

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **107/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Elisa Pinna**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Arianna Menconi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Giovanni Da Verrazzano n. 21 - Marina di Carrara –
Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001 **Corpo:** A

Categoria: A/2

Dati Catastali: foglio **105**, mappale **459** subalterno **3** e mappale **801** (mappali graffati a costituire un'unica unità immobiliare), piano S1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 108 mq, rendita € 614,58

Intestazione : [REDACTED]

Indirizzo: [REDACTED]

Scheda catastale: Protocollo n. 104353 del 22-4-1986 (Allegato n. 4)

2 **Stato di possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

4 **Creditori Iscritti:**

[REDACTED]

5 **Comproprietari:** Nessuno

6 **Misure Penali:** NO

7 **Continuità delle trascrizioni:** si

8 **Prezzo di vendita del bene** € **163.187,00**



Beni in Carrara (Massa Carrara)
Località Marina di Carrara
Viale Giovanni Da Verrazzano n. 21

Lotto: 001

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: A.

sito in Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033

frazione: Marina di Carrara, Viale Giovanni Da Verrazzano . 21

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Quota 1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Quota 1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3):

Dati Catastali: foglio 105, mappale 459 subalterno 3 e mappale 801 (mappali graffiati a costituire un'unica unità immobiliare), piano S1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 108 mq, rendita € 614,58

Intestazione : [REDACTED]

Indirizzo: [REDACTED]

Scheda catastale: Protocollo n. 104353 del 22/04/1986 (Allegato n. 4)

Note: Quanto rappresentato sulla planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto. Si dovrà provvedere all'inoltro di denuncia di variazione per diversa distribuzione interna.

Si è stimato che si dovrà sostenere una spesa complessiva di € 1500,00, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

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



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona prevalentemente residenziale posta ai margini dell'abitato di Marina di Carrara compresa tra il Viale delle Pinete e il Viale G. da Verrazzano (Allegato n. 1a).

L'intorno è caratterizzato da palazzine condominiali di media dimensione (Allegato n. 1b).

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in perizia è un condominio formato da 2 piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'appartamento A è occupato dalla famiglia di [REDACTED], mentre l'appartamento B è occupato dalla famiglia di [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

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

[REDACTED], contr [REDACTED]

Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 260.000,00 ;

Iscritta a Massa Carrara in data 30/06/2007 al n. 1970 di particolare

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 133.490,96; Importo capitale: € 66.745,48 ;

Iscritta a Massa Carrara in data 06/12/2016 al n. 1488 di particolare;

Note: L'ipoteca è iscritta per la quota di 1/2 di piena proprietà di [REDACTED]



4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted]
contro [redacted] [redacted]
trascritto a Massa Carrara in data 24/07/2017 al n. 4723 di particolare;

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: € 1.000,00 – 1.200,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Spese condominiali non corrisposte precedenti al periodo 2015/2016 ammontavano ad € 1.377,45

Le spese dovute non corrisposta per l'esercizio 2015/2016 a carico della proprietà intera [redacted] furono € 1.141,91 che sommate all'insoluto degli anni precedenti a chiusura esercizio ammontavano ad € 2.519,3.

Le spese dovute non corrisposte per l'esercizio 2016/2017 a carico della proprietà intera [redacted] furono € 875,87 che sommate all'insoluto degli anni precedenti ammontavano ad € 3.395,22.

Le spese dovute non corrisposte per l'esercizio in corso 2017/2018 ammontano ad € 1.121,17 che sommate all'insoluto degli anni precedenti ammontano ad **€ 4.516,39 (totale posizione debitoria attuale)**

Vedi resoconto spese a consuntivo dell'esercizio degli anni 2015/2016, 2016/2017 e 2017/2018 fatte pervenire su richiesta del CTU dall'Amministratore del condominio "Amministrazioni Immobiliari [redacted]" (Allegato n 13)

Considerata la situazione si insoluto sopra esposta, valutato che le spese condominiali medie a carico dell'unità in perizia ammontano a circa € 1.200,00, si decurta dal valore di stima dell'immobile la somma di **€ 2.400,00** che corrisponde alla cifra insoluta dell'anno in corso e dell'anno precedente, somma che il condominio potrebbe pretendere dal futuro acquirente.

Millesimi di proprietà: 125/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà
- [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà

ad oggi (attuali proprietari) in forza di rogito di [REDACTED] data 25/06/2007 repertorio 8516 raccolta 4177, trascritto a Massa Carrara in data 30/06/2007, al n. 4917 di particolare.

Note: In precedenza alla venditrice [REDACTED] il bene era pervenuto a seguito di rogito Notaio [REDACTED] del 28/04/1980 repertorio 148461, trascritto a Massa Carrara il 27/05/1980 al n. 2837 di particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

1- Numero pratica: Concessione edilizia n. 74 del 17/05/1978 (Allegato n. 9)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data: 17/05/1978 al n. di prot. 74

NOTE:

- Nullaosta Sovrintendenza per i beni ambientali, architettonici ed artistici prot. n. 13661 del 22/09/1977 (Allegato n. 9b)
- Deposito pratica sismica al Genio Civile pratica n. 1678/1978 avvenuto il 14/06/1978 (Allegato n. 9c1)
- Come da certificazione rilasciata dal Genio Civile di Massa prot. 1809 del 21/06/1979 si certifica che è stata depositata "relazione a struttura ultimata" (Allegato n. 9c2)
- Come da certificazione rilasciata dal Genio Civile di Massa prot. 1813 del 22/06/1979 si certifica che è stato depositato il "certificato di collaudo" delle opere in cemento armato (Allegato n. 9c2)
- Inizio lavori 17/05/1978 (Tagliando A - Allegato n. 9d1)
- Fine lavori 30/06/1979 (Tagliando C - Allegato n. 9d2)

L'appartamento oggetto di stima, sui grafici allegati alla CE 74/1978, è rappresentato di dimensioni planimetriche inferiori rispetto a quanto rilevato e con una destinazione diversa: locali di deposito anziché abitativi (Allegati nn. 9e, 9f e 9g).

Nell'anno 1980 l'unità è stata abusivamente ampliata e ne è stata cambiata la destinazione; gli abusi sono stati sanati dalla concessione edilizia in sanatoria n. 545/1991

2- Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 219/93 del 06/10/1993 (n. progr. 051740140/1 - Pratica n. 2088) (Allegato n. 10)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Per ampliamento e cambio di destinazione

Rilascio in data: 06/10/1993 al n. di prot. 219/93

NOTE:

La domanda di condono edilizio, inoltrata ai sensi della Legge 47/85, ha riguardato due immobili in Viale G da Verrazzano, entrambi di proprietà della richiedente, situati in due fabbricati



differenti, identificati uno dal mappale 718 e l'altro dal mappale 459. Il numero della pratica è lo stesso 2088 ma in fase istruttoria gli uffici dividono il fascicolo e per i due beni vengono rilasciate due concessioni in sanatoria differenti.

All'immobile oggetto di stima, porzione del mappale 590, viene assegnato il n. di pratica 2088/1 e numero progressivo 0517401401/1; dopo la fase istruttoria il Comune di Carrara rilascia la Concessione in sanatoria n. 219/93 del 06/10/1993.

Si precisa che il richiedente inoltra la domanda di condono non perfettamente corretta: alla domanda è allegato un solo modello 47/A (Allegato 10e) dove si dichiara una superficie utile in ampliamento abusiva di mq 48,96 e manca il modello 47/B relativo al cambio di destinazione, mentre nella relazione allegata (Allegato n. 10d) a firma del tecnico [REDACTED] gli abusi vengono descritti in maniera confusa.

Nella fase istruttoria gli uffici nella tabella del calcolo degli oneri connessori (Allegato n. 10g) considerano giustamente sia le superfici realizzate abusivamente in ampliamento che la superficie di mq 49,64 per la quale è avvenuto il cambio d'uso; è stato calcolato un importo complessivo tra oneri connessori e costo di costruzione di lire 11.446.000 successivamente versati dai richiedenti prima del ritiro di titolo.

Quindi la Concessione in sanatoria n. 219/93 del 06/10/1993 riguarda il cambio di destinazione da superficie non residenziale ad abitazione della porzione originaria realizzata ai sensi della Concessione Edilizia n. 74 del 17/05/1978 e l'ampliamento dell'unità stessa. Le dimensioni e caratteristiche del fabbricato risalenti all'anno di inoltro della domanda di sanatoria L. 47/85 sono documentate dalla documentazione fotografica (Allegato n. 10d), grafico tav. unica (Allegato n. 10b) e planimetria catastale dell'anno 1986 (Allegato n. 10c) rinvenute all'interno del fascicolo depositato presso gli archivi comunali.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (Vedi allegato n. 11):

- 1- Frazionamento** dell'unità esistente in due appartamenti distinti Modifiche alle partizioni interne Modifiche prospettiche Realizzazione di ampliamenti

Note: Il frazionamento dell'appartamento originario in due unità abitative non è sanabile in quanto:

- Non rispetto della superficie utile minima di ciascuna unità immobiliare previste dai regolamenti comunali
- Il frazionamento delle unità crea dei vani abitabili quali soggiorni, camere, cucina di una altezza interna che non rispettano le altezze minime degli ambienti previsti dalle normative sanitarie e regolamenti in materia.

Il frazionamento in due unità abitative non è un abuso sanabile in quanto viene meno il principio della doppia conformità al momento della realizzazione dell'abuso ed al momento attuale, pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come nello stato antecedente la realizzazione dell'opera abusiva e conforme ai titoli edilizi rilasciati.

In sostanza dovranno essere eliminate le divisioni che hanno generato le due unità per ricreare l'appartamento originario.



2- Modifiche interne - nella realizzazione dei due appartamenti sono state realizzate modifiche alle partizioni interne per la creazione di una nuova distribuzione o di nuovi vani.

Note: Da valutare con gli uffici comunali se alcune delle modifiche interne possono essere sanate.

3- Modifiche prospettiche - Nello svolgimento dei lavori realizzati abusivamente sono state realizzate alcune modifiche prospettiche che necessitano o di ripristino delle facciate o di sanatoria edilizia.

Note: La rappresentazione del fabbricato precedente alla realizzazione degli abusi riscontrati è documentato dalla documentazione fotografica (Allegato n. 10d), grafico tav. unica (Allegato n. 10b) e planimetria catastale dell'anno 1986 (Allegato n. 10c) rinvenute all'interno del fascicolo relativo alla pratica di condono Concessione in sanatoria n. 219/93 del 06/10/1993 depositato presso gli archivi comunali.

Ipotizzando la richiesta di "Attestazione di conformità in sanatoria", che tra l'altro comprenderebbe anche le modifiche interne sanabili sempre realizzate abusivamente, necessita di preventiva "Autorizzazione Paesaggistica" con parere della Sovrintendenza ai Beni Architettonici e Culturali".

Fatti salvi i pareri degli Uffici competenti al rilascio dei titoli autorizzativi.

4- Gli ampliamenti abusivi sono consistiti nell'aver realizzato, dopo l'anno 2007, sulla corte esclusiva posta verso sud-est un corpo in struttura di legno comprendente ingresso, due vani e locale caldaia (Allegato n. 5-11); inoltre sulla piccola corte posta verso nord-ovest, a servizio dell'appartamento B è stata rilevata la presenza di un porticato costituito da una struttura di legno e copertura in plexiglass semitrasparente.

Note: Gli ampliamenti abusivi non sono sanabili in quanto:

- il Regolamento Urbanistico Vigente inquadra l'edificio nella categoria R2 per la quale non sono previsti incrementi di volume
- i corpi sono stati realizzati in contrasto con le distanze minime dai confini previste dalle normative e regolamenti.

Si dovrà provvedere alla demolizione dei corpi edilizi realizzati senza titolo con ripristino dei luoghi come nello stato precedente e conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Le spese necessarie alla demolizione dovranno essere decurtate dal valore di stima dell'immobile.

Note sulla conformità edilizia: Spese per la regolarizzazione del bene valutate complessivamente in € 15.613,00.

La tabella allegato n. 12 riporta le spese che si dovranno sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene oggetto di stima, comprendenti:

opere di demolizione e rimessa in pristino, opere necessarie al ripristino dell'unico appartamento originario, spese tecniche, sanzioni, spese da sostenere per l'adeguamento degli atti catastali.



7.2 Conformità urbanistica:

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Regolamento Urbanistico (Allegato n. 8) |
| In forza della delibera: | n. 69 del 05/08/2005 |
| Zona omogenea: | Edifici R di recente costruzione - R2 edifici eterogenei costruiti con criteri regolari o pianificati. |
| Norme tecniche di attuazione: | Art 10 - Disciplina degli Immobili Comma 3 R2 (Allegato n. 8b) |

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione del bene : di cui al punto A

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è un appartamento situato al piano seminterrato di palazzina condominiale, con annesso due corti esclusive.

Durante il sopralluogo sono stati rilevati due appartamenti anziché uno come risulta dall'atto di pignoramento, dalla provenienza e dalla documentazione catastale.

Nel periodo intercorso tra l'acquisto del bene, avvenuto nell'anno 2007, ad oggi l'originario appartamento è stato frazionato ed ampliato senza essere in possesso dei necessari titoli autorizzativi.

Come meglio relazionato nella parte riguardante la conformità edilizia, il frazionamento e gli ampliamenti sono stati realizzati abusivamente e non potendo ricorrere alla sanatoria edilizia si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato precedente e conforme ai titoli edilizi.

Nel successivo calcolo della consistenza la superficie commerciale, utilizzata per il calcolo del valore del bene, sarà considerata come di un'unica unità e non verranno conteggiati gli ampliamenti abusivi non sanabili.

Di seguito si descrivono i due appartamenti così come rilevati sul posto (vedi documentazione fotografica allegato n. 6).

Appartamento A - comprendente unico ambiente adibito e zona giorno con angolo cottura, camera e bagno (Allegato n. 5).

Sulla corte esterna di proprietà esclusiva è stato realizzato abusivamente un manufatto in legno formato da ingresso, vano adiacente alla zona giorno, altro piccolo vano e locale caldaia con ingresso indipendente; il corpo edilizio abusivo non è sanabile e se ne prevede la demolizione, pertanto si esclude dalla successiva valutazione.

Si accede all'appartamento da via G da Verrazzano attraverso camminamento condominiale che collega la strada alla corte esclusiva.

Appartamento B - Comprendente unico ambiente adibito e zona giorno con angolo cottura, camera matrimoniale con zona ripostiglio in corrispondenza della portafinestra, altra piccola camera e bagno (Allegato n. 5).

Inoltre sulla piccola corte posta verso nord-ovest, a servizio dell'appartamento è stata rilevata la presenza di un porticato costituito da una struttura di legno e copertura in plexiglass semitrasparente; il porticato è stato edificato abusivamente e se ne prevede la demolizione.

Si accede all'appartamento da via G da Verrazzano attraverso camminamento condominiale che collega la strada alla corte esclusiva.



L'unità immobiliare stimata comprende una porzione che è stata edificata nell'anno 1979, nel contesto dei lavori di costruzione del fabbricato, porzione di forma quadrata che in origine era adibita a garage/magazzino come risulta dalla tav. n. 2 parte integrante delle Concessione Edilizia n. 71 dell'anno 1978 (Allegato 9e2).

Il fabbricato ha struttura in cemento armato e tamponature in mattoni, quindi anche la porzione oggetto di stima ha queste caratteristiche costruttive.

Nell'anno 1980 l'unità è stata abusivamente ampliata e ne è stata cambiata la destinazione da superficie non residenziale ad abitazione.

Le parti in ampliamento hanno delle caratteristiche costruttive differenti e più scadenti rispetto alla parte originaria e di questo aspetto si terrà conto nella successiva valutazione al mq dell'immobile.

Le pareti perimetrali della porzione in ampliamento sono le esistenti verso il fabbricato e quelle di confine sugli altri lati; la copertura è di tipo leggero e di carattere precario costituita da una struttura in ferro con manto di copertura in pannelli. All'interno le soffittature della parte in ampliamento sono costituite da pannelli in cartongesso.

Sono annesse agli appartamento due corti una posta verso sud-est ed una verso nord-ovest.

La prima, di dimensioni maggiori, è in parte occupata dalle porzioni abusive suscettibili di demolizione; le superficie sono pavimentate con autobloccanti.

L'altra corte più piccola è annessa all'appartamento B; la superficie è pavimentata con piastrelle in gres di grande formato.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Quota 1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Quota 1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Il bene e' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1979

L'edificio è stato ristrutturato nel:

- Ampliato oggetto di condono realizzato nell'anno 1980
- Frazionamento e rinnovamento delle finiture nel cotesto dei lavori realizzati abusivamente dopo l'acquisto del bene avvenuto nell'anno 2007

Piani: di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto (Vedi documentazione fotografica allegato n. 6)

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è stato edificato nell'anno 1979.

L'unità in perizia è stata ampliata nell'anno 1980 (Porzione oggetto della domanda di condono).

Negli ultimi anni l'originario appartamento è stato abusivamente frazionato in due unità ed ampliato (nel contesto dei lavori sono state rinnovate le finiture interne (pavimenti, porte interne, infissi esterni, intonaci, controsoffitti, etc)



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

| | |
|-----------------|---|
| Cancello | tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio condizioni: scarse |
| Infissi esterni | tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti |
| Infissi esterni | tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti |
| Pareti esterne | materiale: muratura di elementi tipo Poroton condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: Piastrelle in gres grande formato condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in gres condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in gres condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in gres condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in gres condizioni: sufficienti |

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Porzione originaria edificata nell'anno 1979 | sup reale lorda | 46,00 | 1,00 | 46,00 |
| Porzione in ampliamento anno 1980 | sup reale lorda | 63,00 | 1,00 | 63,00 |
| Corte pertinenziale | sup reale netta | 102,00 | 1,00 | 102,00 |

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

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

La valutazione tiene conto di alcuni fattori di deprezzamento rispetto ad un'abitazioni in condizioni normali situate nella zona: l'immobile è situato in un piano seminterrato, l'appartamento è stato ricavato da dei locali che originariamente erano adibiti a garage-magazzino e la struttura della porzione in ampliamento è stata edificata con tecniche e materiali di tipo economico, la porzione in ampliamento realizzata nell'anno 1980 è di ridotta altezza (vedi planimetria allegato n. 5).



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari che operano nella zona;

Altre fonti di informazione: Valori OMI, conoscenza diretta, recenti contrattazioni ed vendite di immobili simili, stime giudiziarie..

8.3 Valutazione del corpo: A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| Porzione originaria edificata nell'anno 1979 | 46,00 | € 1.800,00 | € 82.800,00 |
| Porzione in ampliamento anno 1980 | 63,00 | € 1.400,00 | € 88.200,00 |
| Corte pertinenziale | 102,00 | € 100,00 | € 10.200,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 181.200,00 |
| Valore corpo | | | € 181.200,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 181.200,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 181.200,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Abitazione di tipo civile [A2] | € 181.200,00 | € 181.200,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|---------------------|
| Spese per la regolarizzazione edilizia dell'immobile | € -14.113,00 |
| Spese per la regolarizzazione degli atti catastali | € -1.500,00 |
| A sottrarre le rate condominiali insolute degli ultimi due anni | € -2.400,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 163.187,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 163.187,00 |



Allegati

- 1a- Vista aerea della zona
- 1b- Vista ravvicinata dall'alto
- 2- Estratto di mappa
- 3- Visure catasto
- 4- Planimetria catastale
- 5- Restituzione grafica rilievo
- 6- Documentazione fotografica del bene
- 7-Titolo di provenienza
- 8- Estratto Regolamento Urbanistico
- 9- Concessione edilizia n. 74/1979
- 10- Condonio edilizio n. 219/93
- 11- Grafico con evidenziato abusi edilizi
- 12-Conteggio spese per regolarizzare l'immobile
- 13-Spese condominiali insolute

Data generazione: 19-01-2018

L'Esperto alla stima
Arch Marco Bondielli

