

---

**Tribunale di Massa**  
**SEZIONE CIVILE**

N° Gen. Rep. **2728/2016**

Parte Attrice: .....  
**Avv.** .....

Parte Convenuta: .....

**Lotto 01**

**Esperto alla stima:** Francesco Mottini  
**Codice fiscale:** MTTFNC85T17B832G  
**Studio in:** Via Garibaldi 11 - 54033 Marina di Carrara  
**Fax:** +39 0585632215  
**Email:** francescomottini@gmail.com  
**Pec:** francesco.mottini@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** Via Groppini 3 - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Corpo:** Civile abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** Civile abitazione, foglio 42, particella 120, subalterno 4, indirizzo via Groppini 3, piano T - 1, comune Carrara, categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, superficie 61 mq, rendita € 364,10

### 2 Stato di possesso

**Bene:** Via Groppini 3 - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Corpo:** Civile abitazione

**Possesso:** In locazione

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

**Bene:** Via Groppini 3 - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Corpo:** Civile abitazione

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

### 4. Prezzo

**Bene:** Via Groppini 3 - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Prezzo da libero:** € 77.820,00

**Prezzo arrotondato:** € 78.000,00



Bene a Carrara (Massa Carrara)

Via Groppini 3

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Civile abitazione.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara, Via Groppini 3****Quota e tipologia del diritto:****5/8 di P.**

Cod.

**1/8 di \***

Cod. Fiscale

**1/8 di**

Cod. Fiscale:

**1/8 di \***

Cod. Fiscale:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Civile abitazione, foglio 42, particella 120, subalterno 4, indirizzo via Groppini 3, piano T - 1, comune Carrara, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie 61 mq, rendita € 364,10

**Derivante da:** Variazione del 09-11-2015

**Confini:** subalterni 3 e 5 del mappale 120 foglio 42 e beni di cui al mappale 122 foglio 42 salvo se altri o più attuali.

**Conformità catastale:** Conforme

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

Carrara è un comune italiano di 63.821 abitanti della provincia di Massa e Carrara in Toscana. Centro più importante al mondo per quanto riguarda l'estrazione e la lavorazione del famoso marmo di Carrara, un marmo bianco molto pregiato che viene estratto dalle vicine Alpi Apuane. Carrara si sviluppa dalla costa (Marina di Carrara) fino alle Alpi Apuane, alle pendici delle quali si trovano le frazioni montane. La città è bagnata dal fiume Carrione, che nasce dal monte Spallone ed ha un bacino d'acqua di 52 km<sup>2</sup>. Il centro storico di Carrara si può considerare un vero e proprio centro abitato di montagna avvolto dalle colline che stanno al piede delle Alpi Apuane. La città, a chi guarda verso i monti, appare dentro la candida cornice dei tre grandi bacini marmiferi Ravaccione, Fantiscritti e Colonnata, bacini ora sbrigativamente rinominati col nome della località più vicina, ossia: di Torano, di Miseglia, di Colonnata. La costa, bagnata dal mar Ligure, presenta ampie spiagge sabbiose su cui sorsero, a partire dal lontano 1851, tre lunghi pontili caricatori sostituiti negli anni trenta dello scorso secolo con un porto in muratura posto al confine con il Comune di Massa e Carrara che offrono ampie possibilità di svago durante la stagione estiva.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale e commerciale a traffico medio con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** supermercato, chiesa, municipio, scuole

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali e uffici.

**Importanti centri limitrofi:** Massa.

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Carrara, Cave di Carrara, Alpi Apuane, Litorale.

### 3. STATO DI POSSESSO:

In locazione.

### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accesso per soggetti diversamente abili allo stato di fatto non è possibile, non è installata nessuna attrezzatura come montascale, ascensori, montacarichi idonei per raggiungere tutti gli ambienti del bene de quo.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non ne sono stati rilevati.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non ne sono stati rilevati

### 5. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** i

**Titolare/Proprietario:**

**Titolare/Proprietario:**

**Titolare/Proprietario:**

al 01/06/2009

**Titolare/Proprietario:**

oggi.

### 6. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 298-1994 e successive varianti.

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione e direzionale

Rilascio in data 31/01/1995

#### 7.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Irregolarità a piano primo: diversa distribuzione interna.

spese tecniche: € 1.500,00

sanzioni stimate: € 500,00

Oneri Totali: € **2.000,00**

Note sulla conformità edilizia: non conforme





Scala Interna

materiale: **marmo banco ordinario** condizioni: **buone****Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1994
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	gas con caldaia
Stato impianto	buono
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Destinazione	Parametro	Superficie calpestabile	Coeff.	Superficie commerciale
Abitazione	sup lorda di pavimento	51,2	1,258	64,4



**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 semestre 2017

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 2100

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

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame.

Entrando nel merito della valutazione mediante il metodo di comparazione, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie commerciale (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisorii interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, caratteristiche distributive ecc. ).

**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 nel Comune di Carrara;

Altre fonti di informazione: Annunci Online, Aste online di beni assimilabili.

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	61,4	€ 1.400,00	€ 79.820,00
Valore complessivo corpo			€ 79.820,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Comm.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	61,4	€ 79.820,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

**8.5 Prezzo del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €77.820,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato: € 78.000,00

**Allegati**

ALLEGATO 1 - Fotografie

ALLEGATO 2 - Planimetria

ALLEGATO 3 - Catastali

ALLEGATO 4 - Progetti depositati in Comune

ALLEGATO 5 – Osservazioni parte Attrice e Risposta CTU

27-12-2017

CTU

Francesco Mottini


 Architetto  
**MOTTINI**  
**Francesco**

## ALLEGATO 5 – RISPOSPE OSSERVAZIONI PARTE ATTRICE

Il giorno 27/12/2017 L'avv. \_\_\_\_\_ inviava al CTU le sue osservazioni sulla bozza di relazione inviata alle parti.

Parte Attrice suddivideva in 5 punti le osservazioni, di seguito osservazioni e risposta:

Osservazione 1):

1) la prima è che la consistenza dell'immobile – due vani l'uno sopra l'altro- riduce grandemente il bacino dei possibili acquirenti atteso che l'immobile non è fruibile per un numero di persone che superi le due.

Risposta:

Il CTU nella bozza di relazioni sia nelle descrizioni dell'immobile sia nelle visure catastali più volte dichiara che l'immobile è suddiviso su due livelli collegati mediante scala interna, nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto anche di questo punto.

Osservazione 2):

2) la seconda è che , alla iniziale limitatezza dei possibili acquirenti, si va ad innestare un altro "handicap " di non trascurabile importanza: e cioè che l'immobile potrebbe essere appetibile soltanto per persone "completamente abili" , senza gli altri problemi di cui appresso attesa la sua dislocazione su due piani. Quindi il necessario **continuo** utilizzo di una scala interna mal si confà a persone anziane o con problemi di deambulazione.

Risposta:

Il CTU a pagina 2 punto 3 specifica che l'immobile allo stato di fatto non è accessibile per soggetti a scarsa mobilità. Successivamente a pagina 4 punto 4 recita: **accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO** - *L"accesso per soggetti diversamente abili allo stato di fatto non è possibile, non è installata nessuna attrezzatura come montascale, ascensori, montacarichi idonei per raggiungere tutti gli ambienti del bene de quo.*

Osservazione 3):

3) la terza è rappresentata dall'ubicazione dell'immobile: esso si trova infatti in una zona interdetta al traffico ed assolutamente priva di parcheggi liberi di talchè un eventuale acquirente , a meno di non sobbarcarsi il costosissimo onere di pagare il posteggio , che nella fascia orario dalle 8 alle 20 costa un euro l'ora , dovrebbe andare a posteggiare l'auto nel parcheggio pubblico-libero di San Martino e poi raggiungere l'abitazione sita in Via Groppini sobbarcandosi una passeggiata in salita di circa 1 KM che, con il maltempo, andrebbe a trasformarsi in un vero e proprio tour de force che alla fine risulterebbe anche rischioso per la salute.

Risposta:

Il CTU a pagina 3 punto 2 nella descrizione delle caratteristiche della zona, recita:

**Area urbanistica:** *residenziale e commerciale a traffico medio con parcheggi scarsi.*

Il CTU inoltre precisa che il parcheggio è a pagamento nelle aree limitrofe se non si è residenti, se si è regolarmente registrati come residenti si può richiedere un permesso che consente di parcheggiare gratuitamente.

Inoltre trattandosi di centro storico si tratta di una condizione comune alla quasi totalità dei centri storici italiani così come alle aree ztl delle piccole, medie e grandi città, pertanto a parere del CTU non è necessario specificare ulteriormente in relazione.

Osservazione 4):

4) la quarta circostanza è che l'immobile in oggetto, lungi dall'essere libero come affermato in perizia, è concesso in locazione, con contratto regolarmente registrato nelle forme del contratto concordato, esibibile a semplice richiesta, a certo il quale, attualmente, è moroso.

Risposta:

Il CTU in nessun punto della relazione afferma che l'immobile sia libero, si invia parte attrice a controllare meglio in bozza di relazione.

Il CTU inoltre descriveva chiaramente in relazione a pagina 2 al punto 2 che l'immobile era in locazione:

**Stato di possesso:**

**Bene:** *Via Groppini 3 - Carrara (Massa Carrara) - 54033*

**Corpo:** *Civile abitazione*

**Possesso:** *In locazione*

Il CTU a pagina 4 punto 3 ancora una volta descriveva che l'immobile era in locazione:

### **3. STATO DI POSSESSO:**

*In locazione.*

Osservazione 5):

5) Il CTU sottace poi punto che all'immobile de quo si accede attraverso tre alti gradini dalla via Groppini : non direttamente ma ad un corridoio (comune ad altri appartamenti) che poi con un bivio a forme di T va a servire appartamenti che, a sinistra come a destra si affacciano su tale corridoio. Tale configurazione diminuisce ulteriormente sia l'accessibilità che la privacy

A vedere quindi della sig.ra \_\_\_\_\_ il valore vero ed attuale dell'immobile, che è già da tempo collocato del tutto infruttuosamente in agenzie immobiliari per tentarne la vendita al prezzo di € 80.000 per le sopra estese considerazioni, dovrebbe essere inferiore a quello indicato dal perito e non certamente superiore ad € 65.000.

Non vorremmo certo essere profeti di "sventure" ma purtroppo gli esiti finali dell'inevitabile vendita le daranno ragione.

Risposta:

Il CTU non sottace in nessun punto che l'accesso avviene da via Groppini come riportato nella descrizione dell'immobile a pagina 5:

*"L'accesso avviene da via Groppini, si entra nell'atrio comune del corpo di fabbrica lungo strada, successivamente si deve attraversare l'area comune esterna da dove si può accedere all'unità immobiliare."*

Come specificato più volte in bozza di relazione l'accessibilità per un individuo a scarsa mobilità allo stato di fatto non è consentita, peraltro si aggiunge che tale accessibilità può essere soddisfatta installando dei semplici montascale.

Riguardo al valore del bene si è preso in considerazione il mercato immobiliare odierno, i valori omi che indicano un range tra 1.400 Euro/mq a 2.100 Euro/mq, le proprietà intrinseche e estrinseche del bene de quo e tutti gli elementi descritti in relazione per i quali si è estratto un valore al mq del bene di 1.400 Euro/mq.

Il CTU conferma tale valore.