con superficie netta pari a circa 39 mq, è costituito da una zona giorno dotata di angolo cottura, camera di circa 10 mq ed un servizio igienico dislocato tra i due locali sopradescritti a cui si accede mediante disimpegno. Dalla camera si entra direttamente in un locale adibito a ripostiglio (con altezza interna minima pari a circa 1,73 mq) che corrisponde al sedime della rampa scala condominiale. Attraverso la porzione di corte condominiale che si sviluppa sul retro dell'edificio, si accede ad un ulteriore locale accessorio con superficie utile pari a circa 2 mq e altezza interna pari a circa m 1,76, utilizzato ad oggi come ripostiglio/lavanderia (qui è ubicata la lavatrice) e locale caldaia. Si segnala inoltre un ulteriore piccolo vano sottoscala di pertinenza dell'appartamento, con altezza interna inferiore a m 1.50. Si precisa che gli elementi di arredo presenti non risultano oggetto di pignoramento (cfr. All. 4 - Documentazione fotografica).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX - Residenza: Stato Estero XXXXXXXXX Circostrizione consolare XXXXXXXXX Città XXXXXXXXX Indirizzo (comprensivo del CAP) XXXXXXXXX Comune italiano AIRE XXXXXXXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-06-2009
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: l'edificio di valore storico è stato edificato alla fine del XIX secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via XXXXXXXXX n. 20; ha un'altezza utile interna di circa m. dai 2,90 ai 3.20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto si è potuto osservare tutti i locali di cui l'immobile è composto appaiono in stato di conservazione sufficiente, sia per quanto riguarda le strutture sia relativamente alle finiture, con la sola esclusione di ripostiglio e sottoscala esterni, che evidentemente non sono stati oggetto dell'ultimo intervento di manutenzione straordinaria del 2004 e presentano quindi intonaci e infissi deteriorati (ove questi ultimi sono presenti). Anche la palazzina in cui è disposto l'immobile oggetto della procedura, pur essendo un edificio storico, appare in ordine e in stato di conservazione sufficiente. (cfr. All. 4 - Documentazione fotografica).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a capanna materiale: non rilevato condizioni: non rilevate
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: non rilevate
Solai	tipologia: misto legno e laterizio condizioni: buone Riferito limitatamente a: solaio interpiano tra piano terra e piano primo Note: si è potuto osservare solamente l'intradosso di detto solaio durante il sopralluogo effettuato nell'immobile staggito



Strutture verticali materiale: **muratura in pietra** condizioni: **buone**
 Note: La muratura ha uno spessore che varia dai 50 ai 65 cm circa (muri perimetrali)

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**
 Riferito limitatamente a: cucina e camera

Pareti esterne materiale: **muratura di pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco** condizioni: **sufficienti**
 Note: La muratura perimetrale ha uno spessore pari a circa 65 cm e risulta intonacata e pitturata da entrambi i lati.

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **da ristrutturare**
 Riferito limitatamente a: porzione di corte comune posta sul lato e sul retro del fabbricato

Pavim. Esterna materiale: **piastroni di marmo** condizioni: **da riqualificare**
 Riferito limitatamente a: porzione di corte antistante il fabbricato

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
 Riferito limitatamente a: soggiorno-pranzo

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
 Riferito limitatamente a: servizio igienico

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**
 Note: L'utenza elettrica risulta attiva

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevata** recapito: **non rilevato** ispezionabilità: **non rilevata** condizioni: **non rilevata** conformità: **non rilevata**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**
 Note: L'utenza idrica risulta attiva. È presente un servizio igienico dotato di wc, bidet, lavabo e doccia. La cucina è dotata di lavello e la lavatrice è collocata nel locale deposito esterno.

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevata** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**
 Note: Il generatore è collocato nel ripostiglio esterno

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo
Stato impianto	non rilevato
Potenza nominale	non rilevata
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con la planimetria catastale e i disegni allegati alle pratiche edilizie autorizzate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie appartamento - piano terra	superf. esterna lorda	50,00	1,00	50,00
Ripostiglio esterno	superf. esterna lorda	3,00	0,25	0,75
		53,00		50,75

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: 2/2023

Zona: Carrara - Zona B2

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1050

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'Immobile 1 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" dell'Immobile 1, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, l'assenza di aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (B2: Centrale/CENTRO CITTA' - FOSSOLA) e Microzone Catastali (N.2), e per destinazione residenziale, i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della Provincia di Massa Carrara;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Carrara;
- Fascia/zona: Centrale/CENTRO CITTA' - FOSSOLA
- Codice di zona: B2;
- Microzona catastale n.: 2;
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 2 del 2023, si individuano per tipologia di



“ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO”, un valore di mercato minimo di €/mq 750 e uno massimo di €/mq 1050 (valore medio €/mq 900,00);

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto CTU ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell’Immobile 1 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile 1: 1400 €/mq;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

IMMOBILE 1 - F.43 mapp. 137 sub. 19. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.050,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie appartamento - piano terra	50,00	€ 1.400,00	€ 70.000,00
Ripostiglio esterno	0,75	€ 1.400,00	€ 1.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.050,00
Valore corpo			€ 71.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.050,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
IMMOBILE 1 - F.43 mapp. 137 sub. 19	Abitazione di tipo popolare [A4]	50,75	€ 71.050,00	€ 71.050,00

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%) € 10.657,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.800,00

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

- IMMOBILE 1 - F.43 mapp. 137 sub. 19

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: 142,1 Kwh/mq*anno

Lo scrivente non ha potuto rilevare se l'APE è ancora in corso di validità

Pendenze condominiali:

- IMMOBILE 1 - F.43 mapp. 137 sub. 19

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: € 57.592,50
Arr. 58.000,00



INDICE ALLEGATI N.R.G. E.I. 79-2022

1. Estratto di mappa: Foglio 23, mappale 137
2. Visure storiche
 - 2.1. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
3. Planimetria catastale:

Foglio 23, mappale 137 sub. 19;
4. Documentazione fotografica:

Foglio 23, mappale 137 sub. 19 e subalterni 21 e 22 (BCNC);
5. Planimetria di rilievo:

Foglio 23, mappale 137 sub. 19 - Pianta piano terra
6. Stralci cartografici

Stralci NTA RU Comune di Carrara

Stralci cartografia R.U. Comune di Carrara
7. Pratiche edilizie
 - Autorizzazione edilizia n. 221a_2003;
 - DIA n. 497_2004 del 06/08/2004
8. Ispezioni ipotecarie:
 - Elenco sintetico delle formalità per
 - Immobile N. 1 – Foglio 23, mappale 137 sub. 19;
Foglio 23, mappale 137 sub. 18;
Foglio 23, mappale 137 sub. 2
 - Note di trascrizione
9. Stralcio zone OMI - Comune di Carrara (MS)

LOTTO UNICO Zona OMI B2 - Centrale/CENTRO CITTÀ – FOSSOLA semestre 2/2023
10. Certificati anagrafici:

Comune di Carrara:

 - Certificato di Residenza AIRE Sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX;
 - Certificato di Stato di famiglia AIRE Sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
 - Certificato Anagrafico di matrimonio Sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX;

Comune di XXXXXXXXXX (VA)

 - Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio anno 20009 Parte I Serie /-N.2
11. Comunicazione Agenzia delle Entrate e copia contratto di locazione del 01/09/22;
12. Verbale di primo accesso
13. Titolo di provenienza;
14. Bolletta canone Passo Carrabile n. 3004 – Via XXXXXXXXXX 20

Data generazione:
19-12-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Davide Ambrosini

