
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 2/2023

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Annalisa Nicolai**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Davide Tovani

Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N

Email: dtovaniarch@gmail.com

Pec: davide.tovani@archiworldpec.it

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Bonascola**
Via Acquafiora 6/A

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A	3
Corpo: B	4
Corpo: C	5
Corpo: D	5
Corpo: E	5
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	6
2. DESCRIZIONE	6
3. STATO DI POSSESSO	6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
7. PRATICHE EDILIZIE	11
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	25

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Bonascola**
Via Acquafiora 6/A

Lotto: 001

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

E' stata depositata la certificazione notarile sostitutiva.

Non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in frazione: Bonascola, Via Acquafiora 6/A

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

la quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 77, particella 905, subalterno 1, indirizzo VIA ACQUAFIORA , interno 6/A, piano TE-1°-2°, comune CARRARA, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 VANI, rendita € Euro 322,79

Derivante da: ampliamento del 24/04/2008 Pratica n.MS0069540 (n.2596.1/2008)
dall'immobile al Fl.77 p.la 905

Confini: a nord-est confina con: altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella925; a sud-est con altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella926; a sud-ovest con altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella926; a nord-ovest con altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella924

Note sulla conformità catastale: PORZIONE DI U.I.U. UNITA DI FATTO CON IL MAPPALE 925 GRAFFATO CON IL 926.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

la quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 77, particella 926, indirizzo VIA ACQUAFIORA , interno 6/A, piano T-1_2, comune CARRARA, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita € Euro 161,39

Derivante da: giusta costituzione del 24/04/2008 Pratica nr.MS0069532 (n.895.1/2008), ed insistente su area derivante dalla p.la 379

Confini: a nord-est confina con: altre U.I. catastalmente identificate da Foglio 77 Particella 905 e 924; a sud-ovest con altra U.I. catastalmente identificate da Foglio 77 Particella 924; a nord-ovest con altra U.I. catastalmente identificate da Foglio 77 Particella 924 e con altra U.I. catastalmente identificate da Particella 905 Sub.1; a sud-est con altra U.I. catastalmente identificate da Foglio 77 Particella 924.

Note sulla conformità catastale: PORZIONE DI U.I.U. GRAFFATA CON IL 925 E UNITA DI FATTO CON IL MAPPALE 905 SUB. 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

per la quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 77, particella 925, indirizzo VIA ACQUAFIORA, interno 6/A, piano T-1-2, comune CARRARA, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita € Euro 161,39

Derivante da: Pratica nr.MS0069532 (n.895.1/2008), ed insistente su area derivante dalla p.la 379;

Confini: a nord-est confina: con altra U.I. catastralmente identificata da Foglio 77 Particella 924; a sud-ovest confina con altra U.I. catastralmente identificata da Foglio 77 Particella 905 Sub.1; a sud-est con altra U.I. catastralmente identificata da Foglio 77 Particella 924; a nord-ovest con altra U.I. catastralmente identificata da Foglio 77 Particella 924.

Note sulla conformità catastale: PORZIONE DI U.I.U. GRAFFATA CON IL 926 E UNITA DI FATTO CON IL MAPPALE 905 SUB. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] regime Patrimoniale. Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il bene identificato da Foglio 77 Particella 905 Sub. 1, Particella 926 e Particella 925 non è catastalmente conforme.

Lo stato attuale dei luoghi risulta differente rispetto alla documentazione legittima depositata presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. E' stata riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti interni e delle aperture (porte); al piano primo (camera nord-est) è presente una finestra sul fronte sud-est del fabbricato, a livello sottotetto è stata realizzata un'altra finestra sul fronte nord-est; non è presente la scala interna di collegamento tra il piano sottotetto e il primo, a livello sottotetto è stato realizzato un ambiente chiuso (con soffitto con tavolato su travi in legno), non risulta più il "vuoto su vano sottostante" (piano primo/piano sottotetto):

Regolarizzabili mediante: nuova pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: attestazione stato legittimo dei luoghi.

nuova pratica DOCFA: € 50,00

Oneri Totali: € 50,00

Note: Indicativamente sono stati riportati i costi dei tributi da pagare all'Agenzia del Territorio per la presentazione delle pratiche catastali.

Le spese tecniche professionali per la redazione di tali pratiche, non sono computate e sarà necessario aggiungerle al costo totale.

Note sulla conformità catastale: il bene identificato da Foglio 77 Particella 905 Sub. 1, Particella 926 e Particella 925 non è catastalmente conforme.

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in frazione: Bonascola, Via Acquafiora 6/A

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [REDACTED]

sezione censuaria Carrara, foglio 77, particella 384, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale ha 0 11are 20 ca, reddito dominicale: € Euro 10,70, reddito agrario: € Euro 7,52

Confini: a NORD-EST altra U.I. catastralmente identificata da Foglio 77 Particella 388; a NORD-OVEST altra U.I. catastralmente identificata da Foglio 77 Particella 385; a SUD-OVEST altre U.I. catastralmente identificate da Foglio 77 Particella 385 e 924; A SUD-EST altra U.I. catastralmente identificata da Foglio 77 Particella 383;

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

1994

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Conforme

Identificativo corpo: C.

agricolo sito in frazione: Bonascola, Via Acquafiora 6/A

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria CARRARA , foglio 77, particella 385, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0 are 8 ca 73, reddito dominicale: € 8,34, reddito agrario: € 5,86

Confini: a NORD-EST altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 388; a NORD-OVEST altre U.I. catastalmente identificate da Foglio 77 Particella 387 e 388; a SUD-OVEST altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 386; A SUD-EST altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 384;

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

1994

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Conforme

Identificativo corpo: D.

agricolo sito in frazione: Bonascola, Via Acquafiora 6/A

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria CARRARA , foglio 77, particella 386, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale ha 0 are 1 ca 99, reddito dominicale: € Euro 1,90, reddito agrario: € Euro 1,34

Confini: a NORD-EST altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 385; a NORD-OVEST altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 387; a SUD-OVEST altre U.I. catastalmente identificate da Foglio 77 Particella 387 e 924; A SUD-EST altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 924;

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

1994

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Conforme

Identificativo corpo: E.

agricolo sito in frazione: Bonascola, Via Acquafiora 6/A

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione**

sezione censuaria CARRARA , foglio 77, particella 924, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale ha 0 are 12 ca 36, reddito dominicale: € Euro 11,18, reddito agrario: € Euro 8,30

Confini: a NORD-EST altre U.I. catastalmente identificate da Foglio 77 Particella 911, 386, 384, 588 e 926; a NORD-OVEST altre U.I. catastalmente identificate da Foglio 77 Particella 911, ; a SUD-OVEST altre U.I. catastalmente identificate da Foglio 77 Particella 387 e 924; A SUD-EST altra U.I. catastalmente identificata da Foglio 77 Particella 925, con corso d'acqua Fosso di Acquafiora e con strada locale comunale Via Acquafiora;

Quota e tipologia del diritto1/1 di **- Piena proprietà**

1994

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Conforme

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Bonascola è un quartiere che s'identifica ad oggi come una frazione del Comune di Carrara. E' collocato nella zona est del Comune, a circa 4 Km dal centro cittadino e confina con il vicino comune di Massa. Il territorio si caratterizza per un uso prevalentemente residenziale di tipo intensivo, con tipologie abitative variegate (palazzi condominiali multipiano, abitazioni mono e bifamiliari su due livelli, villette a schiera..). Nella parte est, sud-est della frazione, dove è collocato il bene perizzato, è presente una ampia fascia di verde collinare, importante valore ambientale per tutto il comprensorio cittadino.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A****sito in Carrara (MS), Via Acquafiora 6/A****Occupato** da familiare del debitore (figlio maggiorenne) senza alcun titolo.

Note: il debitore e proprietario del bene, sulla base delle verifiche effettuate presso i competenti uffici anagrafici comunali risulta **[REDACTED]** miglia anagrafica così composta: **[REDACTED]**

Ne in sede di sopralluogo avvenuto presso l'immobile, né successivamente, è stata fornito alcun titolo che giustifichi l'occupazione del bene.

Si precisa, altresì, che, durante l'accesso presso i luoghi oggetto di Procedura avvenuto il 08.08.2023, non è stato possibile accedere all'ambiente collocato al piano terreno nel lato nord-ovest/nord-est della proprietà, catastalmente identificato da foglio 77 particella 925 e classificato come locale tecnico, in quanto, ad oggi, secondo le informazioni fornite dall'occupante durante il

sopralluogo, è in uso a persone estranee alla procedura e fisicamente è perimetrato con una barriera metallica (rete metallica) che ne preclude l'accesso.

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Carrara (MS), Via Acquafiora 6/A

Occupato da familiare del debitore (figlio maggiorenne) senza alcun titolo.

Note: il debitore e proprietario del bene, sulla base delle verifiche effettuate presso i competenti uffici anagrafici comunali risulta iscritta nell'anagrafe dei residenti [REDACTED]

Ne in sede di sopralluogo avvenuto presso l'immobile, né successivamente, è stata fornito alcun titolo che giustifichi l'occupazione del bene. Tuttavia si precisa che, il bene in oggetto è un terreno agricolo che si caratterizza per una totale mancanza di manutenzione, dalla potatura delle piante alla pulizia del suolo, il che ne fa presupporre un totale inutilizzo.

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Carrara (MS), Via Acquafiora 6/A

Occupato da familiare del debitore (figlio maggiorenne) senza alcun titolo.

Note: Il debitore e proprietario del bene, sulla base delle verifiche effettuate presso i competenti uffici anagrafici comunali risulta iscritta nell'anagrafe dei residenti [REDACTED] miglia anagrafica così composta [REDACTED]

Ne in sede di sopralluogo avvenuto presso l'immobile, né successivamente, è stata fornito alcun titolo che giustifichi l'occupazione del bene. Tuttavia si precisa che, il bene in oggetto è un terreno agricolo che si caratterizza per una totale mancanza di manutenzione, dalla potatura delle piante alla pulizia del suolo, il che ne fa presupporre un totale inutilizzo.

Identificativo corpo: D

agricolo sito in Carrara (MS), Via Acquafiora 6/A

Occupato da familiare del debitore (figlio maggiorenne) senza alcun titolo.

Note: Il debitore e proprietario del bene, sulla base delle verifiche effettuate presso i competenti uffici anagrafici comunali risulta iscritta nell'anagrafe [REDACTED] miglia anagrafica così composta [REDACTED]

Ne in sede di sopralluogo avvenuto presso l'immobile, né successivamente, è stata fornito alcun titolo che giustifichi l'occupazione del bene. Tuttavia si precisa che, il bene in oggetto è un terreno agricolo che si caratterizza per una totale mancanza di manutenzione, dalla potatura delle piante alla pulizia del suolo il che ne fa presupporre un totale inutilizzo.

Identificativo corpo: E

agricolo sito in Carrara (MS), Via Acquafiora 6/A

Occupato da familiare del debitore (figlio maggiorenne) senza alcun titolo.

Note: Il debitore e proprietario del bene, sulla base delle verifiche effettuate presso i competenti uffici anagrafici comunali risulta iscritta nell'anagrafe dei residenti [REDACTED] miglia anagrafica così composta [REDACTED]

Né in sede di sopralluogo avvenuto presso l'immobile, né successivamente, è stata fornito alcun titolo che giustifichi l'occupazione del bene. Tuttavia si precisa che, il bene in oggetto è un terreno agricolo che si caratterizza per una totale mancanza di manutenzione, dalla potatura delle piante alla pulizia del suolo, il che ne fa presupporre un totale inutilizzo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED]

; A rogito di notaio DE LUCA TOMMASO
IMASSAI in data 23/05/2008 [REDACTED] scritto/trascritto a Massa Carrara in

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C e D e E

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED]

rivante da: Verbale di pignoramento immobili nn.363/292 emesso dal Tribunale di

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C e D e E

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:

Identificativo corpo: A

sito in Carrara (MS), Via Acquafiora 6/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: n.d..

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-

to 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: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: n.d.

Note Indice di prestazione energetica: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Carrara (MS), Via Acquafiora 6/A

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: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: n.d.

Note Indice di prestazione energetica: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Carrara (MS), Via Acquafiora 6/A

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:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: n.d.

Note Indice di prestazione energetica: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Identificativo corpo: D

agricolo sito in Carrara (MS), Via Acquafiora 6/A

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: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: n.d.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Identificativo corpo: E

agricolo sito in Carrara (MS), Via Acquafiora 6/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: n.d.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: n.d.

Note Indice di prestazione energetica: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di DE LUCA TOMMASO notaio, in data [REDACTED]. 7394/3251; trascritto a Massa Carrara, in data 30/11/2006, ai nn. [REDACTED]

Note: [REDACTED] diventa proprietaria per la quota di 1/1 degli immobili riportati al catasto Terreni al Foglio.77 particella 384, Foglio.77 particella 385,Foglio 77 particella 386, Foglio 77 particella 379. Si precisa che l'immobile catastalmente identificato da Foglio 77 particella 925 graffato al Foglio 77 particella 926 (Appartamento) deriva da giusta costituzione del 24/04/2008 Pratica nr.MS0069532 (n.895.1/2008), ed insistente su area derivante dalla particella 379.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di DE LUCA TOMMASO notaio, in data [REDACTED] ai nn. 10096/5520; trascritto a Massa Carrara, in data 27/05/2008, ai nn. [REDACTED]

Note: [REDACTED] diventa proprietaria per la quota di 1/1 dell'immobile riportato al catasto fabbricati Foglio 77 particella 905. Si precisa che l'immobile catastalmente identificato da Foglio 77 particella 905 sub. 1 (Appartamento) deriva da ampliamento del 24/04/2008 Pratica n.MS0069540 (n.2596.1/2008) dall'immobile al Foglio 77 particella 905.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/04/2003 al 24/11/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di , in data 22/04/2003, ai nn. 22/18; trascritto a Massa Carrara , in data 14/08/2003, ai nn. 8362/5276.

Note: successione da [REDACTED] CARLO la quota di 1/2 di Piena Proprieta ciascuno degli immobili riportati al catasto Terreni al Foglio 77 particella 384, Foglio 77 particella 385, Foglio 77 particella 386 Foglio 77 particella 379 e Foglio 77 particella 905.

Si riporta che:

1. in data 20/10/2011 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità contro [REDACTED] favore del figlio [REDACTED] Registro Generale n. 9915, Registro

Particolare n. 7156).

L'accettazione tacita in morte del Sig. [REDACTED] viene effettuata in forza del decreto di trasferimento emesso dal TRIBUNALE DI MASSA IL 19 SETTEMBRE 2006 REP.N.847 E TRASCRITTO A MASSA IL 19 OTTOBRE 2006 AL N.9038 DI FORMALITA'. Si precisa altresì che il certificato di morte del Sig. [REDACTED] è già allegato alla DENUNCIA DI SUCCESSIONE APERTASI IN DATA 16 OTTOBRE 2002, REGISTRATA A CARRARA AL N.22 VOLUME 18 E TRASCRITTA A MASSA IL 14 AGOSTO 2003 AL N.5726 DI FORMALITA'. L'accettazione riguarda l'intero patrimonio ereditario.

2. in data 16/08/2023 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità contro [REDACTED]

(Registro Generale n. 8303, Registro Particolare n.6692).

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

24/11/2006 . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Massa Carrara, in data 19/10/2006, ai nn.

Nota: [REDACTED] risce in virtu' de decreto di trasferimento immobili da [REDACTED] [REDACTED] quota di 1/2 di Piena Proprietà degli immobili riportati all'acquisto Terreni al Foglio.77 particella 384, Foglio.77 particella 385, Foglio 77 particella 386, Foglio 77 particella 379 e Foglio 77 particella 905;

Si riporta che : 1. in data 20/10/2011 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità contro [REDACTED] a favore del figlio [REDACTED]

2. in data 16/08/2023 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità contro [REDACTED] a favore della figlia [REDACTED]

Si riporta che:

1. in data 20/10/2011 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità contro [REDACTED] (Registro Generale n. 9915, Registro Particolare n. 7156).

L'accettazione tacita in morte del Sig. [REDACTED] viene effettuata in forza del decreto di trasferimento emesso dal TRIBUNALE DI MASSA IL 19 SETTEMBRE 2006 REP.N.847 E TRASCRITTO A MASSA IL 19 OTTOBRE 2006 AL N.9038 DI FORMALITA'. Si precisa altresì che il certificato di morte del Sig. [REDACTED]

è già allegato alla DENUNCIA DI SUCCESSIONE APERTASI IN DATA 16 OTTOBRE 2002, REGISTRATA A CARRARA AL N.22 VOLUME 18 E TRASCRITTA A MASSA IL 14 AGOSTO 2003 AL N.5726 DI FORMALITA'. L'accettazione riguarda l'intero patrimonio ereditario.

2. in data 16/08/2023 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità contro [REDACTED] a favore della figlia [REDACTED] (Registro Generale n. 8303, Registro Particolare n.6692)

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C e D e E

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **frazione: Bonascola, Via Acquafiora 6/A**

Numero pratica: Dia N. 546/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di cantina accessoria interrata ad uso di azienda agricola.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/10/2008 al n. di prot. 45485/3669

La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

sito in **frazione: Bonascola, Via Acquafiora 6/A**

Numero pratica: Cila N. 43/2015

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: Manutenzione straordinaria. Modifiche alle distribuzioni interne.

Oggetto: Opere Interne
 Presentazione in data 03/06/2015 al n. di prot. 62015
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli ambienti interni, realizzazione spostamento di aperture (porte), edificazione di nuove pareti divisorie volte a creare nuovi ambienti (bagno wc piano primo, camera e disimpegno piano primo).

Regolarizzabili mediante: deposito di CILA

Descrizione delle opere da sanare: le irregolarità riscontrate rientrano nella attività regolamentate dal Art. 136 Legge Regionale Toscana n. 65-2014 al comma 2 lettera a. la mancata comunicazione d'inizio lavori asseverata un tecnico abilitato (secondo art.136 comma 6) prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di 1.000,00 €

sanzione pecuniaria: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: l'importo riportato è relativo esclusivamente al costo relativo alla sanzione pecuniaria dovuta per mancata comunicazione lavori asseverata - Art. 136 Legge Regionale Toscana n. 65-2014 comma 6 - Le spese tecniche professionali per la redazione di tali pratiche non sono computate dovranno essere aggiunte al costo totale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: edificazione di un nuovo solaio interpiano in corrispondenza del sottotetto realizzato con struttura portante di travi di legno e con pavimentazione di tavolato in legno. L'intervento comporta la creazione di un nuovo ambiente nel sottotetto, la modifica dei volumi interni, della superficie utile calpestabile e delle altezze interne utili. Nel complesso, la nuova edificazione, causa un aumento dei i carichi sulla struttura (murature perimetrali) modificando di fatto l'assetto e l'equilibrio strutturale e portante del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: le irregolarità riscontrate rientrano nella attività regolamentate dal Art. 134 Legge Regionale Toscana n. 65-2014. La mancata comunicazione d'inizio lavori è regolamentata da: Legge Regione Toscana n. 65/2014, DPR n. 380/2001 Tesco Unico dell'edilizia.

Precisamente:

1 . Legge Regione Toscana n. 65/2014 art. 196, punto 8 comma b (interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali); art.182 (Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità; art. 209 (accertamento di conformità).

2. DPR n. 380/2001 Tesco Unico: art. 36, Accertamento di conformità/Permesso di Costruire in sanatoria.

Il rilascio del permesso in sanatoria implica:

A. che l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

B. che venga effettuato il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00 (Legge Regione Toscana n. 65/2014, art. 209, comma 4)

C. che venga effettuato il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari (DPR n. 380/2001, art 36, comma 2).

oblazione minima secondo art.209: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: per ottenere il permesso a costruire in sanatoria, occorrerà predisporre un "progetto esecutivo/definitivo "(relazioni tecniche, elaborati grafici, previsione di acquisizione di permessi/autorizzazioni da parte di enti esterne....).

Nella relazione tecnica di progetto sarà prevista anche la redazione di un quadro economico

dell'intervento che riporterà tra i costi totali anche quelli relativi alle sanzioni (costo oblazioni + contributo del costo di costruzione).

A tali costi sarà necessario aggiungere quelli relativi alle prestazioni professionali dei tecnici incaricati. Si precisa che, per la variabilità e difficoltà delle opere da prevedere e valutare, al fine di predisporre un corretto progetto esecutivo/definitivo, sarà necessario prevedere uno specifico incarico professionale, che ad oggi il sottoscritto non ha avuto.

Per quanto precede, lo scrivente non può quantificare i costi definitivi necessari a regolarizzare la difformità riscontrata.

Si riporta, a titolo indicativo, tra le spese da sostenere per la regolarizzazione degli abusi, il costo minimo della oblazione di 1.000,00 € (prevista dal art. 209 |LRT n. 65/2014).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifica dei fronti esterni del fabbricato con la realizzazione di nuove aperture finestrate (fronti nord-est e sud-est), ampliamento delle esistenti (da finestra a porta finestra sul fronte sud-est, ampliamento porta finestra sul fronte sud-ovest), edificazione di un balcone in legno (fronte sud-est).

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: le irregolarità riscontrate rientrano nella attività regolamentate dal Art. 134 Legge Regionale Toscana n. 65-2014.

La mancata comunicazione d'inizio lavori è regolamentata da: Legge Regione Toscana n. 65/2014, DPR n. 380/2001 Tesco Unico dell'edilizia.

Precisamente:

1 . Legge Regione Toscana n. 65/2014: art. 196, punto 8 comma b (interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali); art.182 (Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità; art. 209 (accertamento di conformità).

2. DPR n. 380/2001 Tesco Unico: art. 36, Accertamento di conformità/Permesso di Costruire in sanatoria.

Il rilascio del permesso in sanatoria implica:

A. che l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

B. che venga effettuato il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00 (Legge Regione Toscana n. 65/2014, art. 209, comma4)

C. che venga effettuato il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari (DPR n. 380/2001, art 36, comma 2) oblazione art.209: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: per ottenere il permesso a costruire in sanatoria, occorrerà predisporre un "progetto esecutivo/definitivo "(relazioni tecniche, elaborati grafici, previsione di acquisizione di permessi/autorizzazioni da parte di enti esterne....).

Nella relazione tecnica di progetto sarà prevista anche la redazione di un quadro economico dell'intervento che riporterà tra i costi totali anche quelli relativi alle sanzioni (costo oblazioni + contributo del costo di costruzione).

A tali costi sarà necessario aggiungere quelli relativi alle prestazioni professionali dei tecnici incaricati. Si precisa che, per la variabilità e difficoltà delle opere da prevedere e valutare, al fine di predisporre un corretto progetto esecutivo/definitivo, sarà necessario prevedere uno specifico incarico professionale, che ad oggi il sottoscritto non ha avuto.

Per quanto precede, lo scrivente non può quantificare i costi definitivi necessari a regolarizzare la difformità riscontrata.

Si riporta, a titolo indicativo, tra le spese da sostenere per la regolarizzazione degli abusi, il costo minimo della oblazione di 1.000,00 € (prevista dal art. 209 |LRT n. 65/2014).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sul fronte sud-est/sud-ovest della proprietà, lungo il confine con il corso d'acqua demaniale " Canale di Acquafiora" è stata edificata una nuova tettoia esterna,

ad uso garage-deposito. La struttura portante verticale è in muratura, la copertura è in legno (impermeabilizzato con guaina) su struttura in travi e travetti.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi legittimo e rimozione delle opere abusivamente realizzate.

Descrizione delle opere da sanare: ripristino dello stato dei luoghi legittimo e rimozione delle opere abusivamente realizzate.

Note: vista la complessità e variabilità delle opere da valutare e prevedere occorrerà predisporre un "progetto analitico d'intervento di demolizione e smaltimento" che il sottoscritto non ha avuto l'incarico di predisporre.

Si riporta a titolo indicativo, che nella relazione tecnica di progetto sarà prevista la redazione di un quadro economico dell'intervento che riporterà tra i costi totali anche quelli relativi alle prestazioni professionali dei tecnici incaricati.

Per quanto precede, lo scrivente non può quantificare i costi per il ripristino dello stato dei luoghi necessario a regolarizzare la difformità riscontrata.

Note sulla conformità edilizia: secondo quanto riportato nella dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio dalla parte venditrice [REDACTED] atto di compravendita del Notai De Luca Tommaso del 23.05.2008 , rep.10090/5520, l'intero fabbricato, catastalmente identificato da Foglio 77, Particella 905 Sub .1 , Foglio 77 Particella 925 e 926, risulta essere stato realizzato antecedentemente al 1 Settembre 1967.

A tale riguardo, si può precisare che il fabbricato in oggetto sorge su un territorio agricolo non sottoposto alle imposizioni della precedente Legge n.1150 del 1942, (la quale imponeva l'ottenimento della Licenza Edilizia all'interno dei centri abitati e delle zone interessate dalla pianificazione urbanistica comunale -PRG-), così come risultata dal "Piano Regolatore di Apuania" (approvato con DM del 23-01-1941) in cui l'area è inquadrata come "Area non compresa".

Sempre nel medesimo atto di provenienza, si riporta che, successivamente, sarebbero state eseguite opere di ampliamento legittimate da Concessione Edilizia N. 11/08 Protocollo 30771/2492.

Tale titolo edilizio, tuttavia, non è stato rinvenuto durante le verifiche eseguite presso i competenti Uffici Tecnici Comunali (comunicazione del Settore Governo del Territorio U.O Servizi Amministrativi e sicurezza lavoro del comune di Carrara con protocollo N.0067455/2023 del 29/08/2023).

Fermo quanto precede, sulla base della documentazione disponibile rinvenuta e consultata dallo scrivente durante le verifiche eseguite presso il competente ufficio tecnico comunale (Dia N. 546/2008 e Cila N. 43/2015 entrambe intestate [REDACTED] nonché dalla documentazione catastale depositata presso la competente Agenzia Entrate -Uffici Territorio- (il cui valore probatorio e documentale è utile a ricostruire il percorso evolutivo del fabbricato concorrendo alla verifica del suo stato legittimo), il fabbricato risulta non conforme.

Le difformità riscontrate sono:

1. diversa distribuzione degli ambienti interni, realizzazione e spostamento di aperture (porte), edificazione di nuove pareti divisorie volte a creare nuovi ambienti (bagno wc piano primo, camera e disimpegno piano primo);
2. edificazione di un nuovo solaio interpiano in corrispondenza del sottotetto (realizzato con struttura portante di travi di legno e pavimentazione di tavolato in legno) e creazione di un nuovo ambiente;
3. modifica dei fronti esterni del fabbricato con la realizzazione di nuove aperture finestrate (fronti nord-est e sud-est), ampliamento delle esistenti (da finestra a porta finestra sul fronte sud-est, ampliamento porta finestra sul fronte sud-ovest), edificazione di un balcone in legno (fronte sud-est);
4. sul fronte sud-est/sud-ovest della proprietà, lungo il confine con il corso d'acqua demaniale "Canale di Acquafiora", è stata edificata una nuova tettoia esterna, ad uso garage-deposito. La struttura portante verticale è in muratura, la copertura è in legno (impermeabilizzato con guaina) su struttura in travi e travetti.

Si precisa che, tra la documentazione esaminata, precisamente: Dia 546/2008 Prot. 45485/3669 del 08.10.2008 a nome [REDACTED] relativa alla realizzazione di cantina accessoria interrata ad uso di azienda agricola e conclusa con esito negativo (comunicazione prot. N11/SA del 07.01.2009 e precedente diffida del 23.12.2008 da parte del settore urbanistica e Suap

ad attuare le trasformazioni previste con Dia 546/2008), risulta allegata una richiesta di Vincolo idrogeologico presso la provincia di Massa Carrara settore difesa del suolo (nota prot. 34047 del 25.11.2008). Tale nota è chiusa con parere contrario per la mancanza del rispetto dell'art.96 del RD 523/1904 che stabilisce la distanza minima di 10 metri dalla sponda dell'argine agli scavi e alle fabbriche.

Nel medesimo parere, è espressamente richiesto al Settore urbanistica del Comune i Carrara, da parte del responsabile "ufficio tecnico e assetto idraulico e della costa", Ing. Stefano Michela: "...si richiede se il fabbricato esistente, che dalla cartografia sembra anch'esso posto ad una distanza inferiore ai 10 metri, sia, da un punto di vista urbanistico, in posizione di regolarità...".

Durante le verifiche eseguite non è emersa alcuna documentazione né ufficiale né di altro tipo, che chiarisca se il fabbricato esistente, oggetto di procedura e catastalmente identificato da Foglio 77 Particella 925 e 926, rispetti la distanza minima di 10 metri imposta dal RD 523/1904.

Altresì, a seguito dell'indagine empirica svolta sulla cartografia tecnica regionale (disponibile sulla cartoteca SIPT del Geoscopio regionale della Toscana) emerge che la distanza potrebbe essere effettivamente inferiore a 10 metri.

Tuttavia per accertarlo in modo definitivo, al fine di verificare l'effettiva posizione contestata del bene rispetto al confine della proprietà demaniale, è necessario un rilievo di tipo topografico in loco, da compiersi attraverso l'ausilio di una specifica strumentazione tecnica, che consenta di riprodurre fedelmente lo stato attuale dei luoghi e poterlo confrontare con le cartografie topografiche e catastali legittime, compito che lo scrivente CTU non ha avuto l'incarico di predisporre.

Si riporta altresì, che, ad oggi, sulla base della documentazione disponibile rinvenuta e consultata dallo scrivente durante le verifiche eseguite presso il competente ufficio tecnico comunale, non risulta emessa nessuna notifica d'ingiunzione, da parte dell'autorità competente del Comune di Carrara, volta a rimuovere gli abusi presenti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: D

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: E

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.O.C. - Piano Operativo Comunale-
----------------------------------	------------------------------------

In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	PIANO OPERATIVO COMUNALE Residenza, residenza in aggiunta (R5) Art. 60 Articolazione del sistema insediativo - territorio urbanizzato Art. 67 Articolazione della Residenza Art. 72 La residenza in aggiunta (R5) Zone omogenee (D.M. 1444/68, art. 2) Art. 3 Zone territoriali omogenee Zona B Classi di intervento Art. 20 Disposizioni generali per il patrimonio edilizio esistente Art. 21 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente edifici in classe di intervento 4 Art. 25 Classe 4 Perimetro del territorio urbanizzato Art. 1 Contenuti ed ambito di applicazione
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Conforme.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022
Zona omogenea:	E
Norme tecniche di attuazione:	PIANO OPERATIVO Articolazione degli ambiti territoriali (sistema ambientale, sistema insediativo e mobilità) Assetto ambientale, aree agricole di pregio della collina e della montagna (V3.1) Art. 44 Articolazione del sistema ambientale (V) Art. 47 Le aree agricole di pregio della collina e della montagna (V3.1) Zone omogenee (D.M. 1444/68, art. 2) Art. 3 Zone territoriali omogenee Zona E
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Note sulla conformità: Nessuna.

Note generali sulla conformità: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022
Zona omogenea:	E
Norme tecniche di attuazione:	PIANO OPERATIVO Articolazione degli ambiti territoriali (sistema ambientale, sistema insediativo e mobilità) Assetto ambientale, aree agricole di pregio della collina e della montagna (V3.1) Art. 44 Articolazione del sistema ambientale (V) Art. 47 Le aree agricole di pregio della collina e della montagna (V3.1) Zone omogenee (D.M. 1444/68, art. 2) Art. 3 Zone territoriali omogenee Zona E
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Note generali sulla conformità: Conforme.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022
Zona omogenea:	E
Norme tecniche di attuazione:	PIANO OPERATIVO Articolazione degli ambiti territoriali (sistema ambientale, sistema insediativo e mobilità) Assetto ambientale, aree agricole di pregio della collina e della montagna (V3.1) Art. 44 Articolazione del sistema ambientale (V) Art. 47 Le aree agricole di pregio della collina e della montagna (V3.1) Zone omogenee (D.M. 1444/68, art. 2) Art. 3 Zone territoriali omogenee Zona E
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: D



agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022
Norme tecniche di attuazione:	aree verdi non edificate (VR) Art. 60 Articolazione del sistema insediativo - territorio urbanizzato Art. 64 Le aree verdi non edificate (VR) Zone omogenee (D.M. 1444/68, art. 2) Art. 3 Zone territoriali omogenee Zona B Perimetro del territorio urbanizzato Art. 1 Contenuti ed ambito di applicazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Descrizione: di cui al punto A

Fabbricato indipendente (mono familiare) di 2 piani fuori terra più il sottotetto, libero perimetralmente su tutti lati che lo costituiscono. Il corpo principale della costruzione (che complessivamente è il risultato di varie aggregazioni volumetriche), è costituito da un volume poligonale irregolare 2 livelli fuori terra (più il sottotetto) e con copertura a doppia falda discontinua.

L'accesso al fabbricato avviene tramite apertura carrabile lungo Via Acquafiora, sul fronte sud-ovest.

L'immobile, internamente, si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano sottotetto), i primi due livelli sono collegati tramite scala interna di muratura che immette tramite piccolo disimpegno nella zona notte.

Il livello sottotetto, ad oggi, è privo di collegamento diretto e per accedervi è necessario utilizzare una comune scala portatile (tipo scala a pioli).

L'ingresso all'interno dell'unità abitativa avviene al piano terreno, sul fronte sud-ovest, da cui si accede direttamente in un'ampia zona soggiorno-living di circa 40 mq netti. Rispettivamente, sul lato nord-ovest è la cucina di circa 14 mq netti, a nord-est una camera/armadi di circa 12 mq netti da cui si entra, tramite piccolo disimpegno nel bagno finestrato di circa 4.5 mq netti.

Percorrendo la scala in muratura a rampa unica, posizionata tra i due ambienti di cucina e camera, e affacciata direttamente su soggiorno-living, si accede al piano primo dove è collocata la zona notte.

Sul lato nord-ovest è la camera da letto principale di circa 14.5 mq netti che affaccia su un piccolo balcone collocato lungo il fronte sud-ovest, a nord est sono altre due camere rispettivamente di circa 12 e 8 mq netti.

Ad est, rispetto alla scala di collegamento tra il piano terra e il primo, si accede a ad un ampio disimpegno e ad una camera da letto di circa 9 mq netti, nell'angolo sud-ovest è collocato un bagno finestrato di circa 4.5



mq netti.

Nel disimpegno e nella camera vi sono due aperture distinte nel soffitto, vengono utilizzate, tramite l'uso di una scala portatile (scala a pioli), per accedere al sottotetto.

Il sottotetto è diviso in due ambienti distinti, con accessi separati dal piano primo, il lato ovest è completamente al grezzo e incompleto, il lato est, invece, presenta un solaio realizzato con travi e tavolato di legno e ha una doppia apertura finestrata, di cui una porta finestra che immette su un piccolo balcone di legno. Le altezze interne sono variabili con un'altezza massima in colmo di circa 2.60 m. e una minima intorno a metri 1.30/40 circa.

Al piano terreno, lungo il fronte nord-ovest del fabbricato e con accesso separato dall'esterno, si trovano rispettivamente una cantina di circa 12 mq con apertura finestrata e un locale tecnico.

Si precisa che, in sede di sopralluogo, non è stato possibile accedere al locale tecnico, del quale non è stato verificato lo stato reale dei luoghi.

*Le superfici riportate sono il risultato di misure effettuate a campione sui singoli vani durante il sopralluogo, e della successiva verifica eseguita sulle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici provinciali del Territorio -

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **238,00**

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 e successivi ampliamenti

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: lo stato manutentivo e conservativo è mediocre, l'immobile necessita di una generale opera manutentiva non ordinaria, nonché di rinnovamento e completamento, con interventi sia sulla parte dell'involucro edilizio che sulla parte impiantistica.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: sufficienti

Pavim. Interna

materiale: **Legno** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Porta blindata con rivestimento in lamellare effetto legno** condizioni: **mediocri**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **Marmo** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **mediocre****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **Splitt** conformità: **non è stata riscontrata alcuna documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **mediocre** conformità: **documentazione conformità normativa non riscontrata**
Note: In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa dell'impianto. Si evidenzia che visivamente l'impianto presenta un mediocre stato manutentivo.

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** conformità: **documentazione conformità normativa non riscontrata**
Note: In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa dell'impianto.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** diffusori: **termosifoni in alluminio** conformità: **documentazione conformità normativa non riscontrata**

Note: in sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa dell'impianto.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	n.d
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le



	verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa degli impianti.
--	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	singolo.
Stato impianto	attivo
Epoca di realizzazione/adeguamento	n.d
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa degli impianti.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa degli impianti.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: L'unità immobiliare è provvista della necessaria dotazione impiantistica per l'uso residenziale. In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa degli impianti. L'assenza della documentazione di cui sopra, benché non incida sulla commerciabilità giuridica del bene ne condiziona la commerciabilità economica, e come tale è stata considerata.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e



perimetrali.

2. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (terrazze, balconi, cortili e giardini) 10% della superficie scoperta, fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale 2 % per superfici eccedenti il limite;
- di servizio (cantine/sottotetto, 50% e/o 25%).

*Si precisa, altresì, che, durante l'accesso presso i luoghi oggetto di Procedura, avvenuto il 08.08.2023, non è stato possibile accedere all'ambiente collocato al piano terreno nel lato nord-ovest/nord-est della proprietà, catastalmente identificato da foglio 77 particella 925 e classificato come locale tecnico, al fine di verificare l'effettiva consistenza ed uso. Per quel che precede è stato quindi valutato come locale tecnico, nel rispetto delle indicazioni riportate nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali _Abitazione	sup linda di pavimento	167,00	1,00	167,00
vani di servizio_sottotetto 1	sup linda di pavimento	17,00	0,25	4,25
vani di servizio_sottotetto 2	sup linda di pavimento	32,00	0,25	8,00
vani di servizio_cantina	sup linda di pavimento	14,00	0,15	2,10
vani di ornamento_balconi	sup linda di pavimento	8,00	0,30	2,40
		238,00		183,75

Descrizione: **agricolo** di cui al punto B

Il corpo B costituisce un appezzamento di terreno a andamento parzialmente scosceso con forma poligonale irregolare, che sviluppa Una superficie complessiva di circa 1.120 mq catastalmente classificato come vigneto.

La mancanza di una perimetrazione, la vegetazione fitta e non governata, nonché la conformazione territoriale non favoriscono l'individuazione precisa dei confini della proprietà, ad oggi, classificabile come terreno improduttivo e non governato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.120,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: nessuna

Condizioni generali dell'immobile: il suolo si caratterizza per una mancanza di manutenzione, dalla potatura delle piante alla pulizia del suolo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno_384	sup reale linda	1.120,00	1,00	1.120,00
		1.120,00		1.120,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto C

Il corpo C costituisce un appezzamento di terreno a andamento parzialmente scosceso con forma poligonale irregolare, che sviluppa una superficie complessiva di circa 873 mq catastalmente classificato come vigneto. La mancanza di una perimetrazione, la vegetazione fitta e non governata, nonché la conformazione territoriale non favoriscono l'individuazione precisa dei confini della proprietà, ad oggi, classificabile come terreno improduttivo e non governato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** Piena proprietà **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **873,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: nessuna

Condizioni generali dell'immobile: il suolo si caratterizza per una mancanza di manutenzione, dalla potatura delle piante alla pulizia del suolo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno_385	sup linda di pavimento	873,00	1,00	873,00
		873,00		873,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto D

Il corpo D costituisce un appezzamento di terreno a andamento parzialmente scosceso con forma poligonale irregolare, che sviluppa Una superficie complessiva di circa 199 mq catastalmente classificato come vigneto.

La mancanza di una perimetrazione, la vegetazione fitta e non governata, nonché la conformazione territoriale non favoriscono l'individuazione precisa dei confini della proprietà, ad oggi, classificabile come terreno improduttivo e non governato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** Piena proprietà **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **199,00**

il terreno risulta di forma poligonale irregolare

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: nessuna

Condizioni generali dell'immobile: il suolo si caratterizza per una mancanza di manutenzione, dalla potatura delle piante alla pulizia del suolo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno_386	sup reale londa	199,00	1,00	199,00
		199,00		199,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto E

Il corpo E costituisce un appezzamento di terreno agricolo ad andamento prevalentemente pianeggiante di forma poligonale irregolare che sviluppa una superficie complessiva di circa 1.236 mq classificato come vigneto.

La mancanza di una perimetrazione totale e continua, la vegetazione fitta e non governata e la conformazione territoriale non favoriscono l'individuazione precisa dei confini complessivi della proprietà.

Nel lato NORD-OVEST/NORD-EST del terreno sorge il fabbricato abitativo su tre livelli fuori terra di forma poligonale irregolare (corpo A) catastalmente identificato da Foglio 77 Particella 905 Sub. 1, Particella 925 e 926. La zona di terreno circostante il fabbricato, è di fatto, un'area identificabile come cortile pertinenziale all'abitazione, con pavimentazione a basamento cementizio gettato in opera (dove è stata realizzata anche una tettoia ad uso garage/deposito).

La parte di terreno restante, allo stato attuale, si presenta come terreno improduttivo e non governato privo di qualsiasi manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** di proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.236,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: nessuna

Condizioni generali dell'immobile: Il suolo si caratterizza per una generale mancanza di manutenzione, dalla potatura delle piante alla pulizia del suolo.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno part.924	sup reale linda	1.236,00	1,00	1.236,00
		1.236,00		1.236,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

FABBRICATI

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area e inserzioni web relative a beni simili collocati nell'area in esame;
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e altri operatori immobiliari che forniscono quotazioni e andamento di mercato quali Borsino Immobiliare, Sole 24 ore...

TERRENI AGRICOLI

Valutata la consistenza del terreno ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene sono state utilizzate le informazioni ricavate da:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area e inserzioni web relative a beni simili (se esistenti) collocati nell'area in esame;
2. fonti indirette Quotazioni desunte dall'Osservatorio Valori Agricoli (OVA).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di Carrara .

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.889,06.

Le informazioni acquisite dalle fonti dirette ed indirette sono state valutate sulla base di parametri tecnici comparativi (caratteristiche intrinseche ed estrinseche).

Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona si distingue per le caratteristiche qualitative, età, stato manutentivo, posizione, esposizione, dotazioni e impiantistiche, nonché la situazione urbanistica/edilizia e catastale (conformità difformità).

Trattandosi poi di una vendita giudiziaria, è suggerito un criterio prudenziale di stima.

Questi elementi rappresentano la parte variabile che definisce la qualità dell'immobile per la determinazione del più probabile valore di mercato (in €/mq).

Nella valutazione è stato applicato un deprezzamento del valore dovuto alle difformità edili/urbanistiche riscontrate.

Il valore del deprezzamento percentuale è indicativo ed è suscettibile a possibili variazioni ed incrementi.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali _Abitazione	167,00	€ 645,00	€ 107.715,00
vani di servizio_sottotetto 1	4,25	€ 645,00	€ 2.741,25
vani di	8,00	€ 645,00	€ 5.160,00



servizio_sottotetto 2			
vani di servizio_cantina	2,10	€ 645,00	€ 1.354,50
vani di ornamento_balconi	2,40	€ 645,00	€ 1.548,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo difformità edilizia/urbanistiche detrazione del 25,00%			€ 118.518,75
Valore corpo			€ -29.629,69
Valore Accessori			€ 88.889,06
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.889,06
			€ 88.889,06

B. agricolo

Altro Metodo di Valorizzazione.

La ricerca sul mercato locale eseguita sulla base di fonti dirette ha riportato esito negativo, non esistono immobili in offerta con caratteristiche analoghe al bene oggetto di stima.

Si procede quindi tramite fonti indirette con le Quotazioni desunte dall'Osservatorio Valori Agricoli (OVA).

I valori della banca dati OVA vengono utilizzati per eseguire il calcolo moltiplicativo per punti di merito. Con l'utilizzazione di opportuni parametri la Banca Dati ha definito l'intervallo delle quotazioni (massimo - minimo) in essa presenti per adeguarle alle caratteristiche tecniche proprie del terreno oggetto di stima.

L'algoritmo di calcolo assume come base il valore massimo delle suddette quotazioni, riferite a ciascuna qualità di coltura, utilizzando la seguente espressione:

- $V_fondo = V_{max} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \dots \times K_n$

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura e per ciascun comune;

- K_i = coefficiente minore di 1,00 detto scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, riguardano le specifiche caratteristiche del terreno. Dalle caratteristiche del terreno si può ricavare il valore più aderente alle sue qualità seguendo i valori riportati in specifiche Tabelle Parametriche.

Il suddetto valore unitario individuato (V_fondo) va moltiplicato per la superficie del terreno per ottenere il valore complessivo del fondo.

Il valore finale individuato è sempre valutato e parametrizzato sulla base dell'esperienza professionale del esperto valutatore e tiene conto che, trattandosi di una vendita giudiziaria, è suggerito un criterio prudenziale di stima.

Quotazioni desunte dall'Osservatorio Valori Agricoli (OVA). Qualità di coltura: incolto sterile (terreno assolutamente improduttivo).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno_384	1.120,00	€ 0,45	€ 498,40
Valore corpo			€ 498,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 498,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 498,50

C. agricolo

Altro Metodo di Valorizzazione.

La ricerca sul mercato locale eseguita sulla base di fonti dirette ha riportato esito negativo, non esistono immobili in offerta con caratteristiche analoghe al bene oggetto di stima.

Si procede quindi tramite fonti indirette con le Quotazioni desunte dall'Osservatorio Valori Agricoli (OVA).

coli (OVA).

I valori della banca dati OVA vengono utilizzati per eseguire il calcolo moltiplicativo per punti di merito. Con l'utilizzazione di opportuni parametri la Banca Dati ha definito l'intervallo delle quotazioni (massimo - minimo) in essa presenti per adeguarle alle caratteristiche tecniche proprie del terreno oggetto di stima.

L'algoritmo di calcolo assume come base il valore massimo delle suddette quotazioni, riferite a ciascuna qualità di coltura, utilizzando la seguente espressione:

- $V_fondo = V_{max} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \dots \times K_n$

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura e per ciascun comune;

- K_i = coefficiente minore di 1,00 detto scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, riguardano le specifiche caratteristiche del terreno. Dalle caratteristiche del terreno si può ricavare il valore più aderente alle sue qualità seguendo i valori riportati in specifiche Tabelle Parametriche.

Il suddetto valore unitario individuato (V_fondo) va moltiplicato per la superficie del terreno per ottenere il valore complessivo del fondo.

Il valore finale individuato è sempre valutato e parametrizzato sulla base dell'esperienza professionale del esperto valutatore e tiene conto che, trattandosi di una vendita giudiziaria, è suggerito un criterio prudenziale di stima.

Quotazioni desunte dall'Osservatorio Valori Agricoli (OVA).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno_385	873,00	€ 0,45	€ 388,49
Valore corpo			€ 389,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 389,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 389,00

D. agricolo

Altro Metodo di Valorizzazione.

La ricerca sul mercato locale eseguita sulla base di fonti dirette ha riportato esito negativo, non esistono immobili in offerta con caratteristiche analoghe al bene oggetto di stima.

Si procede quindi tramite fonti indirette con le Quotazioni desunte dall'Osservatorio Valori Agricoli (OVA).

I valori della banca dati OVA vengono utilizzati per eseguire il calcolo moltiplicativo per punti di merito. Con l'utilizzazione di opportuni parametri la Banca Dati ha definito l'intervallo delle quotazioni (massimo - minimo) in essa presenti per adeguarle alle caratteristiche tecniche proprie del terreno oggetto di stima.

L'algoritmo di calcolo assume come base il valore massimo delle suddette quotazioni, riferite a ciascuna qualità di coltura, utilizzando la seguente espressione:

- $V_fondo = V_{max} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \dots \times K_n$

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura e per ciascun comune;

- K_i = coefficiente minore di 1,00 detto scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, riguardano le specifiche caratteristiche del terreno. Dalle caratteristiche del terreno si può ricavare il valore più aderente alle sue qualità seguendo i valori riportati in specifiche Tabelle Parametriche.

Il suddetto valore unitario individuato (V_fondo) va moltiplicato per la superficie del terreno per ottenere il valore complessivo del fondo.

Il valore finale individuato è sempre valutato e parametrizzato sulla base dell'esperienza professionale del esperto valutatore e tiene conto che, trattandosi di una vendita giudiziaria, è suggerito un criterio prudenziale di stima.

Quotazioni desunte dall'Osservatorio Valori Agricoli (OVA). Qualità di coltura: incolto sterile (terreno assolutamente improduttivo).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno_386	199,00	€ 0,45	€ 88,56
Valore corpo		€ 89,00	
Valore Accessori		€ 0,00	
Valore complessivo intero		€ 89,00	
Valore complessivo diritto e quota		€ 89,00	

E. agricolo

Altro Metodo di Valorizzazione.

La ricerca sul mercato locale eseguita sulla base di fonti dirette ha riportato esito negativo, non esistono immobili in offerta con caratteristiche analoghe al bene oggetto di stima.

Si procede quindi tramite fonti indirette con le Quotazioni desunte dall'Osservatorio Valori Agricoli (OVA).

I valori della banca dati OVA vengono utilizzati per eseguire il calcolo moltiplicativo per punti di merito. Con l'utilizzazione di opportuni parametri la Banca Dati ha definito l'intervallo delle quotazioni (massimo - minimo) in essa presenti per adeguarle alle caratteristiche tecniche proprie del terreno oggetto di stima.

L'algoritmo di calcolo assume come base il valore massimo delle suddette quotazioni, riferite a ciascuna qualità di coltura, utilizzando la seguente espressione:

- $V_fondo = V_{max} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \dots \times K_n$

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura e per ciascun comune;

- K_i = coefficiente minore di 1,00 detto scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, riguardano le specifiche caratteristiche del terreno. Dalle caratteristiche del terreno si può ricavare il valore più aderente alle sue qualità seguendo i valori riportati in specifiche Tabelle Parametriche.

Il suddetto valore unitario individuato (V_fondo) va moltiplicato per la superficie del terreno per ottenere il valore complessivo del fondo.

Il valore finale individuato è sempre valutato e parametrizzato sulla base dell'esperienza professionale del esperto valutatore e tiene conto che, trattandosi di una vendita giudiziaria, è suggerito un criterio prudenziale di stima.

Quotazioni desunte dall'Osservatorio Valori Agricoli (OVA). Qualità di coltura: incolto sterile (terreno assolutamente improduttivo).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno part.924	1.236,00	€ 0,45	€ 550,02
Valore corpo		€ 550,00	
Valore Accessori		€ 0,00	
Valore complessivo intero		€ 550,00	
Valore complessivo diritto e quota		€ 550,00	

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		183,75	€ 88.889,06	€ 88.889,06
B	agricolo	1.120,00	€ 498,50	€ 498,50
C	agricolo	873,00	€ 389,00	€ 389,00



D	agricolo	199,00	€ 89,00	€ 89,00
E	agricolo	1.236,00	€ 550,00	€ 550,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.050,00

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: n.d.

- B

Certificato energetico presente: NO

- C

Certificato energetico presente: NO

- D

Certificato energetico presente: NO

- E

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna\

- B

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

- C

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

- D

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

- E

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: € 73.803,23



Allegati n. 1 - Copia doc. catastale: mappa 1: 2000, planimetria 1: 200; elaborato planimetrico.
Allegati n. 2 - Copia certificato Anagrafico e di Matrimonio dell'esecutato.
Allegati n. 3 - Copia rilievo fotografico digitale del lotto.
Allegati n. 4 - copia doc. grafica, edilizia di progetto (Comune di Carrara) e difformità, stato dei luoghi.
Allegati n. 5 – Atto di provenienza
Allegati n. 6 – Copia CDU Certificato destinazione urbanistica terreni _

Data generazione:

14-12-2023

L'Esperto alla stima

Davide Tovani

