
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **27/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/02/2017 ore 11:30

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

Custode Giudiziario: **Massimo Pinza**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 -
Appartamento**

Esperto alla stima: **Andrea Tassi**

Codice fiscale: TSSNDR85T19B832N

Partita IVA: 01260720451

Studio in: Via Carlo Sforza 99/A - 54038 Montignoso

Telefono: 0585489777

Fax: 1782762620

Email: geometratassi@gmail.com

Pec: andrea.tassi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alberico Cybo n. 8 - Bedizzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

[REDACTED]
[REDACTED] F:
[REDACTED], foglio 45, particella 8, subalterno 7, indirizzo Via Alberico
Cybo n. 3, piano 2-3, comune Carrara, categoria A/4, classe 3, consistenza 5
vani, superficie non presente in atti, rendita € 188.51

2. Stato di possesso

Bene: Via Alberico Cybo n. 8 - Bedizzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Abitazione

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alberico Cybo n. 8 - Bedizzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Alberico Cybo n. 8 - Bedizzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033



Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Alberico Cybo n. 8 - Bedizzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Alberico Cybo n. 8 - Bedizzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alberico Cybo n. 8 - Bedizzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Alberico Cybo n. 8 - Bedizzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo da libero: € 65.000,00



Beni in **Carrara (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Bedizzano**
Via Alberico Cybo n. 8

Lotto: 001 - Appartamento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Bedizzano, Via Alberico
Cybo n. 8

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 45,
particella 8, subalterno 7, indirizzo Via Alberico Cybo n. 3, piano 2-3, comune Carrara,
categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie non presente in atti, rendita €
188.51

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/2006, Nota presentata con
modello unico in atti dal 18/12/2006, Repertorio n. 7469, Rogante: De Luca Tommaso,
Sede: Massa, Registrazione:, Sede: COMPRAVENDITA (n. 10570.1/2006) VARIAZIONE del
05/02/2016 protocollo n°MS0005166 in atti dal 05/02/2016 RETTIFICA CLASSAMENTO
INCOERENTE (n°1237.1/2016)

Confini: Piano Secondo:Aria di Via Alberico Cybo-mappale n°10-vano scala comune
Piano Terzo:Aria di Via Alberico Cybo-mappale n°9-aria di corte mappale 8-mappale
n°10 Per maggiori precisazioni si rimanda all'elaborato grafico(Allegato B)

Note: Si precisa che l'immobile in questione è identificato al Foglio 45, Mappale 8,
Subalterno 7 e Mappale 147, Subalterno 9 graffiati tra loro.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è presente agli atti la planimetria
catastale dell'immobile e la busta dello stesso n. 9077 non è reperibile negli archivi
cartacei dell'Agenzia dei Territorio come da comunicazione via e-mail dell'addetto
dell'Agenzia del territorio della provincia di Massa-Carrara(Allegato F)

Regolarizzabili mediante: Atto di aggiornamento catastale per inserimento di nuova
planimetria.



Descrizione delle opere da sanare: Mancanza della planimetria catastale.
Redazione e presentazione nuova planimetria: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto del pignoramento consiste nei diritti della piena proprietà di un appartamento sito in Comune di Carrara, Frazione di Bedizzano, in Via Alberico Cybo n°8, ai piani 2° e 3° di una vetusta palazzina composta da 4 piani fuori terra. L'immobile si trova nel centro storico di Bedizzano, frazione caratterizzata da un utilizzo storicamente legato alla vicinanza alle cave di marmo e quindi alla residenza dei lavoratori del settore marmifero.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessun servizio ad alta tecnologia presente nella zona.

Servizi offerti dalla zona: La zona offre scarsi servizi (Bassa)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: A poco meno di 5 Km troviamo il centro città di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di marmo.

Attrazioni storiche: a meno di 4 km si trovano le cave di marmo e la frazione di Colonnata, famosa per la produzione di lardo.

Principali collegamenti pubblici: Zona servita da pubblico trasporto autobus 150 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

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]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 199'500.00; Importo capitale: € 133'000.00 ; A rogito di Dott. Notaio De Luca Tommaso in data 07/12/2006 ai nn. 7470/3316; Iscritto/trascritto a Massa in data 16/12/2006 ai nn. 15812/3019

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 25/02/2016 ai nn. 508 iscritto/trascritto a Massa in data 11/03/2016 ai nn. 2130/1542;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Immobile non facente parte di condominio costituito: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Nessuna in quanto immobile non facente parte di condominio costituito

Millesimi di proprietà: Nessuna in quanto immobile non facente parte di condominio costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]



[REDACTED]. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Successione di [REDACTED], trascritto a Carrara, in data 26/08/1996, ai nn. 6254/4433.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Tommaso De Luca, in data 07/11/2006, ai nn. 7469/3315; registrato a Massa, in data 15/12/2006, ai nn. 3227; trascritto a Massa, in data 16/12/2006, ai nn. 15811/10570.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. 320 del 06/03/1969

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Costruzione servizi igienici al fabbricato

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 01/03/1969 al n. di prot. 6291

Rilascio in data 06/03/1969 al n. di prot. 320

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: All'interno della pratica in oggetto non sono presenti riferimenti in merito alla legittimità della restante parte del fabbricato. Considerando la data di rilascio di detta pratica e la tipologia costruttiva del fabbricato, nonché il posizionamento dello stesso all'interno di un nucleo di antica formazione si presume che quanto dato per esistente sull'elaborato grafico sia stato edificato in data precedente all'entrata in vigore Legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività Prot. Gen. 18640 del 14/04/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività ai sensi degli artt.79 e 84 della L.R.T. n°1/05

Per lavori: Dato non reperibile

Presentazione in data 14/04/2007 al n. di prot. 18640

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Trattasi di pratica di Denuncia di Inizio Attività ai sensi della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 redatta dal Geom. Fabrizio Giromella archiviata d'ufficio dai tecnici del settore Edilizia Privata del Comune di Carrara. Negli archivi comunali non è presente alcuna documentazione pertanto detta pratica non ha alcuna influenza sulla attuale legittimità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tutte le lavorazioni eseguite all'interno dell'unità immobiliare dagli attuali proprietari, a seguito di Denuncia di Inizio Attività Prot. Gen. n. 18640 del 14/04/2007 archiviata dall'amministrazione competente, sono da ritenersi eseguite in assenza di titolo edilizio. Le lavorazioni che ad oggi risultano eseguite del tutto od in parte sono le seguenti: realizzazione di scala interna di comunicazione tra il piano secondo ed il terzo, realizzazione parziale di nuova impiantistica elettrica ed idraulica, realizzazione di nuove pavimentazioni, posa in opera di nuovo zoccolino



battiscopa, modifica della parete divisoria del servizio igienico interno posto a piano terzo, realizzazione di rivestimento in piastrelle oltre opere minori. Per ottenere i requisiti minimi indispensabili alla redazione del certificato di abitabilità è necessario realizzare alcune opere di completamento quali perfezionamento dell'impianto idro-termo-sanitario, eliminazione infiltrazioni provenienti dal manto di copertura e tinteggiatura interna dei locali.

Regolarizzabili mediante: Redazione di Attestazione di conformità in sanatoria art.209 l.r.t. 65/2014 con completamento opere

Descrizione delle opere da sanare: Tutte le opere già eseguite in assenza di titolo e completamento delle opere indispensabili ad ottenere i requisiti di abitabilità

Redazione e presentazione di pratica di accertamento di conformità in sanatoria e completamento opere: € 16.000,00

Oneri Totali: **€ 16.000,00**

Note: Si fa presente che relativamente alla realizzazione della nuova scala di comunicazione tra il piano secondo ed il piano terzo è necessario l'intervento di un tecnico "strutturista" abilitato che verifichi la conformità dell'intervento strutturalmente rilevante e predisponga pratica di sanatoria da depositarsi al Genio Civile di Massa. Ai sensi dell'art.209 comma 6 della l.r.t. 65-2014 il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune, da € 516,00 ad € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso, oltre ai diritti di segreteria per la presentazione della pratica. Per tale motivazione il C.T.U. non può stabilire con precisione assoluta l'onere da assolvere e si è limitato a fare una valutazione di massima in base alle sanzioni solitamente applicate per casi simili a quello in esame.

Note sulla conformità edilizia: Nella stima del valore immobiliare e dei costi necessari alla regolarizzazione viene preso in considerazione l'opzione meno onerosa che prevede l'ultimazione dei lavori già iniziati.

Come riscontrato in fase di sopralluogo avremo quindi un ampio vano di circa 28,2 Mq a piano secondo che verrà destinato a soggiorno con angolo cottura mentre al piano terzo avremo un disimpegno di circa 7,1 Mq ospitante la scala di collegamento tra i piani, un ulteriore disimpegno di circa 4,9 Mq che metterà in comunicazione tutti i vani e l'accesso diretto dalla scala comune, una camera matrimoniale di circa 14,6 Mq dalla quale si accederà al balcone ed al piccolo wc esterno, un servizio igienico di circa 3,7 Mq, ed un vano ripostiglio o stanza armadi di circa 8,4 Mq.

Il C.T.U. si è limitato a specificare il corretto procedimento per la regolarizzazione delle difformità edilizie, tuttavia il fabbricato essendo stato realizzato in epoca antecedente le norme igienico-sanitarie del D.M. 05/07/1975 presenta altezze interne e rapporti "aeroilluminanti" che non rispettano l'attuale normativa vigente, pertanto il tecnico redattore di attestazione di conformità in sanatoria non potrà auto-certificare i requisiti stessi e dovrà richiedere parere ASL in deroga.

Avendo tale parere carattere discrezionale, il sottoscritto non può garantire il buon esito delle operazioni sopra esposte.

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Bedizzano, Via Alberico Cybo n. 8

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012
Zona omogenea:	in parte A2 Edifici di interesse storico e/o ambientale prevalentemente integri art. 7 NTA Paesi a Monte ed in parte A3 Edifici di interesse storico e/o ambientale parzialmente alterati art. 7 NTA Pae



Norme tecniche di attuazione:

Art. 7 - DISCIPLINA DEGLI EDIFICI E DELLE AREE LIBERE RICADENTI IN ZONA "A" 1. Dall'indagine appositamente eseguita sugli edifici dei centri storici delle frazioni montane e collinari del comune di Carrara, riguardante lo stato di conservazione, la valenza ambientale, l'analisi tipologica e il degrado strutturale-igienico e ambientale tipologico (indagine per la quale si rimanda alla relazione illustrativa del Piano "Allegato A" e ai fascicoli relativi alle singole frazioni), è derivata una classificazione degli edifici, cui sono stati collegati, come diretta conseguenza, gli interventi ammissibili. 2. Sulla base delle planimetrie catastali, utilizzate per l'indagine dello stato di fatto, sono state individuate le unità minime di intervento, coincidenti o meno con le singole particelle catastali. 3. Per unità minima di intervento si intende un organismo edilizio autonomo e omogeneo dal punto di vista tipologico. 4. Le unità sono state numerate mantenendo di massima la numerazione del catasto, nel caso di unione di più particelle catastali sono stati mantenuti tutti i numeri, viceversa, nel caso di ripartizione di una sola particella in più unità minime sono state introdotte le lettere per differenziare le singole parti. 5. Sono state individuate sette categorie: A1 - complessi monumentali ed edifici vincolati ex L. 490/99 A2 - edifici di interesse storico e/o ambientale prevalentemente integri A3 - edifici di interesse storico e/o ambientale parzialmente alterati A4 - edifici di interesse storico e/o ambientale notevolmente alterati con possibile conservazione parziale di episodi di valenza locale A5 - ruderi e/o edifici fatiscenti tipologicamente intatti A6 - edifici di recente costruzione e/o totalmente ristrutturati ed equiparati a edifici nuovi. A6bis - zone bianche (ricostruzione documentata) 6. Gli elaborati grafici relativi alle categorie di cui sopra sono stati redatti su planimetrie catastali appositamente ridisegnate su supporto informatico, in scala 1:500. Ogni categoria è contraddistinta da un diverso tono cromatico. Di seguito vengono elencate le categorie in base alle quali sono stati classificati gli edifici dei centri storici delle frazioni del sub-sistema montano e collinare, con la normativa relativa. Sulle planimetrie in scala 1:500 si riporta la classificazione degli edifici (ad ogni colore corrisponde una diversa categoria di intervento). Sulle planimetrie sono state individuate, oltre alle particelle catastali corrispondenti agli edifici residenziali, anche le attrezzature di interesse comune di tipo amministrativo, culturale, sociale, associativo, assistenziale, religioso e ricreativo, nonché le aree per l'istruzione di base, le aree relative al verde pubblico attrezzato, i parcheggi pubblici e le costruzioni accessorie. 7. Per le costruzioni accessorie sono ammessi interventi di manutenzione qualitativa. 8. Classifica degli edifici e interventi ammessi: - A1 - Complessi monumentali ed edifici vincolati D.Lgs 42/2004 e quelli ad essi parificati. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro a1. - Per gli edifici non direttamente vincolati dal D.Lgs 42/04 valgono anche: risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia r1 ad esclusione del rifacimento della copertura con tipologia diversa da quella preesistente, previo atto di assenso del Dirigente del Settore. - A2 - Edifici di interesse storico e/o ambientale prevalentemente integri. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. - A3 - Edifici di interesse storico e/o ambientale



	<p>parzialmente alterati. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico funzionale r2 purchè interessi il fronte interno del fabbricato e recupero del sottotetto r3 - A4 - Edifici di interesse storico e/o ambientale notevolmente alterati con possibile conservazione parziale di episodi di valenza locale. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione semplice r1, adeguamento igienico funzionale r2 purchè interessi il fronte interno del fabbricato e recupero del sottotetto r3. - A5 - Ruedi e/o edifici fatiscenti tipologicamente intatti. Interventi ammessi: restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione semplice r1, adeguamento igienico-funzionale r2, recupero del sottotetto r3 e demolizione e fedele ricostruzione r4. - A6 - Edifici di recente costruzione e/o totalmente ristrutturati equiparati a edifici nuovi. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione semplice r1, adeguamento igienico-funzionale r2, recupero del sottotetto r3, demolizione e ricostruzione totale con adeguam. estetico e ambientale r5. 9. Ad esclusione degli edifici classificati A1, a seguito di rilievo storico-critico del fabbricato eseguito dagli operatori, è possibile intervenire sulle parti che non rivestono valore architettonico e/o documentario attraverso interventi di ristrutturazione edilizia r1 escluso la modifica del disegno delle facciate (fatta eccezione per le modifiche alle facciate previste nella categoria del restauro a2) e il rifacimento della copertura con tipologia diversa da quella preesistente, con possibilità di realizzare, sui fronti interni che non presentano elementi architettonici di rilievo e nel caso si dimostri l'impossibilità di realizzare servizi igienici all'interno del fabbricato, interventi di ristrutturazione edilizia r2. Le analisi storico-critiche di dettaglio da eseguire da parte degli operatori al fine di realizzare gli interventi sopra descritti devono riguardare la seguente documentazione: rilievo completo dell'immobile in scala non inferiore a 1:100, comprendente piante, prospetti e almeno due sezioni di cui una passante per il vano scala; particolari degli elementi architettonici decorativi in scala 1:50/1:20; documentazione fotografica relativa a tutti i prospetti dell'edificio e degli ambienti interni principali (vano scala, parti comuni, ecc.), nonché di dettaglio in riferimento a particolari decorativi e costruttivi, relazione descrittiva. 10 - ZONE BIANCHE - Aree libere all'interno del perimetro della zona "A". Per le aree libere ricadenti all'interno della zona "A" si applica, la seguente sottocategoria: ricostruzione (Art. 5 lettera d).</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità	NO



edificatoria:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione**

L'unità immobiliare è costituita da un'appartamento per civile abitazione sito ai piani secondo e terzo di un fabbricato di antica costruzione, realizzato principalmente in muratura portante in pietrame con finitura per la maggior parte a civile. L'appartamento gode di due accessi, uno al piano secondo ed uno al piano terzo, dal vano scala comune che sfocia direttamente su Via Alberico Cibo ed al suo interno troviamo un vano di circa 28 Mq al piano secondo contenente la scala interna di accesso al piano terzo. Detto livello è suddiviso in due disimpegni rispettivamente di circa 7 e 5 Mq, una vano predisposto per ospitare la camera matrimoniale di circa 14,50 Mq, un servizio igienico interno di circa 3.70 Mq ed una vano di circa 8 Mq utilizzabile come ripostiglio o stanza armadi oltre balcone e piccolo wc esterno accessibili dalla camera matrimoniale.

L'intero immobile internamente risulta alla data del sopralluogo in fase di ristrutturazione.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **98,89**

E' posto al piano: Secondo e Terzo

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente ante 1941, ampliamento eseguito attorno al 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. Variabile da ml 2.15 a ml 3.30

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le facciate presentano finitura a civile vetusta e deteriorata, i solai appaiono in scarse condizioni, il manto di copertura da una prima analisi visiva sembra in discreto stato di conservazione ma si segnalano infiltrazioni di acque meteoriche all'interno della proprietà oggetto di pignoramento, nel complesso l'immobile



necessiterebbe di una ristrutturazione generale.

Alcune murature interne presentano tracce di muffa riconducibili presumibilmente ad infiltrazioni oltre alla scarsa circolazione d'aria all'interno dei locali, anche in virtù dello scarso utilizzo dell'immobile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: Non accertabili - Note: Si consiglia una verifica accurata della struttura.
Copertura	tipologia: a falde materiale: in parte in legno e laterizio in pessime condizioni ed in parte non accertabile condizioni: non accertabile
Fondazioni	tipologia: Non accertabile materiale: Non accertabile condizioni: non accertabili
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone - Note: Scala interna di recente realizzazione per il collegamento tra il piano secondo e terzo, costituita da struttura portante in acciaio tubolare e pedate in legno.
Solai	tipologia: non accertabile condizioni: non accertabili - Note: Si consiglia una verifica accurata della struttura.
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non accertabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno pitturato protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare - Note: Non è stato possibile determinare con esattezza la tipologia e lo stato di conservazione del manto di copertura del corpo rialzato lato Via Alberico Cybo.
Pareti esterne	materiale: presumibilmente muratura in pietra coibentazione: inesistente rivestimento: In parte intonacate con finitura a civile ed in parte in muratura in pietrame a vista condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica o gres condizioni: ristrutturato - Note: Pavimentazioni realizzate di recente su vecchie pavimentazioni esistenti ma incomplete e di pessima realizzazione.



- Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **da ristrutturare**
- Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **da ristrutturare**
- Rivestimento ubicazione: **bagni** materiale: **Piastrelle in ceramica o gres** condizioni: **ristrutturato**
 - Note: Il bagno principale posto al piano terzo a lato Via Alberico Cybo è di recente realizzazione mentre il piccolo bagnetto esterno accessibile dal balcone posto a lato opposto è totalmente da ristrutturare
- Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **scarse**
 - Note: Scala interna comune di accesso a tutte le unità immobiliari.

Impianti:

- Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **Da completare** conformità: **non a norma**
 - Note: Impianto elettrico in fase di ristrutturazione da ultimare.
- Fognatura tipologia: **Non riscontrabile** rete di smaltimento: **Non riscontrabile** recapito: **non riscontrabile** condizioni: **Impossibile da verificare** conformità: **certificato di conformità non reperibile**
 - Note: Non è stato possibile verificare lo stato dell'impianto fognario.
- Gas tipologia: **in parte con tubazioni a vista ed in parte sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**
 - Note: Impianto gas parzialmente realizzato da ultimare
- Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non accertabile** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**
 - Note: Impianto in fase di ristrutturazione da ultimare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzera fino ad uno spessore massimo di cm 25. La terrazza di pertinenza viene computata fino al confine della proprietà nella misura del 30%. La scala interna di collegamento tra i piano secondo e terzo viene computata una sola volta nella sua proiezione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



Residenziale	sup lorda di pavimento	94,36	1,00	94,36
Balcone	sup lorda di pavimento	4,53	0,30	1,36
		98,89		95,72

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: 1-2016

Zona: Carrara - zona montana a nord del capoluogo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200

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

Per la ricerca del valore il CTU ha proceduto ad una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in zone simili, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa detta stima è il valore medio a metro quadrato, adottato principalmente per gli edifici a carattere residenziale. La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015.

Il valore medio unitario è stato stabilito da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, paragonate con valori riferiti da personale valutatore dell'amministrazione finanziaria, ed in ultimo con un raffronto con le tabelle OMI.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa-Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara;

Uffici del registro di Massa-Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Carrara;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
1000.**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	94,36	€ 1.000,00	€ 94.360,00
Balcone	1,36	€ 1.000,00	€ 1.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.720,00
Valore Corpo			€ 95.720,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.720,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	95,72	€ 95.720,00	€ 95.720,00

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%)

€ 14.358,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 16.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

€ 64.862,00

in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 65.000,00

Allegati

ALLEGATO "A" Documentazione Fotografica

ALLEGATO "B" Elaborato Grafico

ALLEGATO "C" Relazione Tecnica di rilievo

ALLEGATO "D" Documentazione Catastale aggiornata

ALLEGATO "E" Visure Ipotecarie

ALLEGATO "F" Dichiarazione di irreperibilità planimetria catastale

ALLEGATO "G" Permesso di Costruire n°320 del 06/03/1969

ALLEGATO "H" Verbale di sopralluogo

ALLEGATO "I" Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO "L" Estratti di Stato Civile

ALLEGATO "M" Titolo di provenienza

ALLEGATO "N" Ricevute invii creditore precedente, intervenuti e debitori

Data generazione:

29-12-2016

L'Esperto alla stima

Andrea Tassi

