

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: <OMISSIS>

contro: <omissis>, <omissis>

N.R.G. E.I. 45/2022

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Simone Guido Pelliccia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Appartamento in edificio plurifamiliare

Lotto 002 - Appartamento in edificio plurifamiliare

Lotto 003 - Edificio monofamiliare

Esperto alla stima: Lucia Drandi
Codice fiscale: DRNLCU73M52G6280
Email: luciadrandi@virgilio.it
Pec: lucia.drandi@ingpec.eu

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Ficola**
Via Ficola

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento in edificio plurifamiliare

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
2. DESCRIZIONE	3
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	4
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	4
7. PRATICHE EDILIZIE	5
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	8

Lotto: 002 - Appartamento in edificio plurifamiliare

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	10
2. DESCRIZIONE	10
3. STATO DI POSSESSO	11
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
7. PRATICHE EDILIZIE	12
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15

Lotto: 003 - Edificio monofamiliare

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	17
2. DESCRIZIONE	18
3. STATO DI POSSESSO	18
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	19
7. PRATICHE EDILIZIE	20
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	23

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Ficola**
Via Ficola

Lotto: 001 - Appartamento in edificio plurifamiliare

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

Non è stato allegato l'estratto di mappa catastale, che viene integrato in allegato alla presente perizia.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <omissis>(CF <OMISSIS>) nato a <OMISSIS>il <omissis>, foglio **55**, particella **1012**, subalterno **2**, indirizzo Via Ficola, piano T, comune Carrara, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 60 m2 Totale escluse aree scoperte b): 60 m2, rendita € 189,80 €

Derivante da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 30/08/2007 Pratica n. MS0101196 in atti dal 30/08/2007 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 3857.1/2007)

Confini: L'immobile confina: - a NORD con la P.Illa 433 - a EST e SUD confina con la P.Illa 1012 Sub. 4 BCNC ai Sub. 2 e 3 - a OVEST confina con la P.Illa 1012 Sub. 1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di <omissis> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Stato Civile: Vedova

1/2 di <omissis> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <OMISSIS>Stato Civile: Libero

Ulteriori informazioni sul debitore: Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 9 luglio 2020 rep. 100920, contro <OMISSIS> a favore di <OMISSIS> e <OMISSIS> , trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa - Carrara il 28 agosto 2020 al Reg. Part. 4800.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La ditta presente in visura non è aggiornata.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Voltura catastale

Presentazione Voltura catastale: € 150,00

Oneri Totali: € 150,00

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale è conforme con lo stato dei luoghi. La ditta presente in visura non è aggiornata.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova nella località di Ficola, a circa 1,5 chilometri dal centro di Carrara, nelle vicinanze del Viale XX Settembre che collega la città di Carrara al mare. La zona è ad uso quasi esclusivamente residenziale non di pregio.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale e servizi sanitari (Buono), Farmacia (Buono), Scuole (Buona), Negozi, Banche (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, Costa Tirrenica.

Attrazioni storiche: Centro di Carrara, Centro di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada - Casello di Carrara 6 km, Fermata Autobus 0,4 km, Stazione ferroviaria di Carrara-Avenza 5 km, Aeroporto di Pisa Galileo Galilei 60 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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:*

- **Descrizione onere: COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;** A rogito di Notaio Giulio Faggioni in data 27/08/1996 ai nn. 20656; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 04/09/1996 ai nn. 6417/4558; Si tratta di servitù di passo in favore del Sub. 1 di altra proprietà ricadente sul Sub. 4 (BCNC comune ai Sub. 2 e 3). .

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di <OMISSIS> contro <OMISSIS> , <OMISSIS> ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE ; A rogito di Tribunale di Massa in data 29/04/2022 ai nn. 916 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 09/05/2022 ai nn. 4580/3517;

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:

Non è costituito condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: <omissis> (Proprietà 1/2) e <omissis>(Proprietà 1/2) dal 24/05/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO - a rogito di Tribunale di Massa, in data 09/07/2020, ai nn. 100920; trascritto a Massa Carrara, in data 28/08/2020, ai nn. 6190/4800.

Note: Nella NOTA DI TRASCRIZIONE della ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO non è presente la compilazione della Sezione B - Immobili. Per tale ragione nella ispezione ipotecaria eseguita sul bene non compare la trascrizione della ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: <omissis> dal 25/11/1980 al 18/10/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Zuccarino Francesco, in data 25/11/1980, ai nn. ; registrato a Massa, in data 15/12/1980, ai nn. 2248/176; trascritto a Massa Carrara, in data 24/12/1980, ai nn. 8604/6930.

Titolare/Proprietario: <omissis>dal 18/10/2008 al 24/05/2020 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigi Cattaneo, in data 18/10/2008, ai nn. 17210/7144; registrato a Massa, in data 22/10/2008, ai nn. 4431/IT; trascritto a Massa Carrara, in data 23/10/2008, ai nn. 12180/8254.

Note: L'atto riporta gli estremi di un titolo edilizio che non è riferito al bene compravenduto, bensì all'unità immobiliare confinante di altro proprietario. Si evidenzia che tale circostanza può compromettere la validità dell'atto, alla luce della sentenza delle Sezioni Unite n. 8230/2019, di cui si riporta stralcio: "La nullità comminata dall'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della L n. 47 del 1985 va ricondotta nell'ambito del comma 3 dell'art 1418 c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità «testuale», con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile." "In presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato".

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamento realizzato in assenza di titolo edilizio

Regolarizzabili mediante: Ripristino

Demolizione della porzione di immobile realizzata in assenza di titolo. Tale intervento può essere eseguito solo congiuntamente alla demolizione della porzione sovrastante (anch'essa realizzata in assenza di titolo) facente parte del Sub. 3. L'importo indicato per il ripristino è riferito alla quota parte imputabile al Sub. 2: € 25.000,00

Oneri Totali: **€ 25.000,00**

Note sulla conformità edilizia: L'immobile è stato realizzato in due fasi successive.

Il primo e più ampio corpo di fabbrica è già documentato nelle mappe catastali del 1937.

Il secondo corpo di fabbrica, costruito in ampliamento al precedente e corrispondente al locale soggiorno è stato realizzato presumibilmente nei primi anni '90.

Dalle foto aeree disponibili sul sito della regione Toscana, detto ampliamento non è visibile nella Foto del 24 aprile 1987, mentre è visibile in quella del 20 giugno 1995. Appare inoltre nella CTR del 1993.

A seguito della ricerca effettuata presso il Comune di Carrara non sono stati reperiti titoli edilizi riferibili all'intervento di ampliamento.

Nell'atto di acquisto da parte del Sig. <omissis>(atto del 18.10.2008) viene citata come titolo edilizio la Pratica n. 102 del 1997, che però si riferisce all'unità immobiliare di altra proprietà in aderenza sul lato ovest, oggi censita nel NCEU al Fg. 55 P.III 1012 Sub. 1.

A seguito di confronto con un tecnico del settore Urbanistica del comune di Carrara è emerso che l'intervento di ampliamento suddetto non pare sanabile, in quanto l'articolo 24 delle NTA del PO, per la classe di intervento 3, prevede ampliamenti funzionali non superiori a 10 mq di superficie coperta. L'ampliamento realizzato è di oltre 20 mq e pertanto eccede tale valore.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Operativo Comunale
In forza della delibera:	31-05-2022
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	Piano Operativo Comunale approvato in data Zona Omogenea B Classe d intervento 3 Sistema R2

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Unita immobiliare in edificio plurifamiliare Fg. 55 P.Ila 1012 Sub. 2**

Unità immobiliare sita a piano terreno di un edificio plurifamiliare di 2 piani fuori terra.

L'immobile si compone di soggiorno, un disimpegno da cui si accede ad una cucina, una camera e un servizio igienico.

Completa la proprietà una corte comune con il Sub. 3.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di <omissis>- Piena proprietà

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Stato Civile: Vedova

1/2 di <omissis>- Piena proprietà

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Stato civile: Libero

Ulteriori informazioni sul debitore: Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 9 luglio 2020 rep. 100920, contro <OMISSIS> e a favore di <OMISSIS> e <OMISSIS>, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa - Carrara il 28 agosto 2020 al Reg. Part. 4800.

Superficie complessiva di circa mq **59,00**

E' posto al piano: Terreno

L'edificio è stato costruito nel: Ante 42, con ampliamento realizzato negli anni 90

L'edificio è stato ristrutturato nel: no

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,73

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1 (seminter-rato)

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si trova in stato di semiabbandono. Sono presenti importanti fenomeni di umidità di risalita.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: pessime
Rivestimento	ubicazione: Bagno, Cucina materiale: marmo condizioni: scarse

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale è stato fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00
		59,00		59,00

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: 2/2022

Zona: Centrale/CENTRO CITTA`-FOSSOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

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

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI);

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

Comune: CARRARA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CITTA`-FOSSOLA

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato di conservazione: Normale

Valore min/max: 700/1000 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**Unita immobiliare in edificio plurifamiliare Fg. 55 P.IIa 1012 Sub. 2. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	59,00	€ 700,00	€ 41.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.300,00
Valore corpo			€ 41.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unita immobiliare in edificio plurifamiliare Fg. 55 P.IIa 1012 Sub. 2	Abitazione di tipo popolare [A4]	59,00	€ 41.300,00	€ 41.300,00

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%)	€ 6.195,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 25.150,00

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

- Unita immobiliare in edificio plurifamiliare Fg. 55 P.IIa 1012 Sub. 2

Certificato energetico presente: NO

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.955,00

Lotto: 002 - Appartamento in edificio plurifamiliare

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

Non è stato allegato l'estratto di mappa catastale, che viene integrato in allegato alla presente perizia.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unita immobiliare in edificio plurifamiliare Fg. 55 P.Illa 1012

Sub. 3.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Ficola, Via Ficola

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <omissis>(CF <OMISSIS>) nato a <OMISSIS>il <omissis>, foglio **55**, particella **1012**, subalterno **3**, indirizzo Via Ficola, piano 1, comune Carrara, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 76 m2 Totale escluse aree scoperte b): 72 m2, rendita € 244,03

Derivante da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 30/08/2007 Pratica n. MS0101196 in atti dal 30/08/2007 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 3857.1/2007)

Confini: L'immobile confina: - a NORD con la P.Illa 433 - a EST e SUD confina con la P.Illa 1012 Sub. 4 BCNC ai Sub. 2 e 3 - a OVEST confina con la P.Illa 1012 Sub. 1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di <omissis> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Stato Civile: Vedova

1/2 di <omissis> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <OMISSIS>Stato Civile: Libero

Ulteriori informazioni sul debitore: Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 9 luglio 2020 rep. 100920, contro <OMISSIS>e a favore di <OMISSIS> e <OMISSIS>, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa - Carrara il 28 agosto 2020 al Reg. Part. 4800.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata rappresentazione grafica della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Errata rappresentazione grafica

DOCFA: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La ditta presente in visura non è aggiornata.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Voltura catastale

Presentazione Voltura catastale: € 150,00

Oneri Totali: € 150,00

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale non è conforme con lo stato dei luoghi. La ditta presente in visura non è aggiornata.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova nella località di Ficola, a circa 1,5 chilometri dal centro di Carrara, nelle

vicinanze del Viale XX Settembre che collega la città di Carrara al mare. La zona è ad uso quasi esclusivamente residenziale non di pregio.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale e servizi sanitari (Buono), Farmacia (Buono), Scuole (Buona), Negozi, Banche (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, Costa Tirrenica.

Attrazioni storiche: Centro di Carrara, Centro di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada - Casello di Carrara 6 km, Fermata Autobus 0,4 km, Stazione ferroviaria di Carrara-Avenza 5 km, Aeroporto di Pisa Galileo Galilei 60 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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:

- **Descrizione onere: COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;** A rogito di Notaio Giulio Faggioni in data 27/08/1996 ai nn. 20656; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 04/09/1996 ai nn. 6417/4558; Si tratta di servitù di passo in favore del Sub. 1 di altra proprietà ricadente sul Sub. 4 (BCNC comune ai Sub. 2 e 3).

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di <omissis> contro <omissis>, <omissis>; Derivante da: ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE ; A rogito di Tribunale di Massa in data 29/04/2022 ai nn. 916 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 09/05/2022 ai nn. 4580/3517;

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:

Non è costituito condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: <omissis> e <omissis> dal 24/05/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO - a rogito di Tribunale di Massa, in data 09/07/2020, ai nn. 100920; trascritto a Massa Carrara, in data 28/08/2020, ai nn. 6190/4800.

Note: Nella NOTA DI TRASCRIZIONE della ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO non è presente la compilazione della Sezione B - Immobili. Per tale ragione nella ispezione ipotecaria eseguita sul bene non compare la trascrizione della ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: <omissis> dal 25/11/1980 al 18/10/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Zuccarino Francesco, in data 25/11/1980, ai nn. ; registrato a Massa, in data 15/12/1980, ai nn. 2248/176; trascritto a Massa Carrara, in data 24/12/1980, ai nn. 8604/6930.

Titolare/Proprietario: <omissis> dal 18/10/2008 al 24/05/2020 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigi Cattaneo, in data 18/10/2008, ai nn. 17210/7144; registrato a Massa, in data 22/10/2008, ai nn. 4431/IT; trascritto a Massa Carrara, in data 23/10/2008, ai nn. 12180/8254.

Note: L'atto riporta gli estremi di un titolo edilizio che non è riferito al bene compravenduto, bensì all'unità immobiliare confinante di altro proprietario. Si evidenzia che tale circostanza può compromettere la validità dell'atto, alla luce della sentenza delle Sezioni Unite n. 8230/2019, di cui si riporta stralcio: "La nullità comminata dall'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della L n. 47 del 1985 va ricondotta nell'ambito del comma 3 dell'art 1418 c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità «testuale», con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile." "In presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato".

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamento realizzato in assenza di titolo edilizio
Regolarizzabili mediante: Ripristino

Demolizione della porzione di immobile realizzata in assenza di titolo. Tale intervento può essere eseguito solo congiuntamente alla demolizione della porzione sottostante (anch'essa realizzata in assenza di titolo) facente parte del Sub. 2. L'importo indicato per il ripristino è riferito alla quota parte imputabile al Sub. 3: € 25.000,00

Oneri Totali: **€ 25.000,00**

Note sulla conformità edilizia: L'immobile è stato realizzato in due fasi successive.

Il primo e più ampio corpo di fabbrica è già documentato nelle mappe catastali del 1937.

Il secondo corpo di fabbrica, costruito in ampliamento al precedente e corrispondente ai locali ingresso, camera e bagno, è stato realizzato presumibilmente nei primi anni '90.

Dalle foto aeree disponibili sul sito della regione Toscana, detto ampliamento non è visibile nella Foto del 24 aprile 1987, mentre è visibile in quella del 20 giugno 1995. Appare inoltre nella CTR del 1993.

A seguito della ricerca effettuata presso il Comune di Carrara non sono stati reperiti titoli edilizi riferibili

all'intervento di ampliamento.

Nell'atto di acquisto da parte del Sig. <omissis>(atto del 18.10.2008) viene citata come titolo edilizio la Pratica n. 102 del 1997, che però si riferisce all'unità immobiliare di altra proprietà in aderenza sul lato ovest, oggi censita nel NCEU al Fg. 55 P.IIa 1012 Sub. 1.

A seguito di confronto con un tecnico del settore Urbanistica del comune di Carrara è emerso che l'intervento di ampliamento suddetto non pare sanabile, in quanto l'articolo 24 delle NTA del PO, per la classe di intervento 3, prevede ampliamenti funzionali non superiori a 10 mq di superficie coperta. L'ampliamento realizzato è di oltre 20 mq e pertanto eccede tale valore.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Operativo Comunale
In forza della delibera:	31-05-2022
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	Piano Operativo Comunale approvato in data Zona Omogenea B Classe d intervento 3 Sistema R2

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Unita immobiliare in edificio plurifamiliare Fg. 55 P.IIa 1012 Sub. 3**

Unità immobiliare sita a piano primo di un edificio plurifamiliare di 2 piani fuori terra. Si accede all'unità immobiliare tramite una scala esterna.

L'immobile si compone di ingresso, soggiorno da cui si accede ad un piccolo terrazzo, cucina, camera e bagno. Completa la proprietà una corte comune con il Sub. 2.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di <omissis> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Stato Civile: Vedova

1/2 di <omissis> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <OMISSIS>Stato Civile: Libero

Ulteriori informazioni sul debitore: Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 9 luglio 2020 rep. 100920, contro <OMISSIS>e a favore di <OMISSIS> e <OMISSIS>, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa - Carrara il 28 agosto 2020 al Reg. Part. 4800.

Superficie complessiva di circa mq **82,00**

E' posto al piano: Terreno

L'edificio è stato costruito nel: Ante 42, con ampliamento realizzato negli anni 90

L'edificio è stato ristrutturato nel: no

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1 (semiterrato)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: Ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: pesse
Rivestimento	ubicazione: Bagno, Cucina materiale: marmo condizioni: discrete

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale è stato fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	5,00	0,30	1,50
Terrazza	sup lorda di pavimento	5,00	0,30	1,50
		82,00		75,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2022

Zona: Centrale/CENTRO CITTA`-FOSSOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

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

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI);

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

Comune: CARRARA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CITTA`-FOSSOLA

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato di conservazione: Normale

Valore min/max: 700/1000 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**Unita immobiliare in edificio plurifamiliare Fg. 55 P.Ila 1012 Sub. 3. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	72,00	€ 1.000,00	€ 72.000,00
Terrazza	1,50	€ 1.000,00	€ 1.500,00
Terrazza	1,50	€ 1.000,00	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.000,00
Valore corpo			€ 75.000,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 75.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 75.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unita immobiliare in edificio plurifamiliare Fg. 55 P.IIa 1012 Sub. 3	Abitazione di tipo popolare [A4]	75,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00

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%)	€ 11.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 25.550,00

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

- **Unita immobiliare in edificio plurifamiliare Fg. 55 P.IIa 1012 Sub. 3**
 Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- **Unita immobiliare in edificio plurifamiliare Fg. 55 P.IIa 1012 Sub. 3**
 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:	€ 38.200,00
--	--------------------

Lotto: 003 - Edificio monofamiliare

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

Non è stato allegato l'estratto di mappa catastale, che viene integrato in allegato alla presente perizia.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Edificio monofamiliare Fg. 55 P.IIa 1152.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ficola, Via Ficola

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <omissis>(CF <OMISSIS>) nato a <OMISSIS>il <omissis>, foglio **55**, particella **1152**, indirizzo Via Ficola, piano T, comune Carrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 69 m2 Totale escluse aree scoperte b): 59 m2, rendita € 227,24

Derivante da: COSITUZIONE del 19/11/2008 Pratica MS0149324 in atti dal 19/11/2008 (n. 2746./2008)

Confini: L'immobile confina: - a NORD con la P.IIa 1190 - a EST con le P.IIe 694,697,1201 - a SUD con la P.IIa 1153 - a OVEST confina con la P.IIa 692

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: <omissis>(CF <OMISSIS>) nato a <OMISSIS>il <omissis>, sezione censuaria Carrara, foglio **55**, particella **1153**, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 30 mq, reddito dominicale: € 0,29, reddito agrario: € 0,20

Derivante da: Tipo Mappale del 08/10/2008 Pratica n. MS0131337 in atti dal 08/10/2008 (n. 131337.1/2008)

Confini: Il terreno confina: - a NORD con la P.IIa 1152 - a EST con la P.IIa 699 - a SUD con la P.IIa 708

Quota e tipologia del diritto

1/2 di <omissis> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Stato Civile: Vedova

1/2 di <omissis> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <OMISSIS>Stato Civile: Libero

Ulteriori informazioni sul debitore: Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 9 luglio 2020 rep. 100920, contro <OMISSIS>e a favore di <OMISSIS> e <OMISSIS>, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa - Carrara il 28 agosto 2020 al Reg. Part. 4800.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La corte esclusiva rappresentata nella planimetria catastale non coincide nè con lo stato dei luoghi nè con l'estratto di mappa.

Regolarizzabili mediante: Riconfinamento e aggiornamento documentazione catastale

Riconfinamento e aggiornamento documentazione catastale: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La ditta presente in visura non è aggiornata.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Voltura catastale

Presentazione Voltura catastale: € 150,00

Oneri Totali: € 150,00

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale è conforme con lo stato dei luoghi. La ditta presente in visura non è aggiornata.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova nella località di Ficola, a circa 1,5 chilometri dal centro di Carrara, nelle vicinanze del Viale XX Settembre che collega la città di Carrara al mare. La zona è ad uso quasi esclusivamente residenziale non di pregio.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale e servizi sanitari (Buono), Farmacia (Buono), Scuole (Buona), Negozi, Banche (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, Costa Tirrenica.

Attrazioni storiche: Centro di Carrara, Centro di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada - Casello di Carrara 6 km, Fermata Autobus 0,4 km, Stazione ferroviaria di Carrara-Avenza 5 km, Aeroporto di Pisa Galileo Galilei 60 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da <omissis>, con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2022 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Contratto di locazione con scadenza 31/03/2025 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara in data antecedente l'emissione del Pignoramento da parte del tribunale di Massa. .

Registrato a Massa Carrara il 22/04/2022 ai nn.serie 35 n° 1296

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 31/03/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2023

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

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di <omissis> contro <omissis>, <omissis>; Derivante da: ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE ; A rogito di Tribunale di Massa in data 29/04/2022 ai nn. 916 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 09/05/2022 ai nn. 4580/3517;

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:** No**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**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:** No**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: <omissis> (Proprietà 1/2) <omissis>(Proprietà 1/2) dal 24/05/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO - a rogito di Tribunale di Massa, in data 09/07/2020, ai nn. 100920; trascritto a Massa Carrara, in data 28/08/2020, ai nn. 6190/4800.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: <omissis> (Proprietà 1/4) dal 27/04/1975 al 21/07/2003 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 31/07/2008, ai nn. 24/52/8; trascritto a Massa Carrara, in data 18/09/2008, ai nn. 10446/7093.

Titolare/Proprietario: <omissis> (Proprietà 1/4) dal 27/04/1975 al 13/04/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 31/07/2008, ai nn. 24/52/8; trascritto a Massa Carrara, in data 18/09/2008, ai nn. 10446/7093.

Titolare/Proprietario: <omissis> (Proprietà 1/4) dal 27/04/1975 al 21/04/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 31/07/2008, ai nn. 24/52/8; trascritto a Massa Carrara, in data 18/09/2008, ai nn. 10446/7093.

Titolare/Proprietario: <omissis> (Proprietà 1/4) dal 27/04/1975 al 08/09/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 31/07/2008, ai nn. 24/52/8; trascritto a Massa Carrara, in data 18/09/2008, ai nn. 10446/7093.

Titolare/Proprietario: <omissis> (Proprietà 1/12) dal 21/07/2003 al 13/04/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 16/02/2009, ai nn. 55/56/9; trascritto a Massa Carrara, in data 23/03/2009, ai nn. 3241/2338.

Titolare/Proprietario: <omissis> (Proprietà 1/12) dal 21/07/2003 al 21/04/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 16/02/2009, ai nn. 55/56/9; trascritto a Massa Carrara, in data 23/03/2009, ai nn. 3241/2338.

Titolare/Proprietario: <omissis> (Proprietà 1/12) dal 21/07/2003 al 08/09/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 16/02/2009, ai nn. 55/56/9; trascritto a Massa Carrara, in data 23/03/2009, ai nn. 3241/2338.

Titolare/Proprietario: <omissis> (Proprietà 1/9) <omissis> (Proprietà 1/9) <omissis> (Proprietà 1/9) dal 13/04/2004 al 06/03/2009 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione

dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 28/11/2008, ai nn. 85/54/8; trascritto a Massa Carrara, in data 05/01/2009, ai nn. 54/34.

Note: Successiva denuncia Rep. 56/56/9 del 16/02/2009 trascritta il 23/03/2009 RG 3242 RP 2339

Titolare/Proprietario: <omissis> (Proprietà 1/6) dal 21/04/2008 al 08/09/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 28/11/2008, ai nn. 86/54/8; trascritto a Massa Carrara, in data 05/01/2009, ai nn. 55/35.

Note: Successiva denuncia Rep. 57/56/9 del 16/02/2009 trascritta il 23/03/2009 RG 3243 RP 2340

Titolare/Proprietario: <omissis> (Proprietà 1/18) <omissis> (Proprietà 1/18) <omissis> (Proprietà 1/18) dal 21/04/2008 al 06/03/2009 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 28/11/2008, ai nn. 86/54/8; trascritto a Massa Carrara, in data 05/01/2009, ai nn. 55/35.

Note: Successiva denuncia Rep. 57/56/9 del 16/02/2009 trascritta il 23/03/2009 RG 3243 RP 2340

Titolare/Proprietario: <omissis>(Proprietà 1/10) <omissis> (Proprietà 1/10) <omissis> (Proprietà 1/10) <omissis> (Proprietà 1/10) <omissis> (Proprietà 1/10) dal 08/09/2008 al 06/03/2009 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 28/11/2008, ai nn. 87/54/8; trascritto a Massa Carrara, in data 05/01/2009, ai nn. 56/36.

Note: Successiva denuncia Rep. 58/56/9 del 16/02/2009 trascritta il 23/03/2009 al RG 3244 RP 2341

Titolare/Proprietario: <omissis>((Proprietà 1/1) dal 06/03/2009 al 24/05/2020 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giulio Faggioni , in data 06/03/2009, ai nn. 36325/15371; trascritto a Massa Carrara, in data 11/03/2009, ai nn. 2756/1985.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 146

Intestazione: <omissis>

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione un vano con annesso gabinetto in ampliamento al fabbricato sito in Via Ficolò

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 20/11/1975 al n. di prot. 19683/1040

NOTE: La pratica edilizia reperita è priva di elaborati grafici.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamento realizzato in assenza di titolo edilizio

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Demolizione della porzione di ampliamento corrispondente al locale ad uso cucina: € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobile realizzato in difformità del titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante: Non regolarizzabile

Art. 206 Lr 65/2014: € 11.000,00

Oneri Totali: **€ 11.000,00**

Note: Si ipotizza la possibilità di istruire una pratica secondo l'Art. 206 Bis L.R. 65/2014 (Sanzioni per opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985) che consentirebbe la fiscalizzazione dell' abuso

attraverso l'erogazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 39. Non è possibile dare rassicurazioni circa il buon esito della pratica in quanto ci sono numerose valutazioni a discrezione dei tecnici istruttori e del Dirigente del Comune. Nell'ipotesi di esito positivo si segnala che l'immobile rimarrebbe irregolare, ma non potrebbe essere soggetto ad ordine di demolizione.

Note sulla conformità edilizia: Il titolo edilizio reperito prevedeva la realizzazione di 16 mq di Sup. coperta (48 mc) in ampliamento all'edificio esistente di 12 mq di Sup. coperta (35 mc).

Dalle immagini aeree dell'Anno 1976 si desume che l'immobile è stato realizzato in difformità del titolo edilizio, in quanto la sagoma visibile corrisponde ad una superficie di circa 44 mq, invece dei 28 mq previsti.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di un ulteriore ampliamento di circa 15 mq corrispondente al locale cucina realizzato in assenza di titolo edilizio. Ad oggi l'immobile ha una superficie di 59 mq a fronte dei 28 mq previsti dall'unico titolo reperito.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	31-05-2022
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	Piano Operativo Comunale approvato in data Zona Omogenea B Classe d intervento 3 Sistema R3

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Edificio monofamiliare Fg. 55 P.Ila 1152**

Edificio monofamiliare ad un piano fuori terra con corte esclusiva adibita a giardino. Si accede al bene attraverso passaggio pedonale che insiste sulla particella 699 di altra proprietà. Il fabbricato si compone di ingresso, cucina abitabile, due camere e un servizio igienico.

Sulla corte esclusiva sono presenti alcuni manufatti in lamiera ad uso deposito. Il terreno censito alla P.Ila 1153 è occupato in parte da uno stradello che consente l'accesso ai terreni limitrofi, e in parte da una costruzione collegata all'edificio identificato con la P.Ila 699 (di altra proprietà)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di <omissis> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Stato Civile: Vedova

1/2 di <omissis> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <OMISSIS>Stato Civile: Libero

Ulteriori informazioni sul debitore: Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 9 luglio 2020 rep. 100920, contro <OMISSIS> e a favore di <OMISSIS> e <OMISSIS>, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa - Carrara il 28 agosto 2020 al Reg. Part. 4800.

Superficie complessiva di circa mq **337,50**

E' posto al piano: Terreno

L'edificio è stato costruito nel: Ampliato nel 1975 e successivamente ampliato in data non nota.

L'edificio è stato ristrutturato nel: no

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,66 in tutti in locali, tranne che nel locale cucina in cui l'altezza è variabile da un minimo di 3

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

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni tipologia: **Ante a battente** materiale: **legno con vetro singolo** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: TRANNE LA CUCINA
- Infissi esterni tipologia: **fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: CUCINA
- Pavim. Interna materiale: **Graniglia** condizioni: **scarse**
- Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **pesime**
- Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **sufficienti**
- Rivestimento ubicazione: **Bagno, Cucina** materiale: **marmo** condizioni: **scarse**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale è stato fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	59,50	1,00	59,50
Corte pertinenziale	sup lorda di pavimento	278,00	0,10	27,80
		337,50		87,30

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: 2/2022

Zona: Centrale/CENTRO CITTA`-FOSSOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

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

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI);

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

Comune: CARRARA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CITTA`-FOSSOLA

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato di conservazione: Normale
 Valore min/max: 700/1000 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Edificio monofamiliare Fg. 55 P.IIa 1152. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.570,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	59,50	€ 900,00	€ 53.550,00
Corte pertinenziale	27,80	€ 900,00	€ 25.020,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.570,00
Valore corpo			€ 78.570,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.570,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.570,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Edificio monofamiliare Fg. 55 P.IIa 1152	Abitazione di tipo economico [A3]	87,30	€ 78.570,00	€ 78.570,00

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%) € 11.785,50
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 20.150,00

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

- Edificio monofamiliare Fg. 55 P.IIa 1152

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Edificio monofamiliare Fg. 55 P.IIa 1152

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: € 46.634,50

Massa, 18-09-2023

L'Esperto alla stima
Lucia Drandi