

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. 153/2024
data udienza: 04.02.2026

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI

Custode Giudiziario: Dott. Simone Guido Pelliccia

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Appartamento con piccola cantina

Esperto alla stima: Sara Mannini
Codice fiscale: MNNSRA73P56F023F
Studio in: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa
Telefono: 0585 8323063
Fax: 329 1089060
Email: saramannini03@gmail.com
Pec: sara.mannini@ingpec.eu

Beni in Carrara (MS)

Località/Frazione Avenza

Via Villafranca n°68

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con piccola cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: Appartamento con piccola cantina.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	5
2. DESCRIZIONE.....	5
3. STATO DI POSSESSO.....	7
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	7
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	11
7. PRATICHE EDILIZIE.....	13
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	25

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Avenza
Via Villafranca n°68

Lotto: 001 - Appartamento con piccola cantina

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti e Amministrazioni (Comune di Carrara, Catasto di Massa Carrara, Conservatoria di Massa Carrara, Agenzia delle Entrate, Genio Civile di Massa Carrara).

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso la Conservatoria di Massa Carrara.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con piccola cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Avenza, via Villafranca n°68

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà superficiaria 1/1

XXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) per proprietà intera dell'area, foglio 80,

particella 890,

subalterno 12,

scheda catastale ---,

indirizzo Via Villafranca n°68,

scala ---,

interno ---,

piano Terra e terzo,

comune Carrara,
categoria A/2,
classe 2,
consistenza 7 vani,
superficie 114 mq (totale aree scoperte 113 mq),
rendita € 614,58

Derivante da:

1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2. VARIAZIONE del 04/09/2014 Pratica n. MS0083825 in atti dal 04/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 41622.1/2014
3. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/1995 in atti dal 21/09/1999 ASSEGN. A SOCIO DI XXXXXXXXXXXXX (n. 39349/1995)
4. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
5. Impianto meccanografico del 01/01/1989.

Al momento della costruzione del fabbricato il mappale era identificato al fg.67 mapp.800.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla proprietà del soggetto esecutato competono:

- zero quote su 3 per il 42% delle spese relative all'assicurazione globale del fabbricato,
- una quota su 3 per il 58% delle spese relative all'assicurazione globale del fabbricato,
- una quota su 6 per le spese generali degli inquilini,
- una quota su 6 per le spese generali dei proprietari.

Si allega il prospetto fornito dall'amministratore di condominio.

Confini: Il mappale 890 è completamente circondato dalla particella 892. Non è stato trovato elaborato planimetrico dell'edificio e non quindi possibile definire i subalterni confinanti con il sub.12.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXX - Diritto di superficie

- Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX
- Residenza: XXXXXXXXXXXXXXX comune di XXXXXXXXXXXXX (XX)
- Stato Civile: XXXXXXX
- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXXXXX - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le difformità riscontrate sono:

1. il piccolo locale indicato come WC e posizionato tra la cucina e il bagno più grande, è stato annesso alla cucina e non è più accessibile dall'antibagno del servizio igienico con dimensione maggiore,
2. lo spessore delle linee della planimetria non consente di apprezzare se la porta di accesso alla camera 3 era nella attuale posizione o se avveniva a destra della tramezzatura che separa la zona giorno da quella notte. Si precisa però che il progetto approvato prevede la posizione di questa porta dove è stata rilevata durante il sopralluogo,
3. non sono state disegnate le rientranze o piccole sporgenze presenti nella parete della sala che fa da confine con l'appartamento vicino.

Si fa presente che il palazzo non è stato attrezzato con ascensore condominiale mentre nel grafico è indicata la sua presenza nel vano scala al centro della rampa che ha forma ad U.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale aggiornata.

Descrizione delle opere da sanare: Potranno essere corrette le seguenti differenze rispetto all'attuale planimetria:

1. lo spazio indicato come piccolo WC potrà essere disegnato annesso al vano cucina,
2. potranno essere disegnate le rientranze o piccole sporgenze presenti nella parete della sala che fa da confine con l'appartamento vicino.

Onorario tecnico abilitato e spese catastali per deposito nuova planimetria: € 1.074,80

Oneri Totali: € 1.074,80

Note: L'importo di € 1.074,80 è orientativo poiché dipenderà dal professionista incaricato e dalle tariffe da lui applicate, è stato comunque considerato comprensivo di € 800,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

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

Il bene è indiviso.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è ubicato nella zona di più recente costruzione della frazione di Avenza, un quartiere strutturato in due nuclei separati dal viale XX Settembre che collega la città di Carrara con Marina di Carrara: il borgo storico, distribuito lato Viareggio rispetto al viale, e la zona in cui è ubicato l'edificio di cui fa parte il bene esecutato, costituita da condomini su più livelli e distribuita lato La Spezia rispetto al viale. Il contesto in cui si trova il condominio è costituito da edifici a destinazione residenziale, condomini in genere a quattro piani fuori terra

che in alcuni casi possono raggiungere sette o otto livelli. La viabilità pubblica è costituita da strade ampie, anche a più corsie per senso di marcia. Il traffico è comunque scorrevole e prevalentemente legato agli abitanti del quartiere sebbene in alcune fasce della giornata possa definirsi intenso vista la presenza di istituti scolastici. L'unità abitativa eseguita è un appartamento inserito in un fabbricato prospiciente via Villafranca. In prossimità dell'immobile è possibile parcheggiare lungo la viabilità carrabile, non sono presenti aree destinate a parcheggio. Nel raggio di 1 / 1,5 Km sono dislocate diverse farmacie, bar e attività di ristorazione, supermercati, scuole per l'infanzia, elementari, medie e superiori. Nelle immediate vicinanze del bene pignorato c'è la Parrocchia di Maria SS. Mediatrix alle cui spalle si sviluppa un'area sportiva con campo da calcio e calcetto. A circa 1,5 Km di distanza si trova la storica chiesa della frazione di Avenza. In questa frazione è presente anche una sede del distretto sanitario ASL con diversi ambulatori, diverse sedi bancarie e un ufficio postale. A circa 250 mt dall'unità eseguita si trova la fermata dell'autobus che collega la zona a Carrara e Massa.

Caratteristiche zona: periferica residenziale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi limitati ad aree di sosta lungo la viabilità che fronteggia il fabbricato.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non sono presenti particolari servizi ad alta tecnologia.

Servizi offerti dalla zona: Il bene eseguito è situato nel quartiere di Avenza che ospita: chiesa, scuola infanzia, primaria, media e superiori, bar e ristoranti, supermercati, campo sportivo da calcio e calcetto, ufficio postale, banche, distretto sanitario ASL.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Importanti centri limitrofi: Il bene eseguito è a circa 5 km da Carrara, a circa 9,5 da Massa e 2,5 km dal lungomare di Marina di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Avenza, come le città di Massa e Carrara, è inserita in un contesto paesaggistico unico e da valorizzare. Tutto il territorio costiero è dominato dalle spettacolari Alpi Apuane che garantiscono lungo i numerosi sentieri escursionistici paesaggi montani spettacolari ricchi di flora con specie uniche e tutelate all'interno del Parco delle Alpi Apuane. In quest'area è frequente imbattersi anche in camosci, cinghiali, caprioli oltre a falchi e poiane. Le cave di marmo di Carrara, croce e delizia di questo territorio, sono famose in tutto il mondo per la loro produzione di marmo di alta qualità e sono da anni diventate anche meta turistica grazie a tour organizzati che garantiscono l'accesso a luoghi usualmente non accessibili al pubblico. La Riviera Apuana è una stretta lingua di terra che si affaccia sul mar ligure molto frequentata nel periodo primaverile ed estivo per il turismo balneare, confinante con la prestigiosa costa versiliese.

Attrazioni storiche: Nel piccolo borgo di Avenza sorge la trecentesca Torre di Castruccio (che è quanto resta della fortezza fatta costruire ad Avenza dal condottiero Castruccio Castracani tra il 1319 e il 1328), anche se l'aspetto attuale è seicentesco. Al suo interno sono conservate opere del XV secolo. La città di Carrara è famosa nel mondo per le sue cave di marmo che sono diventate luogo di arte e cultura grazie a diverse suggestive manifestazioni organizzate sui loro piazzali oltre ad ospitare un moderno David dell'artista Kobra. Il centro storico di Carrara accoglie numerosi palazzi storici completamente rivestiti in marmo, come il Duomo della città. Monumentale è la Piazza del centro storico cittadino, P.zza Alberica risalente al 1574 e interamente rivestita in marmo su cui affacciano palazzi seicenteschi e un portico animato da bar e ristoranti. A Carrara ha sede l'Accademia d'Arte e il Museo del Marmo oggetto di un recente intervento di ristrutturazione.

Principali collegamenti pubblici: A circa 250 m di distanza si trova la fermata per gli autobus locali che collegano Avenza a Carrara.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXXXXXXXXXXXX, con contratto di locazione stipulato in data 15/02/2014 per l'importo di euro 7.200,00

- Registrato a UFFICIO DI DPMS UT MS il 21/02/2014 ai nn.665 serie 3
- Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 14/02/2026
- Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/02/2026
- Data di rilascio: 14/02/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: L'affitto corrisposto non è vile.

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** a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX. Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 420 000,00; Importo capitale: € 210.000,00; A rogito di Notaio De Luca Tommaso in data 28/06/2005 ai nn. 3606/1298; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 06/07/2005 ai nn. 7160/1405.

Note: La Sez. D riporta la sintesi delle condizioni risolutive cui è sottoposta l'ipoteca.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX; Importo ipoteca: € 420 000,00; Importo capitale: € 210 000,00; A rogito di Notaio De Luca Tommaso in data 28/06/2005 ai nn. 3606; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 06/06/2025 ai nn. 5327/691.

Note: La Sez. D riporta testualmente: "L'ipoteca nn. 7160/1405 del 06.07.2005 era a favore della XXXXXXXXXXXX. Il nuovo creditore è XXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXX in virtù di fusione per incorporazione di XXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXX atto notaio Zanchi del 24.03.2009 rep. 27533/12059; in forza di un atto di scissione stipulato con XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in data 25 novembre 2020 innanzi al notaio Mario Zanchi, rep. 39399, racc. n. 20019, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX si è resa beneficiaria di un compendio di attività e passività come identificato nell'atto di scissione. In particolare, sono stati assegnati alla beneficiaria: o crediti classificati come "sofferenze" ai sensi delle circolari di banca d'Italia nr. 139/1991 e nr. 272/2008 (i "crediti NPL"); o crediti classificati come "inadempienze probabili" ai sensi delle circolari di Banca d'Italia nr. 139/1991 e nr. 272/2008 (i "crediti UTP" e, unitamente ai

crediti NPL, i "crediti deteriorati"); o rapporti giuridici relativi ai crediti UTP; o strumenti finanziari, quali, ad esempio, titoli obbligazionari e azionari connessi ai crediti deteriorati; o attività fiscali differite relative alle poste oggetto di scissione; e o passività inerenti a rapporti con istituzioni creditizie, quali, ad esempio, debito finanziario e contratti derivati. Il tutto riportato in GU del 29.12.2020 parte seconda n°151 si chiede l'esecuzione delle formalità usufruendo delle agevolazioni previste dall'art. 15 DPR 601/73."

4.2.2 Pignoramenti:

- **Atto Esecutivo o Cautelare** a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX contro XXXXXXXXXXXXX. A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Massa in data 06/12/2024 ai nn. 2911 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 09/01/2025 ai nn. 149/124.

Note: La Sez. D riporta testualmente: "Si precisa quanto segue: - l'immobile, meglio descritto nella sezione B - immobili, della presente nota, viene sottoposto a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge. - Il pignoramento viene trascritto per euro 223.618,73 oltre interessi e spese fino al soddisfo. - XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, che agisce non in proprio ma quale mandataria di - XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXX, alla XXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Fera del foro di Genova (CF FRE FNC 59B08 C616 K), ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo in Genova, via XII Ottobre n°12/5B."

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:

CELLULARE 3291089060 / TEL. 0585 914399 - 0585 833977
E-MAIL SARAMANNINI03@GMAIL.COM
PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

Spese di gestione condominiale: La sottoscritta ha inoltrato richiesta della situazione dei pagamenti all'amministratore che ha comunicato quanto di seguito riportato.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 954,71.

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: € 954,71. L'Amministratore di condominio ha fornito gli importi relativi alle rate dovute per l'esercizio ordinario del 2025 e il consuntivo del 2024:

- rata 1 con scadenza il 20.07.2025 di € 106,17
- Saldo iniziale a debito con scadenza il 20.07.2025 di € 533,54
- rata 2 con scadenza il 20.09.2025 di € 105,00
- rata 3 con scadenza il 31.10.2025 di € 105,00
- rata 4 con scadenza il 10.12.2025 di € 105,00.

Il XXXXXXXXXXXXXXX, attuale inquilino dell'appartamento, che, secondo quanto riferito dall'Amministratore di condominio al 10.09.2025 doveva:

- o rata 1 con scadenza il 20.07.2025 di € 120,17
- o Saldo iniziale a debito con scadenza il 20.07.2025 di € 2.467,18
- o rata 2 con scadenza il 20.09.2025 di € 122,00
- o rata 3 con scadenza il 31.10.2025 di € 122,00
- o rata 4 con scadenza il 10.12.2025 di € 122,00

per un totale di € 2.953,35.

Millesimi di proprietà: Alla proprietà del soggetto esecutato competono:

- zero quote su 3 per il 42% delle spese relative all'assicurazione globale del fabbricato,
- una quota su 3 per il 58% delle spese relative all'assicurazione globale del fabbricato,
- una quota su 6 per le spese generali degli inquilini,
- una quota su 6 per le spese generali dei proprietari.

Si allega il prospetto fornito dall'amministratore di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano a cui è distribuito l'appartamento sub.12 è raggiungibile solo tramite le scale che attualmente non sono attrezzate con servo scala per soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile non ha particolari dotazioni o vincoli.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile non è soggetto a vincoli di prelazione.

Avvertenze ulteriori: ---

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insoluite relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

- XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per il diritto di superficie
- XXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXX) per la proprietà dell'area

dal 28/06/2005 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio De Luca Tommaso, in data 28/06/2005, ai nn. 3605/1297; trascritto a Massa Carrara, in data 06/07/2005, ai nn. 7159/4307.

Note: La Sez. D riporta testualmente: "Quadro "A": il "soggetto a favore" ha dichiarato di conoscere ed accettare quanto determinato nella convenzione stipulata tra la XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX ed il XXXXXXXXXXX a rogito notaio Sagone Francesco di Carrara del 09.01.1975 Rep. n. 18836, trascritta a Massa il giorno 08 febbraio 1975 al n. 584 di formalità, modificata con atto a rogito notaio Carozzi Anna Maria di Carrara in data 10.11.1992 Rep. n. 19118, trascritto a Massa il 09 dicembre 1992 al n. 7936 di formalità e si è impegnata a non usare e disporre dell'unità negoziale 1/1 in contrasto con le prescrizioni contenute in detta convenzione."

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

- XXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXX)

proprietario ante ventennio fino al 29/05/1980 per l'area su cui è stato costruito il fabbricato.

Titolare/Proprietario:

- XXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXX a responsabilità limitata a proprietà indivisa con sede in Carrara per diritto di superficie (nell'atto di assegnazione a socio RG 6448 RP 4610 del 1995 è stato indicato il C.F. [REDACTED] mentre nell'atto di modifica di convenzione del RG 10548 RP 7936 del 1992 il C.F. è il [REDACTED])
- XXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà dell'area

dal 29/05/1980 al 18/07/1995.

In forza di atto per costituzione di diritto di superficie a tempo determinato - a rogito di Notaio Francesco Sagoni, in data 09/01/1975, ai nn. 18.836/1.632; trascritto a Massa Carrara, in data 08/02/1975, ai nn. 682/584.

Note: Con questo atto si è costituito il diritto di superficie a favore della XXXXXXXXXXXXXXXX su un terreno di proprietà del Comune di Carrara per la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione.

Titolare/Proprietario:

- XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) per il diritto di superficie del sub. esecutato
- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) per il diritto di superficie del sub. esecutato
- XXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà dell'area

dal 18/07/1995 al 09/10/2000.

In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Carozzi Anna Maria, in data 18/07/1995, ai nn. 24442; trascritto a Massa Carrara, in data 12/08/1995, ai nn. 6448/4610.

Note: La Sez. D riporta testualmente: "Gli enti immobiliari di cui al quadro B sono stati assegnati ed accettati a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, parti comuni e condominiali tali per legge, uso, destinazione e consuetudine, oneri e servitù attive e passive, in particolare le parti assegnatarie si sono dichiarate edotte di tutte le servitù, oneri e i vincoli contenuti negli atti di convenzione in base alla legge 865/71 articolo 35 e della legge 166/75, con il

quale il XXXXXXXXXXXX ha concesso alla XXXXXXXXXXXX il diritto edificatorio di superficie per anni 66 (nel titolo originario sono indicati 60 anni) prorogati poi al 99 su appezzamento di terreno fabbricabile in comune di Carrara frazione Avenza località corvetta a rogito notaio Francesco Sagone in data 9 Gennaio 1975 al Part. Art. 584 e successiva modifica a rogito notaio Anna Maria Carozzi in data 10 Novembre 1992 Rep. n. 19.118 registrato a Carrara il 27 Novembre 1992 al numero 1620 trascritto a MASSA il 9 Dicembre 1992 Part. Art. 7936. Gli assegnatari in particolare si sono obbligati specificatamente a non usare e a non disporre degli alloggi in contrasto con le prescrizioni della legge 22 ottobre 1971 numero 865 e delle convenzioni con il Comune di Carrara."

Titolare/Proprietario:

- XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX) per il diritto di superficie
- XXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXX) per la proprietà dell'area

dal 09/10/2000 al 28/06/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carozzi Anna Maria, in data 09/10/2000, ai nn. 30664; trascritto a Massa Carrara, in data 08/11/2000, ai nn. 10125/6864.

Note: La Sez. D riporta testualmente: " XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio, hanno venduto ceduto e trasferito a XXXXXXXXXXXX l'immobile di cui al quadro B. Detto immobile è stato trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi e impianti, parti comuni condominiali, servitù attive e passive, e con tutti i diritti obblighi oneri riserve limitazioni pattuizioni speciali e regolamentazioni anche condominiali di cui all'atto autenticato nelle firme del notaio Anna Maria Carozzi in data 18 luglio 1995 Rep. n. 24.442 registrato a Carrara il 07 agosto 1995 al n. 428 trascritto a Massa il 12 agosto 1995 al part.4620 ed alla convenzione con il Comune di Carrara a rogito notaio Francesco Sagone del 09 gennaio 1975 Rep. n. 18.836 registrata a Carrara il 17 gennaio 1975 al n. 69 trascritta a Massa il giorno 8 febbraio 1975 al part. art. 584 modificata con atto a rogito notaio Anna Maria Carozzi in data 10 novembre 1992 Rep. n. 19.118 registrato a Carrara il 27 novembre 1992 al n.1620 trascritto a Massa il 9 Dicembre 1992 al Part. 7936, nulla escluso."

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: Licenza Edilizia n°26 del 1975
- Intestazione: XXXXXXXXXXXX
- Tipo pratica: Licenza Edilizia

- Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione.
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 15/03/1975 al n. di prot. 7012
- Rilasciata in data 18.03.1975 e rinnovata il 29.05.1980
- Sopralluogo comunale il 29.05.1980

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le difformità riscontrate sono:

1. il piccolo locale ricavato nell'antibagno non è stato realizzato e la sua superficie, unita a quella di un'ulteriore porzione di antibagno (presumibilmente quella ottenuta allungando la parete di questo piccolo locale fino alla parete che avrebbe dovuto separare antibagno e bagno) è stata annessa alla cucina e non è più accessibile dall'antibagno del servizio igienico,
2. non sono state disegnate le rientranze o piccole sporgenze presenti nella parete della sala che fa da confine con l'appartamento vicino.
3. è stata rilevata una differenza su una misura interna, la lunghezza del locale cantina a piano terra, che supera il 5% concesso per legge (le attuali linee guida del Ministero dell'Interno hanno chiarito che per stabilire la percentuale di tolleranza costruttiva, l'opera da prendere a riferimento è la *"singola unità immobiliare, da intendersi come l'elemento minimo invariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del Catasto Fabbricati..."*). Essendo la superficie utile dell'appartamento di poco inferiore ai 100 mq, al netto della cantina che è superficie accessoria, è possibile considerare un margine di errore del 5%).

Si fa presente che il palazzo non è stato attrezzato con ascensore condominiale mentre nel grafico è indicata la sua presenza nel vano scala al centro della rampa che ha forma ad U.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia CILA da parte di tecnico abilitato per quanto riguarda le piccole modifiche delle partizioni interne. Per quanto riguarda l'assenza dell'ascensore, si ricorda che la pratica urbanistica è corredata di:

- Parere di visita preventiva in cui L'Ufficiale Sanitario dichiara la rispondenza ai requisiti di legge e in cui si prescrive l'installazione di aspiratori elettrici,
- di tagliando A (Inizio lavori) - B (Completamento copertura) - C (Ultimazione dei lavori)
- Nulla-osta rilascio certificato di ultimazione dei lavori nel quale risulta l'allaccio alla fognatura comunale e il pagamento dei relativi contributi

- Certificato dell'Ufficio Urbanistica che indica la conformità al progetto n°26 del 18.03.1975

Descrizione delle opere da sanare: Potrà essere disegnata la diversa distribuzione interna relativa alla superficie del piccolo vano annesso alla cucina e anche le rientranze o sporgenze realizzate sulla parete di confine nel soggiorno. La differenza di lunghezza della cantina, secondo quanto riferito dal tecnico comunale, può non essere considerata una difformità in quanto probabilmente è stata solo erroneamente posizionata la parete che confina con il corridoio condominiale fin dal momento della costruzione ma la configurazione del piano corrisponde a quanto descritto nel verbale di sopralluogo sottoscritto dai tecnici comunali il 14.04.1982.

Spese per regolarizzazione:

Onorario tecnico abilitato: € 1.500,00

Sanzione pecuniaria: € 1.000,00

Diritti di segreteria: € 60,00

Note: Si precisa che la sottoscritta ha fatto richiesta al Genio Civile di Massa Carrara di accesso atti per visionare la pratica n°1390 del 1977 ma è stato comunicato che la pratica attualmente non è stata trovata all'interno degli archivi regionali.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Piano Operativo Comunale.
In forza della delibera:	La variante al Piano Strutturale è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 e pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012 mentre il Piano Operativo Comunale è stato approvato con Delibera n° 49 del 31/05/2022 e pubblicato sul BURT n. 35 del 31/08/2022 e successive modifiche ed integrazioni.
Zona omogenea:	La particella 890 del Fg. 80 del Comune di Carrara per effetto del Piano Strutturale è assoggettata alle prescrizioni delle "Aree Urbane di recente formazione" e al "Sistema della pianura costiera - Avenza". Secondo il P.O.C. il mappale in oggetto è inserito all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, segue la disciplina del patrimonio edilizio esistente, appartiene al Sistema insediativo - Territorio urbanizzato ed è all'interno della zona Territoriale Omogenea B.

Norme tecniche di attuazione:	L'articolo che regola le "Aree Urbane di recente formazione" è l'art. 7 comma 2 lettera e mentre il "Sistema della pianura costiera - Avenza" è gestito dall'art. 8 delle N.T.A. - U.T.O.E. n°5. Le particelle che rientrano all'interno del perimetro del territorio urbanizzato devono soddisfare l'art.1 c.4 lett.a delle N.T.A. del P.O.C., il patrimonio edilizio esistente seguono l'art. 25 delle N.T.A., appartenendo al Sistema insediativo - Territorio urbanizzato deve garantire quanto previsto dall'art. 60 delle N.T.A. e deve rispettare l'art. 3 delle N.T.A. poiché è inserito nella Zona Territoriale Omogenea.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Costituzione di diritto di superficie a tempo determinato.
Estremi delle convenzioni:	Gli estremi della convenzione sono RG 682 RP 584 del 1975 ed è stata modificata con atto a firma del Notaio Carozzi e trascritto a Massa Carrara nel 1992 ai numeri RG 10548 RP 7936.
Obblighi derivanti:	Si allegano all'elaborato peritale entrambi i titoli integrali della convenzione originaria e della modifica del 1992. Il XXXXXXXXXXXXXXXX concedeva alla società XXXXXXXXXXXXXXXX il diritto di costruire e mantenere sul terreno di proprietà comunale i fabbricati di civile abitazione. La durata del diritto di superficie era fissata in 60 anni prorogati poi a 99 nella modifica trascritta nel 1992.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Dovrà essere calcolato il prezzo dell'immobile tenendo in considerazione le indicazioni comunali relative a immobili sottoposti a convenzione come quello in oggetto.
Indice di utilizzazione fondiaria	---

ria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le difformità riscontrate sono:

1. il piccolo locale ricavato nell'antibagno non è stato realizzato e la sua superficie, unita a quella di un'ulteriore porzione di antibagno (presumibilmente quella ottenuta allungando la parete di questo piccolo locale fino alla parete che avrebbe dovuto separare antibagno e bagno) è stata annessa alla cucina e non è più accessibile dall'antibagno del servizio igienico,
2. non sono state disegnate le rientranze o piccole sporgenze presenti nella parete della sala che fa da confine con l'appartamento vicino.
3. è stata rilevata una differenza su una misura interna, la lunghezza del locale cantina a piano terra, che supera il 5% concesso per legge (le attuali linee guida del Ministero dell'Interno hanno chiarito che per stabilire la percentuale di tolleranza costruttiva, l'opera da prendere a riferimento è la *"singola unità immobiliare, da intendersi come l'elemento minimo invariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del Catasto Fabbricati..."*). Essendo la superficie utile dell'appartamento di poco inferiore ai 100 mq, al netto della cantina che è superficie accessoria, è possibile considerare un margine di errore del 5%).

Si fa presente che il palazzo non è stato attrezzato con ascensore condominiale mentre nel grafico è indicata la sua presenza nel vano scala al centro della rampa che ha forma ad U.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia CILA da parte di tecnico abilitato per quanto riguarda le piccole modifiche delle partizioni interne. Per quanto riguarda l'assenza dell'ascensore, si ricorda che la pratica urbanistica è corredata di:

- Parere di visita preventiva in cui L'Ufficiale Sanitario dichiara la rispondenza ai requisiti di legge e in cui si prescrive l'installazione di aspiratori elettrici,
- di tagliando A (Inizio lavori) - B (Completamento copertura) - C (Ultimazione dei lavori)
- Nulla-osta rilascio certificato di ultimazione dei lavori nel quale risulta l'allaccio alla fognatura comunale e il pagamento dei relativi contributi

- Certificato dell'Ufficio Urbanistica che indica la conformità al progetto n°26 del 18.03.1975

Descrizione delle opere da sanare: Potrà essere disegnata la diversa distribuzione interna relativa alla superficie del piccolo vano annesso alla cucina e anche le rientranze o sporgenze realizzate sulla parete di confine nel soggiorno. La differenza di lunghezza della cantina, secondo quanto riferito dal tecnico comunale, può non essere considerata una difformità in quanto probabilmente è stata solo erroneamente posizionata la parete che confina con il corridoio condominiale fin dal momento della costruzione ma la configurazione del piano corrisponde a quanto descritto nel verbale di sopralluogo sottoscritto dai tecnici comunali il 14.04.1982.

Spese per regolarizzazione:

Onorario tecnico abilitato: € 1.500,00

Sanzione pecuniaria: € 1.000,00

Diritti di segreteria: € 60,00

Note: La Part.890 Fg.80 è sottoposta ai seguenti Vincoli:

- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa - Delibera Comitato Istituzionale Integrato n° 235/2016, DSG n. 88/2021 - Delibera di adozione n. 26 del 20/12/2021 (Gazz.Uff. n.2 del 04/01/22) - AdB distr. dell'Appennino Settentrionale, intera particella

Per effetto delle Varianti al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 37 del 09/04/2019 (Peric. Geomorfologica) e n. 48 del 31/05/2022 (Peric. Idraulica e Sismica):

- Area a pericolosità idraulica elevata - i2 - ai sensi del DPGR 53R/2011, e aree a pericolosità da alluvione media - P1 - ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, intera particella
- Area G.3Is - Pericolosità geologica medio-elevata per caratt. geotecniche e propensione alla subsidenza, intera particella
- Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata - S.3 - Art. 49 NTA PS, intera particella.

Note: Si precisa che la sottoscritta ha fatto richiesta al Genio Civile di Massa Carrara di accesso atti per visionare la pratica n°1390 del 1977 ma è stato comunicato che la pratica attualmente non è stata trovata all'interno degli archivi regionali.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento con piccola cantina

Il fabbricato è ubicato nella zona di più recente costruzione della frazione di Avenza che è strutturata in due nuclei separati dal viale XX Settembre che collega la città di Carrara con Marina di Carrara: il borgo storico, distri-

buito lato Viareggio rispetto al viale, e la zona più in cui è ubicato l'edificio di cui fa parte il bene eseguito, costituita da condomini su più livelli e distribuita lato La Spezia rispetto al viale. Il contesto in cui si trova il condominio è costituito da edifici a destinazione residenziale, condomini in genere a quattro piani fuori terra che in alcuni casi raggiungono sette o otto livelli. La viabilità pubblica è costituita da strade ampie anche a più corsie per senso di marcia. Il traffico è comunque scorrevole e prevalentemente legato agli abitanti del quartiere sebbene in alcune fasce della giornata possa definirsi intenso vista la presenza di istituti scolastici. L'unità abitativa eseguita è un appartamento inserito in un fabbricato prospiciente via Villafranca. In prossimità dell'immobile è possibile parcheggiare lungo la viabilità carrabile, non sono presenti aree destinate a parcheggio. Nel raggio di 1 / 1,5 Km sono dislocate diverse farmacie, bar e attività di ristorazione, supermercati, scuole per l'infanzia, elementari, medie e superiori. Nelle immediate vicinanze del bene pignorato c'è la Parrocchia di Maria SS. Mediatrice alle cui spalle si sviluppa un'area sportiva con campo da calcio e calcetto. A circa 1,5 Km di distanza si trova la storica chiesa della frazione di Avenza. In questa frazione è presente anche una sede del distretto sanitario ASL con diversi ambulatori, alcune sedi bancarie e un ufficio postale. A circa 250 mt dall'unità eseguita c'è la fermata dell'autobus che collega la zona a Carrara e Massa. Il condominio fa parte di un insieme di tre edifici multipiano costruiti contestualmente alla fine degli anni settanta, frutto di convenzione edilizia con il Comune di Carrara. Nella zona sono prevalentemente presenti condomini e il tratto di via Villafranca in cui si trova il fabbricato a cui appartiene l'appartamento eseguito è una traversa di collegamento tra via Covetta e via Campo d'Appio dove ci sono diverse attività commerciali.

Il bene eseguito è distribuito a piano terzo, ultimo livello del condominio, l'ulteriore rampa di scale che parte dal pianerottolo condominiale di questo livello garantisce l'accesso alla copertura. Nel progetto depositato in Comune e nella planimetria catastale è indicata la presenza dell'ascensore condominiale che però non è mai stato realizzato. L'appartamento è quindi raggiungibile solo percorrendo la scala a tre rampe che parte dal piano terra. L'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia n° 26/1975 intestata alla impresa costruttrice XXXXXXXXXXXXX che all'epoca ha stipulato Convenzione Edilizia con il Comune per la costruzione di tre edifici in zona P.E.E.P. . Inizialmente la cessione superficiaria era stata fissata di 60 anni, il 10.11.1992, con atto del notaio Anna Maria Carozzi, è stata trascritta modifica di convenzione che ha esteso la cessione a 99 anni. In questa variazione sono stati riportati i titoli edilizi che hanno originato gli immobili oggetto della convenzione ovvero le n°24, n°25 e n°26 rilasciati dal Comune di Carrara il 18.03.1975. La sottoscritta ha fatto richiesta di accesso a queste pratiche edilizie e di ricerca di titoli edilizi a tutti i nominativi che, nel tempo, si sono susseguiti come titolari del diritto di superficie del subalterno 12 e sono stati consegnati solo i documenti relativi alle licenze n°24 e 26 del 1975 (la n°25 non è stata trovata) e non è stato recuperato alcun tipo di titolo edilizio, relativamente al bene in oggetto, a nome di: XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX. La tavola 3 del progetto (L.E. n°26/75) è relativa alle planimetrie del piano terra, del piano tipo e della copertura. L'appartamento eseguito è quello d'angolo lato mare. L'ingresso si apre sulla porzione di disimpegno che appartenente alla zona giorno su cui

affacciano gli ingressi del soggiorno e della cucina abitabile. Proseguendo verso la zona notte, sul corridoio si aprono gli accessi al bagno, a due camere matrimoniali, ad una singola e ad un ripostiglio. Sul prospetto lato Massa un balcone collega, esternamente, il soggiorno con una delle camere matrimoniali e con quella singola. L'appartamento ha una distribuzione tradizionale e tipica del periodo in cui è stato realizzato, zona giorno separata dalla zona notte. I locali sono ampi ma le finiture, adeguate, al momento della costruzione, alla tipologia di fabbricato realizzato, sono ormai datate e richiedono un intervento di manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, quindi non conformi alle attuali normative, e le protezioni esterne sono tapparelle in plastica. L'impianto elettrico è sotto traccia, così come quello termico che è gestito da una caldaia autonoma con terminali di erogazione in alluminio.

Distributivamente l'unica differenza riscontrata rispetto al grafico di progetto è il piccolo locale che originariamente era stato ricavato all'interno dell'attuale locale bagno e al quale si accedeva dal disimpegno che si creava all'interno di questo vano. Era inoltre prevista una tramezzatura che riduceva ulteriormente il servizio igienico e che probabilmente è stata realizzata in posizione leggermente differente. Lo spazio che si è venuto a creare è stato incluso nel locale cucina e non è più accessibile dal vano bagno. A piano terra una piccola cantina è pertinenza a questo subalterno. All'atrio condominiale si accede dallo spazio comune esterno, qui attraversando una porta si raggiunge un corridoio su cui affacciano le porte d'accesso a sei piccole cantine abbinate ai vari appartamenti.

E' stato eseguito rilievo metrico delle superfici nette dei locali:

- ingresso di circa mq 3,42
- cucina di circa mq 9,29
- soggiorno di circa mq 25,51
- bagno + antibagno di circa mq 6,18
- disimpegno di circa mq 4,54
- camera 1 di circa mq 15,09
- camera 2 di circa mq 17,53
- camera 3 di circa mq 11,12
- ripostiglio di circa mq 3,02
- balcone di circa mq 3,98
- piccola cantina di circa mq 6,31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX - Diritto di superficie

- Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
- Residenza: XXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXX comune di XXXXXXXXXX (XX)

- Stato Civile: celibe
- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXXXXX - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

- Superficie complessiva di circa mq **115,69**
- E' posto al piano: Il bene è distribuito al terzo piano del condominio, la piccola cantina di pertinenza è a piano terra.
- L'edificio è stato costruito nel: Il fabbricato è stato realizzato con L.E. n°26/1975: i lavori hanno avuto inizio il 08.07.1977, la copertura è stata dichiarata completata il 18.07.1979 e la fine lavori è stata data il 29.05.1980.
- L'edificio è stato ristrutturato nel: Non risultano presentate pratiche successive a quella di costruzione dell'immobile.
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Villafranca n°68.
- L'altezza interna rilevata è di 3 mt.
- L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani, di cui tre abitabili, il piano terra è in gran parte aperto su tre lati e destinato a cantine.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio necessita di lavori di manutenzione ordinaria, sia ai prospetti esterni che, probabilmente, alla copertura. Sono state notate alcune infiltrazioni all'ultimo piano del vano scala. Quando la sottoscritta ha eseguito il sopralluogo era estate e non è stato quindi possibile stabilire se i problemi infiltrativi permangono ancora o se sono stati risolti senza però sistemare internamente il vano condominiale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.**

Strutture verticali materiale: **c.a.**

Travi materiale: **c.a.**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **ferro**

apertura: **manuale**

condizioni: **normale**

Riferito limitatamente a: Il cancello è condominiale ed è utilizzato sia come passaggio pedonale che carrabile da via Villafranca all'interno della pertinenza comune ai tre condomini costruiti contestualmente negli anni '70.

Infissi esterni

tipologia: **anta a battente**

materiale: **legno**

protezione: **tapparelle**

materiale protezione: **plastica**

condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente**

materiale: **legno tamburato**

condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **fibrocemento**

condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Salendo le ultime rampe di scala condominiale si raggiunge un pianerottolo illuminato da finestra che affaccia sulla porzione di copertura verso monti tra i due vani scala del condominio. E' stato possibile solo verificare che il manto di copertura è in lastre di fibrocemento ma non è stato possibile stabilire se è eternit, sebbene, visto l'anno di realizzazione del fabbricato, è un'ipotesi plausibile.

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **blindato**

condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno**

materiale: **mattonelle in gres**

condizioni: **sufficienti**

Rivestimento
ubicazione: **cucina**
materiale: **mattonelle in gres**
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico
tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
conformità: **non a norma**

Termico
tipologia: **autonomo**
diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto risale al momento della costruzione del fabbricato. I lavori sono stati dichiarati ultimati il 29.05.1980 data anche del sopralluogo dei tecnici comunali.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto è sotto traccia.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia a gas.
Stato impianto	Funzionante
Potenza nominale	---

Epoca di realizzazione/adequamento	L'impianto risale al momento della costruzione del fabbricato. I lavori sono stati dichiarati ultimati il 29.05.1980 data anche del sopralluogo dei tecnici comunali.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Destinazione	Parametro	Superficie utile reale/potenziale	Coeff.	Superficie utile equivalente
Ingresso	sup lorda di pavimento	3,42	1,00	3,42
Cucina	sup lorda di pavimento	9,29	1,00	9,29
Antibagno	sup lorda di pavimento	0,95	1,00	0,95
Bagno	sup lorda di pavimento	5,23	1,00	5,23
Camera 1	sup lorda di pavimento	15,09	1,00	15,09
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	3,02	1,00	3,02
Camera 2	sup lorda di pavimento	17,53	1,00	17,53
Camera 3	sup lorda di pavimento	11,12	1,00	11,12
Soggiorno	sup lorda di pavimento	25,51	1,00	25,51
Disimpegno	sup lorda di pavimento	4,54	1,00	4,54
Cantina	sup lorda di pavimento	6,31	0,20	1,26
		102,01		96,96

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

- Periodo: 1-2025
- Zona: Periferica/ Avenza - Covetta
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Tipologia: Abitazioni civili
- Superficie di riferimento: Lorda
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min (€/mq): 1 100
- Valore di mercato max (€/mq): 1 650

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il prezzo di cessione degli alloggi costruiti in diritto di superficie nei comprensori P.E.E.P. del Comune di Carrara, così come si configura il fabbricato a cui appartiene il bene esecutato, è stato quantificato dal Comune stesso con determina n°1290 del 21.03.2024. Tale valore stabilito nel 2024 è pari a € 1.698,35 a mq di superficie utile netta (per questo è stata considerata la superficie utile e non quella lorda come solitamente è uso fare). Questo prezzo va ridotto di una percentuale in funzione della vetustà dell'alloggio:

da 0 a 5 anni nessun deprezzamento

da 5 a 10 anni = 5%

da 10 a 20 anni = 10%

da 20 a 30 anni = 20%

oltre 30 anni = 30%.

Nel caso in esame, vista l'età dell'edificio, è stata applicata una decurtazione del 30% al prezzo al mq. Inoltre in considerazione anche dell'effettiva condizione dell'appartamento che, sebbene di discrete dimensioni e ben distribuito, necessita molti interventi sia per quanto riguarda lavori edili che impiantistici che di finitura, prendendo a riferimento anche i valori di compravendita nella zona in cui si trova l'immobile, si ritiene opportuno un valore a mq di 1 100 €.

Si fa presente che il solo diritto di superficie potrà essere trasformato in proprietà facendo richiesta al Comune di Carrara che provvederà a determinare il valore da corrispondere per poter completamente riscattare il bene. La sottoscritta ha richiesto informazioni e le è stato riferito che un appartamento analogo a quello oggetto di stima è stato svincolato nel 2024 ad una cifra di circa € 14.000,00. Tale calcolo però verrà definito solo a seguito di richiesta dall'eventuale proprietà e, iniziato l'iter, dovrà essere portato a compimento, ovvero dovrà essere corrisposta la cifra richiesta.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio del registro di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Carrara;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per edifici appartenenti al settore residenziale in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 1100 €/mq di ad un massimo di 1650 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento con piccola cantina. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Superficie Utile Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ingresso	3,42	€ 1.188,00	€ 4.062,96
Cucina	9,29	€ 1.188,00	€ 11.036,52
Antibagno	0,95	€ 1.188,00	€ 1.128,60
Bagno	5,23	€ 1.188,00	€ 6.213,24
Camera 1	15,09	€ 1.188,00	€ 17.926,92
Ripostiglio	3,02	€ 1.188,00	€ 3.587,76
Camera 2	17,53	€ 1.188,00	€ 20.825,64
Camera 3	11,12	€ 1.188,00	€ 13.210,56
Soggiorno	25,51	€ 1.188,00	€ 30.305,88
Disimpegno	4,54	€ 1.188,00	€ 5.393,52
Cantina	1,26	€ 1.188,00	€ 1.496,88

Stima dell'intero corpo secondo il prezzo imposto dalla Delibera comunale	€ 115.188,48
Valore Finale	€ 115.188,48
Valore corpo	€ 115.188,48
Valore Accessori	€ ---
Valore complessivo intero	€ 115.188,48
Valore complessivo diritto e quota	€ 115.188,48

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Utile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con piccola cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	96,96 mq	€ 115.188,48	€ 115.188,48

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%) € 17.278,27

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- spese catastali € 1.074,80
- spese urbanistiche € 2.560,00

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

- Appartamento con piccola cantina

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Appartamento con piccola cantina

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

L'Amministratore di condominio ha fornito gli importi relativi alle rate dovute per l'esercizio ordinario del 2025 e il consuntivo del 2024:

- rata 1 con scadenza il 20.07.2025 di € 106,17
- Saldo iniziale a debito con scadenza il 20.07.2025 di € 533,54
- rata 2 con scadenza il 20.09.2025 di € 105,00
- rata 3 con scadenza il 31.10.2025 di € 105,00
- rata 4 con scadenza il 10.12.2025 di € 105,00.

Il XXXXXXXXXXXXXXX, attuale inquilino dell'appartamento, che, secondo quanto riferito dall'Amministratore di

condominio al 10.09.2025 doveva:

- o rata 1 con scadenza il 20.07.2025 di € 120,17
- o Saldo iniziale a debito con scadenza il 20.07.2025 di € 2.467,18
- o rata 2 con scadenza il 20.09.2025 di € 122,00
- o rata 3 con scadenza il 31.10.2025 di € 122,00
- o rata 4 con scadenza il 10.12.2025 di € 122,00

per un totale di € 2.953,35.

Le spese imputate all'inquilino non sono state detratte dal prezzo base d'asta.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 94.275,41

Arrotondabile a: € 94.250,00

A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, consta di 28 pagine e 11 allegati, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:

14.11.2025

L'Esperto alla stima
Dott. Sara Mannini
INGEGNERE

ALLEGATI

ALLEGATO 1. Verbale sopralluogo del 04.08.2025

ALLEGATO 2. Rilievo fotografico (deposito a parte)

ALLEGATO 3. Documenti catasto

Mappa catastale Massa fg. 80 part. 890

Planimetria catastale fg. 80 part. 890 sub.12

Elenco immobili fg. 80 part. 890

Visura storica fg. 80 part. 890 sub.12

ALLEGATO 4. Documenti Conservatoria

- Ispezione ordinaria XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX
- Ispezione ordinaria XXXXXXXXXXXXXXXX
- Ispezione ordinaria fg. 80 part. 890 sub.12
- Ispezione ordinaria XXXXXXXXXXXXXXXX
- Ispezione ordinaria XXXXXXXXXXXXXXXX
- Ispezione ordinaria XXXXXXXXXXXXXXXX
- Nota di trascrizione RG 149 RP 124
- Nota di trascrizione RG 682 RP 584 (titolo)
- Nota di trascrizione RG 3039 RP 2265
- Domanda di annotazione RG 3488 RP 446
- Domanda di annotazione RG 3489 RP 447
- Nota di trascrizione RG 3539 RP 2608
- Nota di trascrizione RG 4998 RP 4089
- Nota di trascrizione RG 5304 RP 4091
- Nota di iscrizione RG 5327 RP 691
- Nota di trascrizione RG 6387 RP 5189
- Nota di trascrizione RG 6448 RP 4610
- Nota di trascrizione RG 7159 RP 4307

CELLULARE 3291089060 / TEL. 0585 914399 - 0585 833977

E-MAIL SARAMANNINI03@GMAIL.COM

PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU

- Nota di iscrizione RG 7160 RP 1405
- Nota di trascrizione RG 7327 RP 5705
- Nota di trascrizione RG 8572 RP 6641
- Nota di trascrizione RG 10125 RP 6864
- Nota di trascrizione RG 10548 RP 7936
- Nota di trascrizione RG 10548 RP 7936 (titolo)
- Nota di iscrizione RG 12762 RP 2409
- Nota di trascrizione RG --- RP 584

ALLEGATO 5. Documenti Comune

- Licenza di Costruzione n°26/1975

ALLEGATO 6. Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 7. Istanza ad Agenzia delle Entrate e relativa risposta

ALLEGATO 8. Certificato di stato civile e di residenza XXXXXXXXXXXXXXXX

ALLEGATO 9. Restituzione rilievo metrico

ALLEGATO 10. Determina n°1290 del 21.03.2024

ALLEGATO 11. Lettera Genio Civile