

---

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE**

**IMMOBILIARE promossa da:**

**contro:**

**N° Gen. Rep. 48/2013**  
**data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26.04.2017**

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

**Custode Giudiziario: Dott. Federico Santangeletta**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Fabbricato ad uso civile abitazione  
con locale magazzino e terreno circostante**

**Esperto alla stima: Maria Edifizi**

**Codice fiscale: DFZMRA68M44F679B**

**Studio in: Gall. L. da Vinci 30 - 54100 Massa**

**Email: m.edifizi@tiscali.it**

**Pec: maria.edifizi@geopec.it**

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Antica Massa - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso civile abitazione con locale magazzino e terreno circostante

**Corpo:** Fabbricato ad uso civile abitazione con locale magazzino e terreno circostante

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

#### **Dati Catastali:**

- nata proprietaria per 14/72,  
nato a nato a proprietario per 29/72,  
nato a proprietario per 29/72,

Foglio 93, particella 29, indirizzo Via Carrara-Avenza, piano T, Comune Carrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 6, rendita € 480,30

- nata a proprietaria di 14/72,  
nato a nato a proprietario di 29/72,  
nato a nato a proprietario di 29/72,

Foglio 93, particella 72, indirizzo Via Antica Massa, piano T, Comune Carrara, categoria C/2, classe 6, rendita € 66,73

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Antica Massa - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso civile abitazione con locale magazzino e terreno circostante

**Corpo:** Fabbricato ad uso civile abitazione con locale magazzino e terreno circostante

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Antica Massa - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso civile abitazione con locale ad suo magazzino e terreno circostante

**Corpo:** Fabbricato ad uso civile abitazione con locale magazzino e terreno circostante

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Antica Massa - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso civile abitazione con locale magazzino e terreno circostante

**Corpo:** Fabbricato ad uso civile abitazione con locale magazzino e terreno circostante

**Creditori Iscritti:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Creditori Intervenuti** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Antica Massa - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso civile abitazione con locale ad suo magazzino e terreno circostante

**Corpo:** Fabbricato ad uso civile abitazione con locale magazzino e terreno circostante

**Comproprietari:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Antica Massa - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso civile abitazione con locale ad suo magazzino e terreno circostante

**Corpo:** Fabbricato ad uso civile abitazione con locale magazzino e terreno circostante

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Antica Massa - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso civile abitazione con locale ad suo magazzino e terreno circostante

**Corpo:** Fabbricato ad uso civile abitazione con locale magazzino e terreno circostante

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Antica Massa - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso civile abitazione con locale ad suo magazzino e terreno circostante

**Prezzo da libero quota di 1/3 piena proprietà :** € 24.784,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Carrara (Massa Carrara)**  
**Località/Frazione Avenza**  
**Via Antica Massa**

**Lotto: 001 - Fabbricato ad uso civile abitazione con locale magazzino e terreno circostante**

**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 risulta trascritta la sentenza dalla Corte di Appello di Genova il 12.12.2009 rep.n.273/2010 che ha dichiarato la nullità del testamento olografo in morte di \_\_\_\_\_ pubblicato il 03.03.1999 a rogito \_\_\_\_\_ rep.n.24049 registrato a Carrara il 08.03.1999 al n. 253.

Inoltre non risultano trascritte le accettazioni tacite dell'eredità per le quote pervenute con denuncia di successione n.33 vol.375 del 20.10.1983 in morte di \_\_\_\_\_ e con denuncia di successione n. 65 vol.381 del 09.03.1985 in morte di \_\_\_\_\_

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

**Identificativo corpo: Fabbricato ad uso civile abitazione con locale magazzino e terreno circostante.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Avenza, Via Antica Massa**

Note: Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione censito presso l'Agenzia del Territorio al foglio 93 mappale 29 con locale magazzino al foglio 93 mappale 72 oltre a terreno circostante.

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di xxxxxxxxxxxxxxxx - **Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Eventuali comproprietari:**

xxxxxxxxxxx - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: Piena Proprietà  
xxxxxxxxxxx - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: Piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** xxxxxxxxxxxx nata xxxxxxxxxxxx proprietaria per 14/72, xxxxxxxx nato a xxxxxxxx proprietario per 29/72, xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx proprietario per 29/72, Foglio 93, particella 29, indirizzo Via Carrara-Avenza, piano T, Comune Carrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 6, rendita € 480,30

**Confini:** Confina a nord con Via Antica-Massa, ad est con i mappali 20 e 400, a sud con il mappale 72, ad ovest con il mappale 28 tutti del foglio 93 s.s.a.

**Note:** Si precisa che nell'intestazione catastale le quote di proprietà sono errate in quanto non tengono in considerazione quanto prescritto dalla Sentenza n.273/2010 emessa dalla Corte di Appello di Genova e Registrata a Genova il 01.09.2010 al n.1946.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** xxxxxxxx nata xxxxxxxxxxxx proprietaria di 14/72 xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx proprietario di 29/72 xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx proprietario di 29/72, Foglio 93, particella 72, indirizzo Via Antica Massa, piano T, Comune Carrara, categoria C/2, classe 6, rendita € 66,73

**Confini:** Confina a nord con il mappale 29, ad est con i mappali 400, 73 e 129, a sud con il



mappale 71 ed ad ovest con il mappale 27 tutti del foglio 93 s.s.a.

Note: Si precisa che nell'instestazione catastale le quote di proprietà sono errate in quanto non tengono in considerazione quanto prescritto dalla Sentenza n.273/2010 emessa dalla Corte di Appello di Genova e Registrata a Genova il 01.09.2010 al n.1946.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. Non risulta volturata la sentenza dalla Corte di Appello di Genova il 12.12.2009 rep.n.273/2010 che ha dichiarato la nullità del testamento olografo in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx pubblicato il 03.03.1999 a rogito xxxxxx rep.n.24049 registrato a Carrara il 08.03.1999 al n. 253.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Voltura Catastale

Descrizione delle opere da sanare: Allineamento ditta catastale

Voltura Catastale: € 170,00

Oneri Totali: € 170,00

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

SI - Vendita della quota indivisa

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

Il bene oggetto di stima è posto in Comune di Carrara, Località Avenza, Via Antica Massa. Avenza è la frazione più grande della città di Carrara e si trova a metà strada fra la zona montana e il mare, infatti dista 5 Km dal centro di Carrara e 2 Km dalla frazione di Marina e quindi dal mare. In tale sito, a destinazione prevalentemente residenziale, è possibile trovare uffici pubblici (poste, banche, asl, ecc) attività commerciali e ricettive oltre a strutture artigianali.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole

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

**Servizi offerti dalla zona:** Stazione Ferroviaria

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Cave di marmo di Carrara, litorale Tirrenico.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Note: L'immobile è stato dichiarato inagibile da ordinanza emessa dal Sindaco del Comune di Carrara

**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:**

- **Trascrizione** del 28/05/1999 ai nn. 3186/5042; Trascrizione dell'atto di citazione per dichiarazione di nullità di atti a seguito della quale stata emessa sentenza dalla Corte di Appello di Genova il 12.12.2009 rep.n.273/2010 che ha dichiarato la nullità del testamento olografo in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx pubblicato il 03.03.1999 a rogito rep.n.24049 registrato a Carrara il 08.03.1999 al n. 253..

**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:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx ,  
comproprietario non esecutato xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx ;  
Derivante da: Atto Giudiziario ; A rogito di Tribunale e di Massa in data  
13/02/2013 ai nn. 194 iscritto/trascritto a Massa in data 22/02/2013 ai nn.  
1528/1164;

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 condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:**

**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:**

<b>Titolare/Proprietario:</b>	nata a	Prop.2/6	nata a	Prop. 1/6	
nato a	Prop. 1/6	nato a	Prop. 1/6	nato a	Prop.1/6

**proprietari ante ventennio al 23/07/1984.**

In forza di denuncia di successione -

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

Denuncia di Successione n.33 vol. 375 in morte di xxxxxxxxx deceduto in il  
01.03.1983; trascritto a Massa, in data 22/10/1983, ai nn. 7581/6306.

**Titolare/Proprietario:** xxxxxxxxxx nata xxxxxxxx Prop.15/36 xxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx Prop.  
7/6 xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx Prop. 7/6 xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx Prop.7/6 **proprietari**  
**ante ventennio al 29/09/1998.** In forza di denuncia di successione -

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

Denuncia di Successione n. 65 vol.381 in morte di xxxxxxxxxx deceduto il 23.07.1984;  
trascritto a Massa, in data 16/03/1985, ai nn. 1711/1385.

**Titolare/Proprietario:** xxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx Prop. 14/72 xxxxxxxxxx nato a  
xxxxxxxxxxx Prop. 29/72 xxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx Prop. 29/72 **proprietari ante**  
**ventennio al 12/12/2009.**

In forza di denuncia di successione -

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

Denuncia di Successione n. 1/463 del 23.03.1999 in morte di xxxxxxxxxxxxxx deceduta il  
29.09.1998, eredità devoluta per testamento olografo pubblicato il 03.03.1999 a rogito Notaio  
xxxxxxxxxxx rep.n.24049 Registrato a Carrara il 08.03.1999 al n.253. Sopra il testamento è  
stata trascritta domanda giudiziale per nullità di atti in data 28.05.1999 al Part.n.3186. A seguito  
di tale domanda giudiziale è stata emessa dalla Corte di Appello di Genova la Sentenza n.  
273/2010 registrata a Genova il 01.09.2010 al n.1946 che dichiara l'inefficacia del testamento  
olografo.; trascritto a Massa, in data 11/01/2000, ai nn. 185/158.

**Titolare/Proprietario:** xxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx Prop. 1/3 xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxx Prop. 1/3 xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx Prop. 1/3 dal 12/12/2009 ad oggi (**attuali**  
**proprietari**). In forza di Sentenza Corte di Appello Genova - a rogito di Sentenza Corte di Appello  
di Genova, in data 12/12/2009, ai nn. 273; registrato a Genova, in data 01/09/2010, ai nn. 1946.

Note: Da ricerche effettuate non risulta trascritta la Sentenza sopra citata

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 145

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ricostruzione di in fabbricato distrutto in seguito ad eventi bellici

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15-05-1951 al n. di prot. 145

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito dell'accesso presso l'immobile oggetto di  
espropriazione e presso la Sezione Urbanistica del Comune di Carrara è emerso che il bene è di  
remota costruzione. Da un'esame dei grafici allegati alla Licenza Edilizia emerge che il fabbricato  
ha una superficie maggiore di quella autorizzata oltre ad una diversa distribuzione degli spazi



interni. Inoltre non sono state rinvenute pratiche edilizie relative al locale magazzino.

Regolarizzabili mediante: Domanda ai sensi della Legge Regionale 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Difformità alla Licenza Edilizia per maggiore consistenza e diversa distribuzione degli spazi interni

Domanda ai sensi Legge Regionale 65/2014 per sanatoria delle difformità: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

#### **Note sulla conformità edilizia:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nelle precipua volontà da parte della sottoscritta di fornire dati e informazione complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazione d'indagine esposte - lo stesso deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per Legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e dalle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto ottiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibile modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

#### **7.2 Conformità urbanistica:**

##### **Frazione: Avenza, Via Antica Massa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.69 del 05.08.2005
Zona omogenea:	R3 - edifici in contesti ambientali omogenei
Norme tecniche di attuazione:	R3- edifici in contesti ambientali omogenei; - sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria; la ristrutturazione edilizia r1 e r4. La ristrutturazione urbanistica ru1 e ru3 è ammessa con le seguenti modalità: a) attraverso l'applicazione di un indice di Uf max di 0,35 fino ad un massimo di mq. 350 di SUL. Tale intervento può prevedere la sopraelevazione di un piano degli edifici ad un piano fuori terra fino a raggiungere una altezza massima di ml.7,50; negli altri casi non è prevista la sopraelevazione ad eccezione dell'ampliamento dell'ultimo piano quando questo sia arretrato rispetto al corpo di fabbrica principale; b) in alternativa all'applicazione dell'indice di Uf come indicato alla precedente lettera a) è consentito un incremento del 20% della SUL esistente. Tale intervento può prevedere la sopraelevazione di un piano degli edifici ad un piano fuori terra fino a raggiungere una altezza massima di ml.7,50; negli altri casi non è prevista la sopraelevazione ad eccezione dell'ampliamento dell'ultimo piano quando questo sia arretrato rispetto al corpo di fabbrica principale.



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
---	----

**Note sulla conformità:**  
Nessuna.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Fabbricato ad uso civile abitazione con locale magazzino e terreno circostante**

Il bene oggetto di stima è una fabbricato ad uso civile abitazione con annesso magazzino e terreno circostante sito in Comune di Carrara Località Avenza Via Antica Massa. Si accede agli immobili direttamente da cancello posto sulla via Antica Massa. Il fabbricato è stato realizzato intorno agli anni 1952/54 ed è in totale stato di degrado. Nell'anno 2010 è stato percorso dal fuoco ed a seguito di tale evento è stato dichiarato inagibile con Ordinanza Sindacale n.98/2010 prot.n.10551 del 03.03.2010; successivamente sono state emesse diverse Ordinanze dal Settore Ambiente per rimozione e smaltimento dei rifiuti presenti nell'area esterna lato mare, per taglio della vegetazione infestante, pulizia e derattizzazione e disinfezione dell'area.

Attualmente il fabbricato, sviluppato ad un piano fuori terra, si presenta mancante della struttura del tetto e privo di qualsiasi sistema di copertura, i solai risultano compromessi e sono sostenuti da "cristi", all'interno, come si evince dalle foto, vi è un cumulo di rifiuti sparsi per tutta la superficie del fabbricato. Il locale magazzino, realizzato con struttura prefabbricata, risulta fatiscente ed il terreno circostante è ricoperto da vegetazione spontanea e rifiuti.

L'alloggio, sviluppato al piano terra è composto da piccola veranda, 6 vani e bagno oltre a locale seminterrato.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di xxxxxxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

xxxxxxxxxxxxx- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: Piena Proprietà

xxxxxxxxxxxxx - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: Piena Proprietà

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1952/54

Stato di manutenzione generale: PESSIMO

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione in quanto necessita di verifiche tecniche e statiche, sono praticamente assenti gli impianti idrico-elettrico-riscaldamento così come gli infissi interni ed esterni.

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

climatizzazione	
-----------------	--

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza che viene presa in considerazione è l'attuale superficie utile lorda che corrisponde a circa mq. 116,00. A tale superficie saranno applicati i vari coefficienti per determinare il valore dell'immobile recuperato e per determinare tutti i costi necessari al recupero stesso.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Il criterio di stima che si è ritenuto opportuno adottare per determinare il probabile valore di mercato dell'immobile è il procedimento analitico per valore di trasformazione.

Il procedimento di stima per valore di trasformazione si fonda sull'ipotesi che il mercato apprezzi il bene immobile sulla base della differenza tra il valore di mercato che il bene assumerà una volta recuperato (Vrec) e tutti i costi necessari al recupero (Crec).

La sottoscritta ha ritenuto equo adottare tale criterio in considerazione della natura dell'immobile, lo stato di degrado in cui si trova, nonché il recupero consentito dalle vigenti norme edilizie e dal piano regolatore del Comune di Carrara.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizi Catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate ed indagini tra operatori del settore.;

Altre fonti di informazione: Indagini svolte presso imprese di costruzioni.



## 8.3 Valutazione corpi:

**Fabbricato ad uso civile abitazione con locale magazzino e terreno circostante. Abitazione di tipo economico [A3]**

Valore di riproduzione/ricostruzione

Il criterio di stima che si è ritenuto opportuno adottare per determinare il probabile valore di mercato dell'immobile è il procedimento analitico per valore di trasformazione.

Il procedimento di stima per valore di trasformazione si fonda sull'ipotesi che il mercato apprezzi il bene immobile sulla base della differenza tra il valore di mercato che il bene assumerà una volta recuperato (Vrec) e tutti i costi necessari al recupero (Crec).

Il processo di trasformazione riguarda la demolizione della struttura esistente e la successiva ricostruzione così come previsto nelle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico. L'immobile risulta classificato in R3 (edifici in contesti ambientali omogenei) dove è ammesso anche la ristrutturazione urbanistica ru1 (demolizione e ricostruzione totale o parziale). In allegato si rimette stralcio delle norme tecniche di attuazione.

Sulla scorta delle indagini di mercato, in raffronto anche alle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate, il valore unitario di mercato del fabbricato recuperato viene stimato in €. 2.600,00/mq.

I costi che dovranno essere sostenuti per effettuare la trasformazione sono: costo di demolizione, costo di costruzione (materiali, manodopera, noli e trasporti), spese generali, tecniche e di amministrazione.

- Costo di demolizione a corpo €. 30.000,00

Costo di costruzione

da indagini svolte presso imprese di costruzioni risulta che il costo di una nuova costruzione è pari a €. 1.300,00/mq.

Spese tecniche, generali ecc

l'entità delle spese tecniche è parametrizzata in una percentuale del 10% del costo di costruzione

€. 130,00/mq.

€. 1.430,00/mq.

Calcolo del valore di trasformazione

Valore fabbricato recuperato	mq. 116,00 x €.	2.600,00/mq.=	€.	301.600,00
Valore costo di trasformazione	mq. 116,00 x €.	1.430,00/mq.=	€.	165.880,00
a dedurre costo di demolizione			€.	30.000,00

**Valore di stima €. 105.720,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore Corpo			€ 105.720,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.720,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/3 piena proprietà			€ 35.240,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato ad uso civile abitazione con locale magazzino e terreno circostante	Abitazione di tipo economico [A3]	0,00	€ 105.720,00	€ 35.240,00

**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% )

€ 5.286,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.170,00

**Giudizio di comoda divisibilità:**

Trattasi di un fabbricato ad uso civile abitazione monofamiliare con terreno circostante il tutto in stato di degrado, non divisibile.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ -10.456,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" quota di 1/3 piena proprietà:

€ 24.784,00

Data generazione:  
24-03-2017

L'Esperto alla stima  
**Maria Edifizi**

**ALLEGATI:**

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa (All.n.1)
- Planimetrie Catastali (All.n.2)
- Visure Catastali (All.n.3)
- Visure Ipotecarie (All.n.4)
- Ordinanza Sindacale per inagibilità (All.n.5)
- Ordinanza Ufficio Ambiente (All.n.6)
- Stralcio Regolamento Urbanistico (All.n.7)
- Licenza Edilizia (All.n.8)