

## TRIBUNALE DI MASSA

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

**N° Gen. Rep. 78/2016**

Giudice Delle Esecuzioni:

**Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario

**Avv. Annalisa Nicolai**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima

**Ing. Sarah Scaletti**

## INDICE SINTETICO

**Bene:** Via Carriona, 386 - S. Antonio - Carrara (Massa Carrara) – 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A (Unico)

### 1. Dati Catastali

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

foglio 72, particella 53, subalterno 11,

foglio 72, particella 511

indirizzo: Via Carriona n. 386, piano S1-T-1, comune Carrara,

categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani,

superficie: Totale: 98 mq. Totale escluse aree scoperte: 91 mq.,

rendita: Euro 271,14,

N.B. La particella 53 sub. 11 e la particella 511 formano un'unica unità immobiliare

### 2. Stato di possesso

**Possesso:** Occupato [REDACTED]

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

### 4. Creditori Iscritti

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

[REDACTED]

### 6. Misure Penali

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Continuità delle trascrizioni:** Non risultano trascritti titoli di accettazione dell'eredità (vd. specifica sezione).

### 8. Prezzo

**Prezzo da libero:** € 114.623,00

**Prezzo da occupato:** -

Beni in **Carrara (Massa Carrara)**  
Località/Frazione **S. Antonio**  
Via Carriona, 386

**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? NO**

Non risultano trascritti titoli di accettazione dell'eredità (vd. specifica sezione).

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: S. Antonio, Via Carriona n. 386**

**Quota e tipologia del diritto**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

**Dati identificativi:**

foglio 72, particella 53, subalterno 11,

foglio 72, particella 511,

N.B. formano un'unica unità immobiliare

**Indirizzo:**

Via Carriona n. 386, piano S1-T-1, comune Carrara,

**Dati classamento:**

categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie Totale: 98 mq. Totale escluse aree scoperte: 91 mq.,  
rendita Euro 271,14

**Derivante da:**

Classamento: Variazione nel classamento, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni del  
09/08/2006.

Intestazione: Compravendita del 29/09/2010 a rogito notaio Tommaso de Luca.

**Confini:**

Proprietà [redacted] su più lati (mappali 548, 535) o successivi aventi causa, proprietà [redacted]  
[redacted] (mappale 53 sub. 9), corte comune (sub. 8)

Note: I confini indicati sono relativi all'unità immobiliare nella sua interezza.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'altezza del piano interrato risulta inferiore a quanto indicato nella planimetria catastale (mt. 2,50 anzichè mt.

2,80).

Il camminamento laterale esterno, che congiunge la corte presente sul fronte del fabbricato e quella sul retro, è rappresentato nella planimetria catastale di larghezza inferiore rispetto a quanto riscontrato sul luogo (circa cm. 20 anzichè cm. 75). Ciò è conseguente ad una errata rappresentazione della particella 511 nella mappa catastale, probabilmente a seguito della recente digitalizzazione delle mappe: la mappa cartacea e il frazionamento visionati dalla scrivente presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Territorio riportano infatti la corretta rappresentazione dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria e rettifica della mappa catastale (da richiedere all'Ufficio)

Descrizione delle opere da sanare: vd. irregolarità riscontrate

Presentazione nuova planimetria e richiesta rettifica: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

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

Non specificato

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito in loc. S. Antonio, a metà strada tra Carrara e Marina di Carrara, lungo Via Carriona.

La destinazione prevalente è quella residenziale anche se lungo il corso del Torrente Carrione, che scorre a poche decine di metri, sono presenti numerose attività legate all'industria del marmo.

Nella zona si alternano edificazioni storiche, di scarso valore, e fabbricati più recenti di svariate tipologie (mono e bifamiliari, palazzine, etc.).

Nelle immediate vicinanze sono praticamente assenti i negozi di vicinato, che comunque si possono trovare ad una distanza di circa km. 1.

Tutti i principali servizi (scuole secondarie, banche, presidi sanitari, etc.) si trovano nella vicina frazione di Avenza, facilmente raggiungibile in auto in pochi minuti.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale con presenza di attività industriali legate alla lavorazione e commercializzazione del marmo a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** scuola materna, scuola elementare, centro grande distribuzione

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** centro città di Carrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane, mare, cave di marmo.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Carrara con relative ville e palazzi.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea raggio mt. 500, treni raggio km. 1.5

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*  
Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva;

A favore di [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000;

A rogito di Notaio Tommaso de Luca in data 29/09/2010 ai nn. 13758/8557;

Iscritto/trascritto a Massa in data 10/10/2010 ai nn. 9239/1662;

Note: [REDACTED]

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Massa in data 21/06/2016 ai nn. 1904/2016

Iscritto/trascritto a Massa in data 18/07/2016 ai nn. 6519/4701;

Note: [REDACTED]

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:** dato non disponibile

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** dato non disponibile

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** dato non disponibile

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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]  
In forza di denuncia di successione – registrato a Carrara, in data 16/02/1983, ai nn. 65/372; trascritto a Massa, in data 04/06/1983, ai nn. 3914/3302.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO;

Note: Successione legale di [REDACTED] del sub. 5.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] 8.  
In forza di denuncia di successione – trascritto a Massa, in data 07/03/2006, ai nn. 3087/1978.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO;

Note: Successione legale di [REDACTED] del sub. 5 che ha successivamente originato il sub. 7 e quindi il sub. 10.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tommaso De Luca, in data 09/03/2006, ai nn. 5584/2108; trascritto a Massa, in data 18/03/2006, ai nn. 3692/2431.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tommaso De Luca, in data 09/03/2006, ai nn. 5584/2108; trascritto a Massa, in data 18/03/2006, ai nn. 3692/2431.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: Successione legale di [REDACTED]

Accettazione tacita di eredità trascritta a Massa in data 01/10/2010 RG 9237 RP 6236, derivante da atto a rogito Notaio Tommaso del Luca del 29/09/2010, Rep. 13757/8556.

Denuncia di successione registrata a Carrara in data 20/04/2010, nn. 2340/9990, trascritta a Massa in data 16/11/2010 ai nn. 10734/7189.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tommaso De Luca, in data 29/09/2010, ai nn. 13757/8556; trascritto a Massa, in data 01/10/2010, ai nn. 9238/6237.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: D.I.A. n. 64/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: manutenzione straordinaria, frazionamento, risanamento conservativo

Presentazione in data 09/02/2006 al n. di prot. 5871

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Protocollo urbanistica n. 517 del 10/02/2006.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Nel locale interrato è stata ricavata una cucina.
- Il seminterrato presenta un'altezza inferiore rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici, forse per mero errore di rappresentazione.
- Sul prospetto frontale è stata realizzata una piccola pensilina in ferro e vetro (vd. documentazione fotografica) per la quale non sono stati rinvenuti titoli edilizi.

Regolarizzabili mediante: vd. note

Descrizione delle opere da sanare: vd. note

#### Note:

Il locale cucina nel piano interrato non può essere sanato per carenza di requisiti igienico sanitari.

La pensilina in oggetto non comporta modifica dei parametri urbanistici (aumento di volume, superficie, etc.); tuttavia la classificazione del fabbricato (A2) prevede che ogni tipo di intervento sia subordinato all'acquisizione di specifico atto di assenso da parte del Dirigente del settore, previo parere del Nucleo di Valutazione del Comune.

Qualora tale parere fosse negativo, la sanatoria non sarebbe ammissibile e si dovrebbe procedere con la rimessa in pristino.

Negli oneri di regolarizzazione vengono computati, cautelativamente, quelli relativi alla sanatoria, comunque più costosa rispetto alla rimessa in pristino.

Pratica di sanatoria, con spese tecniche e sanzioni: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

#### Note sulla conformità edilizia:

Per completezza si evidenzia che i locali del piano terra hanno altezza interna inferiore a quanto fissato dai vigenti regolamenti di igiene e, pertanto, ai fini dell'abitabilità sarà necessario richiedere specifica deroga. Il soggiorno pranzo al piano terra non ha superficie sufficiente per l'inserimento dell'angolo cottura; la camera singola ha superficie inferiore a mq. 9. Di tali situazioni si è tenuto conto nella valutazione.

Note generali sulla conformità: Si precisa che nell'atto di compravendita viene erroneamente indicata la D.I.A. 65/2006.

Si precisa inoltre che nella corte esterna è presente un piccolo gazebo che, per tipologia e modalità costruttive, può essere considerato un semplice elemento di arredo del giardino.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale (variante) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012, pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012, data a partire dalla
----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	quale lo strumento è divenuto efficace. Regolamento Urbanistico (variante generale) approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005 e successive modifiche puntuali.
Zona omogenea:	2A.2 - sistema territoriale pedecollinare e collinare - sub-sistema insediativo pedecollinare - area di S. Antonio
Altro:	Classificazione fabbricato ai sensi del Regolamento Urbanistico: A2 - edifici e complessi di valore storico architettonico e/o documentario

**Note sulla conformità:**

Nessuna.



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

Trattasi di unità immobiliare posta in fabbricato di antica costruzione in fregio a Via Carriona, Comune di Carrara, loc. Sant'Antonio, realizzato in muratura portante.

L'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra e su uno interrato, collegati tramite due distinte scale interne, di cui una a chiocciola.

E' composto da:

- al piano terra: da soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno e piccolo ripostiglio sottoscala;
- al piano primo: da due camere e disimpegno;
- al piano interrato: vano utilizzato come cucina e disimpegno.

L'unità immobiliare è completata da una corte esterna (sub. 11 e particella 511).

Per maggiori dettagli si rimanda alla planimetria catastale allegata.

L'accesso alla corte privata e quindi al fabbricato avviene dalla corte comune che affaccia sulla via pubblica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **160,00** (comprese aree esterne, vd. dettagli sulla consistenza)

E' posto al piano: terra, primo e interrato

L'edificio è stato costruito nel: in epoca remota

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55 al piano interrato, mt. 2,50 al piano terra e mt. 2,70 al piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. uno (parte)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso si presenta, all'interno, in discrete condizioni di manutenzione anche se nel piano interrato si rilevano tracce di infiltrazioni sia sulle pareti che sulle scale (vd. documentazione fotografica allegata).

Alcune lievi tracce di infiltrazione sono presenti anche sul solaio di copertura, unitamente a segni di condensa.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **metallo**

condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **legno**

protezione: **persiane**

materiale protezione: **alluminio**

condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente**

materiale: **legno**

condizioni: **discrete**

Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>da effettuare manutenzione</b> - Note: Si rilevano alcune lievi tracce di infiltrazione
Pavim. Interna	materiale: <b>graniglia, ceramica, gres</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cottura</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica/gres</b> condizioni: <b>discrete</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: scala di collegamento piano terra - piano primo
Scale	posizione: <b>a chiocciola</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: scala di collegamento piano terra - piano interrato
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>discrete, per quanto visibile</b> conformità: <b>non è stato rinvenuto il certificato di conformità</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>discrete, per quanto visibile</b> conformità: <b>non è stato rinvenuto il certificato di conformità</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>radiatori</b> condizioni: <b>discrete, per quanto visibile</b> conformità: <b>non è stato rinvenuto il certificato di conformità</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza viene effettuato secondo le indicazioni dell'Agenzia del Territorio (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (corti, cantine, giardini).

Nel caso di pertinenze di ornamento collegate agli accessori, il coefficiente di ponderazione è calcolato come il prodotto dei rispettivi coefficienti singoli.

I collegamenti verticali interni (scala) vengono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
Piano primo	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
Piano interrato	sup lorda di pavimento	20,00	0,50	10,00
Corte esterna	sup lorda di pavimento	68,00	0,10	6,80
		<b>160,00</b>		<b>88,80</b>

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: semicentrale - Avenza - Nazzano - Bonascola - Fontia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni popolari (A/4)

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1550

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata utilizzando il metodo diretto per comparazione con analoghi immobili aventi simili caratteristiche, e prendendo come parametro tecnico di confronto l'unità di superficie commerciale.

Nella valutazione si tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare riferimento allo stato di conservazione dell'immobile, alla vetustà e di quanto evidenziato circa le dimensioni dei locali e i requisiti igienico sanitari.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate  
 Nomisma  
 Borsino Immobiliare  
 Agenti Fiaip

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 Abitazioni civili in normale stato di conservazione: 1.500 / 2.300 €/mq.  
 Abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione: 1000 / 1700 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

## Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	37,00	€ 1.500,00	€ 55.500,00
Piano primo	35,00	€ 1.600,00	€ 56.000,00
Piano interrato	10,00	€ 1.600,00	€ 16.000,00
Corte esterna	6,80	€ 1.600,00	€ 10.880,00
Valore corpo			€ 138.380,00
Valore Accessori			-
Valore complessivo intero			€ 138.380,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 138.380,00

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	88,80	€ 138.380,00	€ 138.380,00

**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% )	€ 20.757,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 114.623,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 114.623,00

Marina di Carrara, li 11 marzo 2017

L'Esperto alla stima

**Ing. Sarah Scaletti**

## Allegati:

1. Visure catastali
2. Planimetria catastale
3. Estratto di mappa
4. Localizzazione lotto su carta topografica
5. Localizzazione lotto su ortofotocarta
6. Documentazione fotografica
7. Titoli edilizi (DIA e grafici variante finale)
8. Estratto di R.U. e N.T.A.