









bagno esterno e nella planimetria catastale del subalterno 4 redatta nel 1939 non viene rappresentato né il bagnetto esterno né il balcone.

L'atto di provenienza dell'unità immobiliare limitrofa censita al subalterno 3, parla di "comproprietà con l'attiguo appartamento allo stesso primo piano, di una terrazza e servizio esterno" e la relativa planimetria catastale allegata riporta la terrazza ed il w.c. come beni comuni.

Analizzando l'estratto di mappa i servizi igienici ed i balconi sorgono sulla proiezione della corte "graffata" al fabbricato, il che farebbe presumere una comproprietà dei suddetti vani a tutti i titolari della corte esterna sita al piano terra confermando la natura "comune" degli elementi di cui sopra.

Al fine di un preciso accertamento di proprietà degli elementi sopra descritti sarebbe necessario un'estensione dell'incarico affidato al perito stimatore in quanto i limiti del proprio incarico non permettono di avere pieno accesso alla documentazione inerente il condominio e le unità limitrofe.

Il c.t.u. dovendosi limitare a rispondere a quanto richiesto dall'III.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari, fa presente che la mancata rappresentazione del bagnetto e del balcone non rappresenta una difformità sostanziale tale da non consentire l'univoca individuazione del bene con i dati catastali indicati nel pignoramento. Sebbene durante il sopralluogo si è potuto appurare il pacifico utilizzo del bagno e del balcone (sul quale è presente anche la caldaia) e sebbene l'attuale intestatario del subalterno 3 nel proprio atto di acquisto abbia riconosciuto la comproprietà e la natura comune del balcone e del w.c. esterno, il c.t.u. considerato l'irrisoria consistenza degli elementi oggetto di possibile contestazione, la non rappresentazione degli stessi nella planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, l'impossibilità di stabilirne l'epoca di costruzione ed il posizionamento degli stessi sulla proiezione della corte "graffata" al mappale 233, in via prudenziale non ha considerato il w.c. esterno ed il balcone nel calcolo della consistenza.

Resta inteso che la mancata considerazione da parte dell'esperto stimatore ai fini estimativi degli elementi di cui sopra, (il cui incomodo dovuto alla presenza di tali incertezze compensa la seppur misera riduzione di consistenza) nulla significhi in termini di definizione di accertamento di proprietà e/o qualsiasi diritto reale che coinvolga l'unità immobiliare oggetto di pignoramento la cui eventuale esigenza necessiterà l'apertura di un giudizio di merito del tutto estraneo alla presente procedura.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di denuncia di variazione catastale per ampliamento.

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di denuncia di variazione per ampliamento al fine di inserire gli elementi mancanti.

Da significare che trattandosi di vani posti all'esterno del perimetro della attuale planimetria sarà quasi certamente necessario redigere pratica a firma di tutti i comproprietari degli immobili sottostanti.

Presentazione della pratica sopra descritta: € 800,00

**Oneri Totali: € 800,00**

Note: Il costo di regolarizzazione, apparentemente eccessivo, indicato dallo scrivente tiene in considerazione i passaggi necessari alla presentazione della denuncia di variazione a firma di tutti i comproprietari degli immobili sottostanti.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La mappa catastale non rappresenta la corretta conformazione planimetrica del fabbricato in quanto carente della sagoma del servizio igienico.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica di aggiornamento con procedura PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: Predisposizione e presentazione di pratica PREGEO per ampliamento. Da significare che trattandosi di vani posti all'esterno del perimetro della attuale planimetria sarà necessario redigere pratica a firma di tutti i comproprietari degli immobili sottostanti.

Predisposizione e presentazione pratica PREGEO: € 1.700,00





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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da:  
Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di  
Massa in data 24/11/2016 ai nn. 3305 iscritto/trascritto a Massa in data  
02/12/2016 ai nn. 11068/8021;

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:** 492,93 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** rifacimento facciata principale e tetto lato Via Cafaggio: 2.512,40 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 4.985,27 €.

**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:** 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 Ante  
ventennio.

**Titolare/Proprietario:** - [redacted]

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] dal 14/04/2000 al 03/10/2000. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Eredità devoluta per legge a favore dei tre figli - Registrato presso Ufficio del Registro di Carrara, in data 20/06/2000, ai nn. 72/471; trascritto a Massa, in data 18/06/2001, ai nn. 5187/3727.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] Carrara (MO) il 06/07/1975 avvenute [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Gianaroli Giorgio, in data 03/10/2000, ai nn. 131503; trascritto a Massa, in data 07/10/2000, ai nn. 9095/6154.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 282 P.L. del 1991

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento di fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 11/09/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 04/11/1991 al n. di prot. 91/C/0124

NOTE: Si fa presente che la sopracitata concessione riguardante lavori di ampliamento ad immobile per abitazione sito in Via Caffaggio n. 12 è stata rilasciata ma i lavori non sono mai stati eseguiti. Nella rappresentazione dello stato di fatto allegato alla domanda di concessione edilizia viene dichiarato la conformità dello stesso in quanto edificato in data precedente all'entrata in vigore della prima Legge Urbanistica Nazionale n. 1150 del 17/08/1942 mentre nella planimetria catastale del 1939 non era presente la rappresentazione del bagnetto esterno. Trattandosi di Concessione edilizia soggetta ad istruttoria ed approvazione da parte dell'ente competente ed essendo la planimetria catastale redatta prima (seppur poco) dell'entrata in vigore della citata legge Urbanistica Nazionale, ai soli fini della verifica della conformità urbanistica ed edilizia, il c.t.u. ha dovuto fare riferimento allo stato di fatto dichiarato all'interno della pratica.

Numero pratica: 6677 del 13/10/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione opere di manutenzione ordinaria

Note tipo pratica: Trattasi di unico foglio scritto a mano dal dichiarante

Per lavori: Manutenzione ordinaria

Presentazione in data 12/10/2000 al n. di prot. 43243

NOTE: Comunicazione di lavori di ordinaria manutenzione trasmessa al Comune di Carrara il 12/10/2000 e protocollata al protocollo generale n. 43243 del 12/10/2000, protocollo settore urbanistica n. 6677 del 13/10/2000. Lo scrivente ritiene detta comunicazione influente al fine della verifica della legittimità dell'immobile.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

**Note sulla conformità edilizia:** Esaminata la documentazione presente negli archivi del Comune di Carrara, in particolare la Concessione edilizia del 1991, si ritiene che il corpo principale del fabbricato sia stato edificato in data precedente all'entrata in vigore della prima Legge Urbanistica Nazionale n. 1150 del 17/08/1942. Per quanto riguarda il balcone



ed il servizio igienico esterno, dichiarati legittimi in quanto edificati nei primi anni del 1900 nella Concessione Edilizia del 1991 ma non rappresentati nella planimetria catastale del 1939, non è possibile determinare con esattezza la data di edificazione.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### frazione: Centro, Via Caffaggio n. 12

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012
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





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.

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

L'immobile è costituito da un appartamento per abitazione di tipo popolare posto al piano primo composto da un vano ad uso soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, un piccolo ripostiglio oltre balcone e wc esterno in comune (vedi considerazioni riportate al punto 1 nella voce conformità catastale). L'alloggio in questione fa parte di un complesso immobiliare costituito da quattro piano fuori terra di antica costruzione presumibilmente realizzato in muratura portante in pietra che si presenta complessivamente in cattivo stato di conservazione.

Il piano primo, oggetto della presente relazione, ha accesso da Via Caffaggio attraverso il vano scale condominiale caratterizzato da una rampa avente alzate molto pronunciate e pedate molto piccole tanto da risultare molto difficoltosa la salita e la discesa.

**1. Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **48,58**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: Presumibilmente in data precedente all'entrata in vigore della prima Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: informazione non reperibile

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n. 12; ha un'altezza utile interna dei vani principali di circa 2,95 mt

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, nel complesso l'immobile necessiterebbe di una ristrutturazione generale.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>misto acciaio-c.a.</b> condizioni: <b>Non accertabili</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>non accertabile</b>
Fondazioni	tipologia: <b>Non accertabile</b> materiale: <b>Non accertabile</b> condizioni: <b>non accertabili</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: Le scale comuni di accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento presentano alzate molto pronunciate e pedate molto strette tanto da rendere molto difficoltosa la salita e la discesa.
Solai	tipologia: <b>presumibilmente misti, laterizio, calcestruzzo, legno e acciaio</b> condizioni: <b>apparentemente sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>non accertabili</b>
Travi	materiale: <b>in parte in legno ed in parte non accertabile</b> condizioni: <b>non accertabili</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>In parte a doppia anta a battente ed in parte a singola anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>In parte dotati di persiane ed in parte nudi</b> materiale protezione: <b>legno pitturato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>Legno</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> - Note: Il servizio igienico esterno è dotato di porta scorrevole in legno, anch'essa da normalizzare.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>Non è stato possibile accertare l'esistenza di una coibentazione</b> condizioni: <b>sconosciute</b>
Pareti esterne	materiale: <b>presumibilmente muratura in pietra</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>Intonaco con finitura a civile</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica o gres</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Il vano destinato a cucina-soggiorno presenta un soffitto caratterizzato dalla natura "facciavista" del solaio interpiano costituito da travetti in legno e mezzane in cotto sabbiate.



Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle in ceramica o gres</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>250V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>certificato di conformità non reperibile</b>
Fognatura	tipologia: <b>Non riscontrabile</b> rete di smaltimento: <b>Non riscontrabile</b> recapito: <b>non riscontrabile</b> ispezionabilità: <b>non riscontrabile</b> condizioni: <b>Impossibile da verificare</b> conformità: <b>certificato di conformità non reperibile</b>
Gas	tipologia: <b>in parte con tubazioni a vista ed in parte sottotraccia</b> alimentazione: <b>Non riscontrabile al momento</b> rete di distribuzione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>non accertabili</b> conformità: <b>non è stato possibile reperire il certificato di conformità</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>Non riscontrabile al momento</b> rete di distribuzione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>Non accertabili</b> conformità: <b>non reperibile certificato di conformità</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>Presumibilmente a GAS Metano</b> rete di distribuzione: <b>non accertabile</b> diffusori: <b>Termosifoni in metallo</b> condizioni: <b>non accertabili</b> conformità: <b>certificato di conformità non reperibile</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non reperibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto apparentemente non a norma, non è stato possibile reperire dichiarazione di conformità.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Generatore di calore a Metano ed elementi radianti in metallo.



Potenza nominale	presumibilmente 24Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non reperibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto apparentemente non a norma, non è stato possibile reperire dichiarazione di conformità.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**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. Il balcone viene computato fino al limite del contorno esterno e nella misura del 30% fino a 25mq, la eventuale superficie eccedente viene computata nella misura del 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali	sup lorda di pavimento	48,58	1,00	48,58
		48,58		48,58

48,58

48,58



**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Vani principali	48,58	€ 750,00	€ 36.435,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.435,00
presenza di scala condominiale avente un rapporto alzata-pedata che rende molto difficoltosa la salita e la discesa detrazione del 10.00%			€ -3.643,50
Valore Corpo			€ 32.791,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.791,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.791,50

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	48,58	€ 32.791,50	€ 32.791,50

**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% )	€ 4.918,73
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.985,27
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 20.387,51</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 20.387,51</b>

**Allegati**

- ALLEGATO "A" (Documentazione Fotografica)
- ALLEGATO "B" (Elaborati grafici)
- ALLEGATO "C" (Atto di provenienza)
- ALLEGATO "D" (Documentazione catastale aggiornata)





