

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N.R.G. E.I. **25/2023**
data udienza: 14-05-2024

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

Custode Giudiziario: **Giuseppe Podestà**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ilaria Battistini
Codice fiscale: BTTLRI75E47E463I
Studio in: via Repubblica 69 bis - Aulla fraz. Albiano Magra
Telefono: 0187 415 242
Email: ing.battistiniilaria@gmail.com
Pec: ilaria.battistini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

BENE: via Carlo Cassola, n°10/A - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

[REDACTED] nuda proprietà in regime di separazione dei beni

[REDACTED] usufrutto per 1/2

[REDACTED] usufrutto per 1/2

foglio 71, particella 647 646, subalterno 2,

indirizzo via Carlo Cassola n°12/B, comune Carrara, categoria A/7, classe 2, consistenza 12,5 vani,

superficie totale 270mq totale escluso aree scoperte:257mq, rendita € €2.194,94

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: SI

[REDACTED]

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: [REDACTED]

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 486.933,00

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione
via Carlo Cassola, n°10/A

Lotto: 001

Il lotto è costituito da una porzione di fabbricato bifamiliare con terreno circostante e manufatti accessori.



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

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio in Palermo [REDACTED] la certificazione risale ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

La sottoscritta ha provveduto a fornire le visure storiche, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali dei beni in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Sono allegati inoltre i certificati storici di residenza e di stato di famiglia oltre che gli estratti di matrimonio.

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

Si segnala che le visure catastali non sono aggiornate e riportano erroneamente il civico 12/B che dal 10/06/09 è stato modificato in 10/A. Nel pignoramento è indicato il civico corretto 10/A.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in via Carlo Cassola, n°12/B

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████ nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
██████████ usufrutto per 1/2
██████████ nata a Carrara il 29/03/1953 usufrutto per 1/2
foglio **71**, particella **647 646**, subalterno **2**,
indirizzo via Carlo Cassola n°12/B, comune Carrara, categoria A/7, classe 2,
consistenza 12,5 vani, superficie totale 270mq totale escluso aree scoperte 257mq,
rendita € €2.194,94

Derivante da:

- Con atto del 22/09/2015 Notaio De Luca Tommaso nn.20577/13959
██████████ vende la nuda proprietà, per la quota di 1/2, ██████████
- Con atto del 15/12/2014 Notaio De Luca Tommaso nn.19577/13126
██████████ vende la nuda proprietà, per la quota di 1/2, ██████████
- Con atto del 12/12/1990 notaio Cardi Cigoli Carlo nn. 19474/13126
██████████ vende la piena proprietà ai coniugi ██████████

Confini:

a nord, mappale 646 sub.1, 645 e 602 strada; ad est con il 155; a sud con 1101, 237 e 1099;
ad ovest 151 e 283.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Usufrutto

Cod. Fiscale: ██████████ -

██████████ -

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni dal 20/01/1998

Data Matrimonio: 10-10-1976

1/2 di ██████████ - Usufrutto

Cod. Fiscale: ██████████

Residenza: ██████████

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni dal 20/01/1998

Data Matrimonio: 10-10-1976

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. E' necessario aggiornare la mappa catastale e la planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: pratica PREGEO per l'aggiornamento della mappa catastale presso il Catasto Terreni e pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso il Catasto Fabbricati.

Descrizione delle opere da sanare: difformità fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata nel 1997

Oneri professionali e diritti: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Note sulla conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nella zona residenziale di Marasio, a circa 300m da viale XX settembre che porta al centro di Carrara. Il quartiere si trova in una zona tranquilla con molto verde, si compone principalmente di edifici residenziali disposti su uno o due piani.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato (600m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carrara centro, Massa, Versilia.

Attrazioni paesaggistiche: cave di marmo.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus a 300m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 15.000,00 ;
A rogito di Tribunale di Venezia in data 21/02/2017 ai nn. 688/2017 iscritta a Massa
in data 18/07/2018 ai nn. 6631/856;

Note:

contro per il
diritto di usufrutto pari ad 1/2 e per il diritto di usufrutto pari ad 1/2.
L'ipoteca interessa anche altri immobili e debitori

Annotazioni a margine:

Restrizione di beni del 14/02/2020 RP 110 RG1179

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

Derivante da: Verbale di pignoramento ;
A rogito di UNEP del Tribunale di Massa in data 22/02/2023 ai nn. 337/2023
registrato a Massa in data 01/03/2023 ai nn. 6 iscritto/trascritto a Massa in data
01/03/2023 ai nn. 1902/1525;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Costituzione fondo patrimoniale

A rogito di Notaio in Massa De Luca Tommaso in data **18/07/2016** ai nn.
21888/15043 iscritto/trascritto a Massa in data 22/07/2016 ai nn. 6770/4878;

A favore di e
contro ;

Il fondo patrimoniale è a favore dei coniugi, in regime di separazione dei beni,

Annotazioni a margine:

-Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 11/08/2017 RP 1153

-Inefficacia parziale del 28/09/2022 RP 803 RG 9798

-Inefficacia totale del 09/11/2022 RP 960 RG 11376

- Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: Tribunale di Massa;

A rogito di Tribunale di Massa in data **24/06/2017** ai nn. 1744 iscritto/trascritto a Massa in data 11/08/2017 ai nn. 7368/5322;

- Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

Derivante da: Tribunale di Massa;

A rogito di Tribunale di Massa in data **22/06/2018** ai nn. 1744 iscritto/trascritto a Massa in data 12/07/2018 ai nn. 6378/4898;

- Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione

[REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

Derivante da: Tribunale di Massa;

A rogito di Tribunale di Massa in data **22/09/2020** ai nn. 2822/2020 iscritto/trascritto a Massa in data 27/10/2020 ai nn. 7956/6145;

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: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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: nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

dal 22/09/2015 ad oggi (attualei proprietari)

In forza di atto di compravendita

[REDACTED]
registrato a Massa, in data 24/09/2015, ai nn. 28; trascritto a Massa, in data 24/09/2015, ai nn. 7816/5745.

Note:

con l'atto di compravendita [REDACTED] vende la nuda proprietà, per la quota di 1/2, alla [REDACTED]
[REDACTED]

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 15/12/2014 .

In forza di atto di compravendita

[REDACTED]
a Massa, in data 12/12/1990, ai nn. 32; trascritto a Massa, in data 12/12/1990, ai nn. 8955/6721.

Note:

con l'atto di compravendita [REDACTED] vende la piena proprietà ai coniugi [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] nuda proprietà per 1/2

dal 15/12/2014 al 22/09/2015 .

In forza di atto di compravendita

[REDACTED]
a Massa, in data 19/12/2014, ai nn. 75; trascritto a Massa, in data 19/12/2014, ai nn. 10822/8604.

Note:

con l'atto di compravendita [REDACTED] vende la nuda proprietà, per la quota di 1/2, alla figlia [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Licenza edilizia n°102 del 05/08/1976**

Costruzione fabbricato per civile abitazione

Intestazione: [REDACTED] fino al 1979

[REDACTED] dal 1979

Nel 1976, [REDACTED], ottengono la licenza per la costruzione del fabbricato e il 20/12/76 iniziano i lavori.

Nel 1979 vendono il terreno a [REDACTED]. La licenza viene quindi intestata ai nuovi proprietari.

- **Variante alla Licenza edilizia n°102/76 prot.7419/457 del 4/12/1979**

Intestazione: [REDACTED] dal 1979

I nuovi proprietari presentano in Comune un progetto di variante che prevede modifiche al progetto depositato. L'edificio in progetto passa da unifamiliare a bifamiliare come appare anche oggi.

I lavori, come da dichiarazione depositata, son terminati il 3-10-1983

- **Concessione edilizia in sanatoria n.104C/94 del 6/12/94 Condo Edilizio I.47/85**

per lavori di rialzo in quota di imposta della copertura in aumento di volume

Condo richiesto da [REDACTED] prot.1557 del 28/03/1986

- **Concessione edilizia n°44/93 del 28/11/92 prot.19749/3563**

Sostituzione della recinzione esistente con un muro e realizzazione di due bersò

Intestazione: [REDACTED]

- **Concessione edilizia n°112/97 del 22/04/1997**

Costruzione accesso al piano scantinato

Intestazione: [REDACTED]

- **Concessione edilizia in sanatoria Condo edilizio n°666/cond.94 del 10/02/1997**

Costruzione due tettoie e vano uso cucina

Intestazione: [REDACTED]

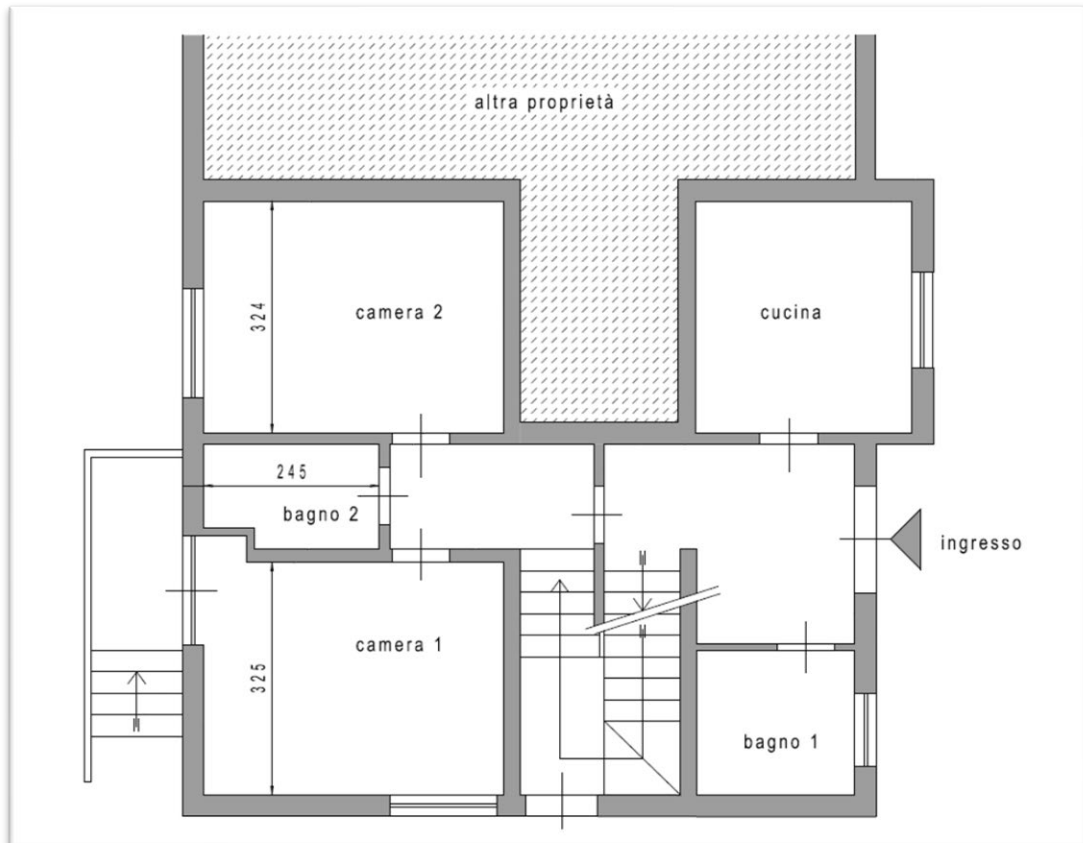
7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

IRREGOLARITA' 1 - Piano Terra

L'irregolarità emerge dal confronto dallo stato esistente con gli ultimi grafici depositati in Comune e relativi alla L.E.112/97; la difformità riguarda la realizzazione di due camere (camera 1 e 2) ed un bagno (bagno 2) in corrispondenza della stanza che in precedenza era destinata a soggiorno.



Planimetria stato esistente Piano Terra

COME SANARE L'IRREGOLARITA' 1

L'abuso si può sanare depositando in Comune un'apposita pratica di sanatoria e provvedendo al pagamento della sanzione.

IRREGOLARITA' 2 - Piano Seminterrato

L'irregolarità emerge dal confronto dallo stato esistente con gli ultimi grafici depositati in Comune e relativi alla L.E.112/97.

Dall'analisi si rileva che l'altezza interna è pari a 2,40m quindi inferiore al minimo che la legge prevede per i locali abitabili, pari a 2,70m. Nel progetto è indicata un'altezza di 2,80m.

COME SANARE L'IRREGOLARITA' 2

L'irregolarità **non si può sanare**, deve perciò essere modificata la destinazione d'uso dei locali, che da da abitabili devono diventare accessori. La cucina deve essere rimossa.

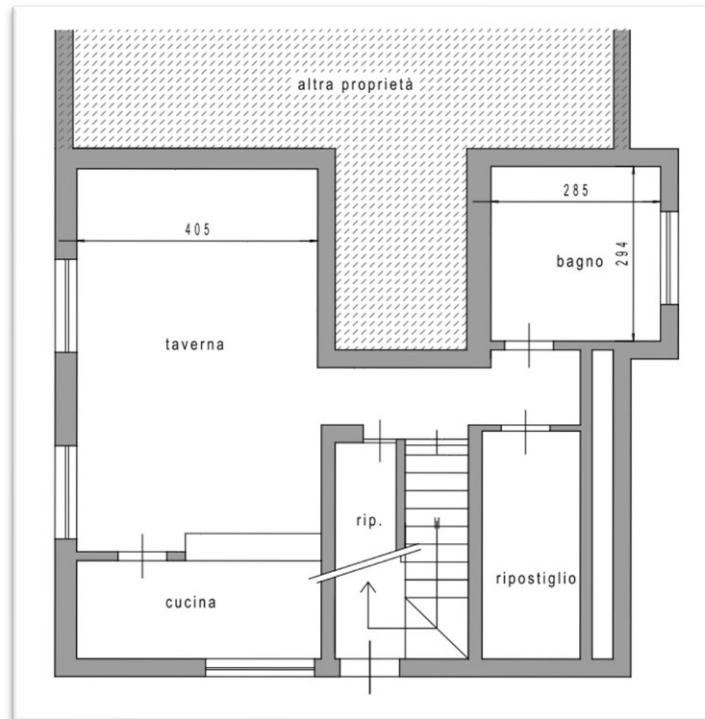
IRREGOLARITA' 3 - Piano Seminterrato

L'irregolarità emerge dal confronto dallo stato esistente con gli ultimi grafici depositati in Comune e relativi alla L.E.112/97.

Rispetto ai grafici depositati si rilevano modifiche alle pareti divisorie.

COME SANARE L'IRREGOLARITA' 3

L'abuso si può sanare depositando in Comune un'apposita pratica di sanatoria e provvedendo al pagamento della sanzione.

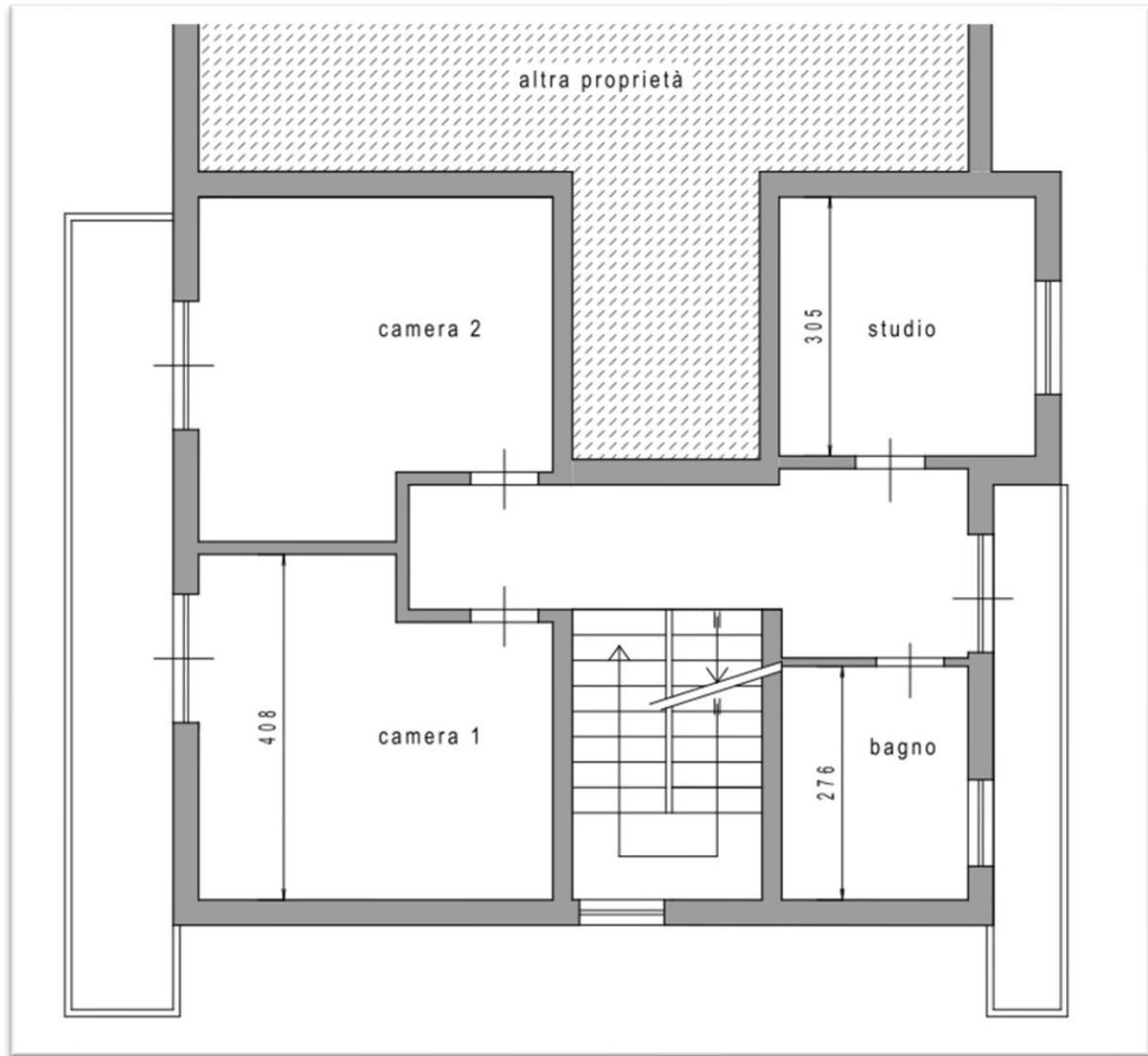


Planimetria stato esistente Piano Seminterrato

IRREGOLARITA' 4 - Piano Primo

L'irregolarità emerge dal confronto dallo stato esistente con gli ultimi grafici depositati in Comune e relativi alla L.E.102/79 del 04/12/1979.

Dall'analisi si rileva che l'altezza interna è inferiore al minimo che la legge prevede per i locali abitabili, pari a 2,70m. Differentemente dal progetto, in cui viene indicata un'altezza di 2,70m, nelle camere, nello studio e nel bagno, si rileva un'altezza di 2,60m e nel disimpegno di 2,30m.



Planimetria stato esistente Piano Primo

COME SANARE L'IRREGOLARITA' 4

L'irregolarità **non si può sanare**, deve perciò essere modificata la destinazione d'uso dei locali, che da abitabili devono diventare accessori.

IRREGOLARITA' 5 - Piano Primo

L'irregolarità emerge dal confronto dallo stato esistente con gli ultimi grafici depositati in Comune e relativi alla L.E.102/79 del 04/12/1979.

Rispetto ai grafici depositati si rilevano modifiche alle pareti divisorie e la chiusura di una finestra nella camera 1

COME SANARE L'IRREGOLARITA' 5

L'abuso si può sanare depositando in Comune un'apposita pratica di sanatoria e provvedendo al pagamento della sanzione.

Spese per la regolarizzazione degli abusi 1-3 e 5 e la denuncia del cambio della destinazione d'uso di cui ai punti 2 e 4

Regolarizzabili mediante: SCIA/CILA in sanatoria

Oneri professionali per la redazione della pratica comunale comprensivi di sanzione e diritti di segreteria: €5.000,00

IRREGOLARITA' 6 - Piscina

La piscina è priva di titolo edilizio. Non sono state depositate pratiche edilizie relative alla piscina.

COME SANARE L'IRREGOLARITA' 6

Per sanare l'abuso è necessaria la conformità alle norme attualmente in vigore e a quelle in vigore al momento della realizzazione dell'abuso. Nel caso in esame la piscina, per la sua conformazione e caratteristiche, non rispetta la norma attualmente in vigore contenuta nell'art.63 *Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato* delle NTA del POC. Per questo **l'abuso non si può sanare**. Per sanare l'abuso è necessario la rimozione della piscina ed il ripristino dello stato dei luoghi precedenti all'abuso.

Stima del costo per l'intervento di ripristino dello stato dei luoghi precedente all'abuso: €5.000,00

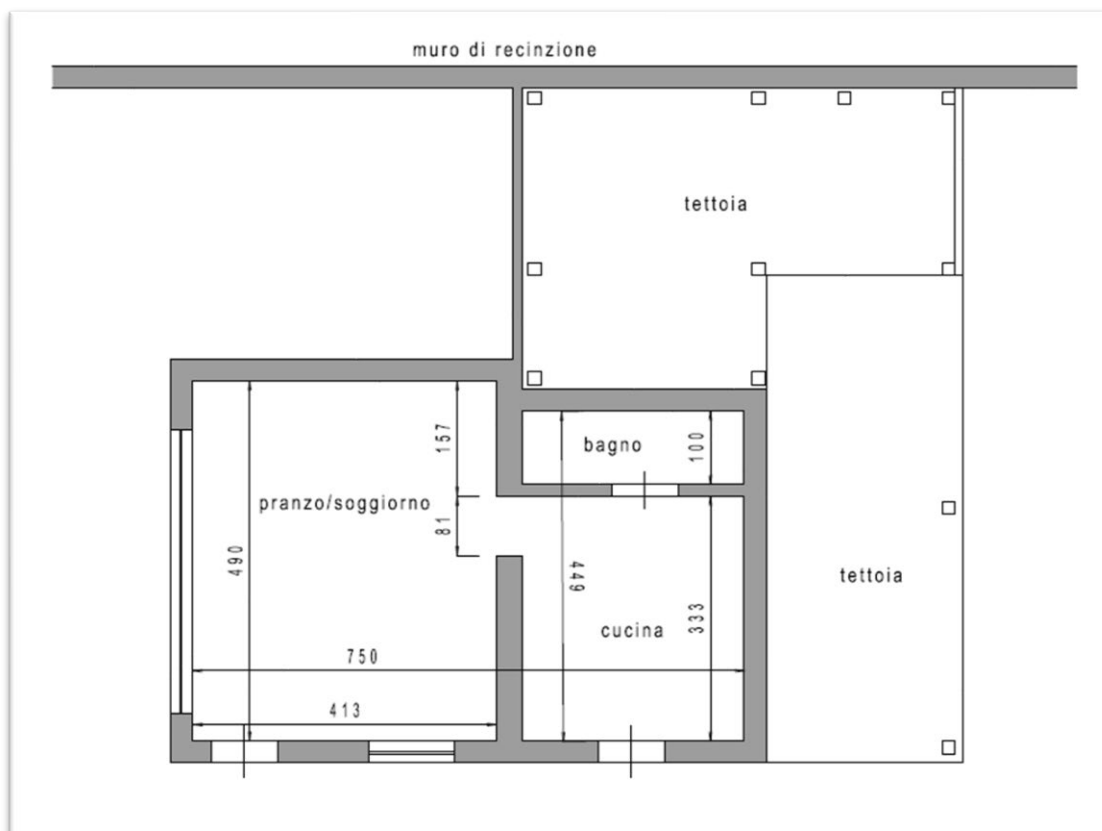
IRREGOLARITA' 7 - Depandance

L'irregolarità emerge dal confronto dallo stato esistente con gli ultimi grafici depositati in Comune e relativi al condono n°666/94 del 10/02/1997.

La depandance si compone di una parte in muratura, una tettoia lato muro di confine ed una seconda tettoia posta lateralmente al fabbricato.

Dal confronto con gli elaborati grafici del condono si rilevano importanti difformità:

- il box in lamiera, oggetto di condono, è stato sostituito da un fabbricato in muratura di dimensioni molto maggiori.
- la tettoia, lato muro di recinzione, appare conforme ai grafici del condono
- è stata realizzata un'ulteriore tettoia in aderenza al fabbricato



Planimetria stato esistente Depandance

COME SANARE L'IRREGOLARITA' 7

L'edificio in muratura e la tettoia in aderenza risultano irregolari per difformità dal titolo edilizio.

L'abuso **non può essere sanato** per mancanza della doppia conformità alla normativa in vigore oggi e al momento della realizzazione dell'abuso. Ne consegue che è necessario rimuovere l'abuso e ripristinare lo stato dei luoghi.

Stima del costo per l'intervento di ripristino dello stato dei luoghi precedente all'abuso: €7.000,00

Note sulla conformità edilizia: non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale Comunale
In forza della delibera:	n°28/12 Variante generale al Piano Strutturale
Zona omogenea:	B classe intervento 4 Sistema R5
Norme tecniche di attuazione:	art.72 La residenza in aggiunta
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	vedi quanto specificato al paragrafo 7.1

Note generali sulla conformità: non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto A

Il lotto si compone di un'unità immobiliare costituita da una porzione di fabbricato bifamiliare con terreno circostante e manufatti accessori.

Da via Carlo Cassola si accede alla proprietà attraverso un ampio cancello elettrico carrabile. Tutta la proprietà è delimitata da un muro di recinzione.

La porzione di fabbricato in oggetto è circondata sui tre lati disponibili da terreno che in parte è lastricato ed in parte è destinato a giardino.

Fabbricato principale

Superati tre scalini si accede all'abitazione; al *piano terra* si trovano, la cucina, due bagni e due camere. Scendendo una rampa di scale si trova una porta che dà sul retro del fabbricato.

Scendendo ancora si accede al *piano seminterrato* con altezza interna di 240cm; il piano è illuminato, in tutti gli ambienti, attraverso finestre a nastro apribili. A questo livello si trovano un ampio locale con camino, cucina e soggiorno, un bagno ed un locale destinato a stanza armadi.

Dal piano terra, salendo le scale interne, si ha accesso al *piano primo* dove troviamo due camere, uno studio ed un bagno; i locali hanno un'altezza di 260cm mentre il disimpegno di 230cm; dal piano primo, salendo ancora le scale, si accede alla *mansarda* che si compone di un grande ambiente, illuminato da due lucernai apribili. A questo piano è presente anche un piccolo bagno. Le altezze interne sono variabili da circa 100cm a circa 215cm.

Rustico

Nel cortile del fabbricato si trova un fabbricato in muratura ad un piano composto da cucina, zona pranzo/soggiorno e bagno. Sul retro del fabbricato, in aderenza, è presente una tettoia in ferro chiusa lateralmente su tutti i lati tranne uno (vedi planimetria). Questa tettoia, adibita a cantina/ripostiglio è posizionata fra il fabbricato in muratura ed il muro di recinzione. In aderenza ad uno dei lati del fabbricato è presente una pergola in ferro.

Tettoia parcheggio

In prossimità dell'ingresso alla proprietà si trova una tettoia in ferro di circa 50mq destinata a parcheggio. La tettoia risulta chiusa su tre lati, due dei quali coincidono con il muro di confine della proprietà.

Piscina

Nel giardino è presente anche una piscina seminterrata di 10x5m.

Sono presenti inoltre una zona barbeque, lavandino esterno, docce esterne ed un pozzo collegato ad un serbaio utilizzato per la piscina e per irrigazione del giardino.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

[REDACTED] -

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni dal 20/01/1998

Data Matrimonio: 10-10-1976

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED] 2T

[REDACTED]

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni dal 20/01/1998

Data Matrimonio: 10-10-1976

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq 384,00

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

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente materiale: legno
 protezione: persiana materiale protezione: legno
 condizioni: sufficienti

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno
 condizioni: sufficienti

Pavim. Interna materiale: parquet al piano primo, piastrelle in ceramica negli altri piani
 condizioni: buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non conosciuta
Note	La documentazione di conformità non è stata fornita. Visivamente l'impianto appare in regola.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas
Epoca di realizzazione/adeguamento	non conosciuta
Note	La documentazione di conformità non è stata fornita. Visivamente l'impianto appare in regola.

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
---	----

Ambiente:

il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:


Il criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.


Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale	sup esterna lorda	150,00	1,00	150,00
balconi	sup esterna lorda	15,00	0,25	3,75
dependance	sup esterna lorda	43,00	0,80	34,40
garage/loc.deposito	sup esterna lorda	80,00	0,50	40,00
taverna	sup esterna lorda	68,00	0,60	40,80
mansarda	sup esterna lorda	28,00	0,35	9,80
384,00				278,75

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

Il presente rapporto di valutazione ha come 

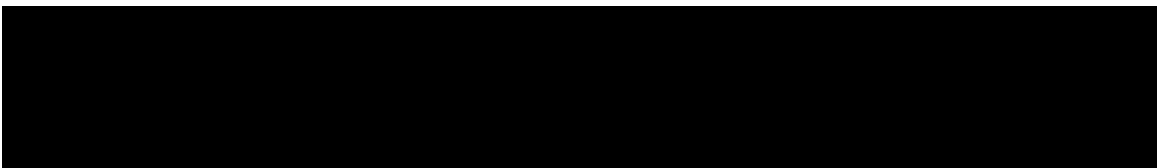

 il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Carrara;
 Uffici del registro di Carrara;
 Ufficio tecnico di Massa;

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7]**

Altro Metodo di Valorizzazione.


 approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) l'analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono:

- la data del contratto;
 - le superfici immobiliari principali e secondarie;
 - gli impianti tecnologici;
 - lo stato di manutenzione;
- i servizi in dotazione all'immobile;
- il livello di piano.

Comparabile A

Unità immobiliare in via Giovanni Pascoli, 17bis Carrara
Catastalmente identificato al foglio 71 mapp.931 sub.3 cat. A/7, piano S1-T-1°-2°
Compravendita del 29/03/2021 Notaio Carozzi Anna Maria Rep.47.964 Racc. 18.855
Prezzo di compravendita € 700.000,00
Distanza dal subject pari a circa 270m

Comparabile B

Unità immobiliare in via Cassola, 4 Carrara
Catastalmente identificato al foglio 71 mapp.1064 sub.2 cat. A/7, piano S1-T-1°-2°
Compravendita del 18/06/2021 Notaio Ferrari Andrea Rep.6.057 Racc.4.606
Prezzo di compravendita € 680.000,00
Distanza dal subject pari a circa 200m



Negli atti nota

ovvero la data della compravendita, il prezzo di

vendita e la planimetria catastale grazie alla quale sono state calcolate le consistenze.

Nell'Allegato "Calcolo STIMATRIX PRO" sono riportate le tabelle di calcolo.

Valore corpo	€ 596.980,00
Valore complessivo intero	€ 596.980,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 596.980,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7]	278,75 mq	€ 596.980,00	€ 596.980,00

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%)	€ 89.547,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 20.500,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: nessuna

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:	€ 486.933,00
---	--------------

Data generazione:

12-12-2023

L'Esperto alla stima
Ilaria Battistini