

# TRIBUNALE DI MASSA

PROVINCIA DI MASSA CARRARA

## SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI:

- SIG. ██████████ (N°. 3\_2019)
- ██████████ SAS (N°. 4\_2019)

Giudice Delegato: Dott. Alessandro PELLEGRINI

Liquidatore: Rag. Mara FABIANI

## Perizia di stima

Beni immobili siti in Carrara, loc. Bedizzano Via Bacchiotto civ. 12



*Esperto Incaricato:*

**Geom. Luigi Chioni**

**Iscritto all'Albo dei Geometri di**

**Massa Carrara al n. 936**

*Via Mazzini 316 - 55042 Forte dei Marmi*

*Tel: 328/9726045*



**Geom. Luigi Chioni**

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)  
Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936  
Cell. 328 9726045 – email: [luigichioni@gmail.com](mailto:luigichioni@gmail.com)

## Sommario

---

Premessa.....	3
Accesso all'immobile.....	3
Identificazione catastale.....	3
Confini.....	6
Conformità catastale.....	6
Quota e tipologia del diritto.....	7
Estremi atto di Provenienza.....	7
Situazione ipocatastale ventennale.....	8
Pregiudizievoli.....	8
Descrizione generale.....	10
Descrizione del bene.....	12
Legittimità Urbanistica.....	18
Regolarità Urbanistica.....	21
Altre informazioni per l'acquirente.....	22
Stato di Possesso.....	22
Decreto apertura liquidazione del patrimonio.....	22
Consistenza & Valutazione.....	23
Valutazione del bene.....	25
Stima completamento opere.....	25
Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
Conclusioni.....	29
Elenco degli allegati:.....	31

## Premessa

Il sottoscritto **geom. Luigi Chioni**, nato a Pietrasanta (LU) il 30/11/1974, libero professionista iscritto dell'**Albo dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n. 936**, con studio in Forte dei Marmi Via Mazzini 316, avendo ricevuto dal Liquidatore *Rag. Mara Fabiani*, la nomina di Perito Estimatore relativamente alle procedure in epigrafe, **accettava l'incarico** consistente nella **stima degli immobili facenti parte della procedura di Liquidazione del patrimonio di [REDACTED] [REDACTED] e soc. [REDACTED] S.a.s**, ubicati nel Comune di Carrara, Via del Bacchiotto civ. 12.

## Accesso all'immobile

In data **25 febbraio 2020**, alle ore **9,00** è stato svolto il sopralluogo presso il fabbricato oggetto di stima, sito in Carrara, loc. Bedizzano, Via Bacchiotto civ 12, alla presenza del *sottoscritto*, del Liquidatore *Rag. Mara Fabiani* e del sig. [REDACTED] [REDACTED] rappresentante legale nonché socio accomandatario pro tempore della Soc. [REDACTED] Sas, che ha acconsentito all'accesso all'immobile.

Trattasi di immobile di vetusta realizzazione, in pessimo stato di manutenzione, al momento *"non abitabile"* anche a causa dei lavori di ristrutturazione avviati poi interrotti e mai conclusi.

Durante l'incontro, si è presa visione dello stato di fatto e senza particolari difficoltà si è svolto sia il rilievo fotografico che quello metrico di tutti i vani.

I locali ispezionati sono risultati liberi da persone/attività, in particolare alcuni dei vani sono risultati parzialmente utilizzati come locali di sgombero, dove sono accatastati materiali di vario genere, attrezzature e prodotti per edilizia, parti di arredo, damigiane per vino, etc (vedi documentazione fotografica).

Come indicato anche nei verbali di sopralluogo, l'incontro terminava alle ore 10,15 con l'accettazione da parte del sig. [REDACTED] della nomina di custode.

## Identificazione catastale

### Premessa

A seguito dei lavori di ristrutturazione interrotti, i locali interni si presentano ancora *"rifiniti al grezzo"*, con i seguenti lavori edili ancora da compiere e/o terminare:

- (i) ultimazione/adeguamento opere strutturali tra cui anche il vano scala;
- (ii) realizzazione di alcune pareti divisorie;
- (iii) realizzazione degli impianti tecnologici;
- (iv) realizzazione dei massetti e dei pavimenti;
- (v) realizzazione delle rifiniture interne ed esterne;
- (vi) fornitura e posa dei serramenti interni ed esterni;

- (vii) realizzazione dei servizi (igienici e cucina);
- (viii) realizzazione delle opere esterne.

Al momento del sopralluogo l'intera costruzione si presenta come un unico fabbricato indipendente da terra a tetto, dislocato su quattro piani fuori terra, con due vani per piano oltre a vano scala centrale e corte esclusiva su due lati;

Secondo le risultanze catastali, l'intero immobile **risulta suddiviso in due distinte unità immobiliari**, censite al Catasto fabbricati di Carrara al **foglio 44 particella 332, subalterno 1 e subalterno 2**, oltre a poco terreno annesso censito al Catasto terreni alla particella **1448** del medesimo foglio.

Come si evince dalle planimetrie catastali in atti (presentate il 22/04/1944), sia l'aia al mappale 332 che il vano scala centrale, risultano di proprietà comune ad entrambi i subalterni.

**1) Abitazione censita al Foglio 44 particella 332 subalterno 1:**

Trattasi di unità immobiliare adibita catastalmente a **civile abitazione (categoria catastale A/4)**, sviluppata su **due** livelli di cui la cucina al **piano terra** ed un vano al **piano primo**, collegati tra loro mediante scala in comune con l'unità adiacente,

zona cens. 2,  
categoria A/4, classe 3,  
piano Terra e Primo,  
Consistenza 2 vani,  
Sup. Catastale 50 m<sup>2</sup>,  
rendita € 75,40,  
Indirizzo Via Bacchiotto n.12.

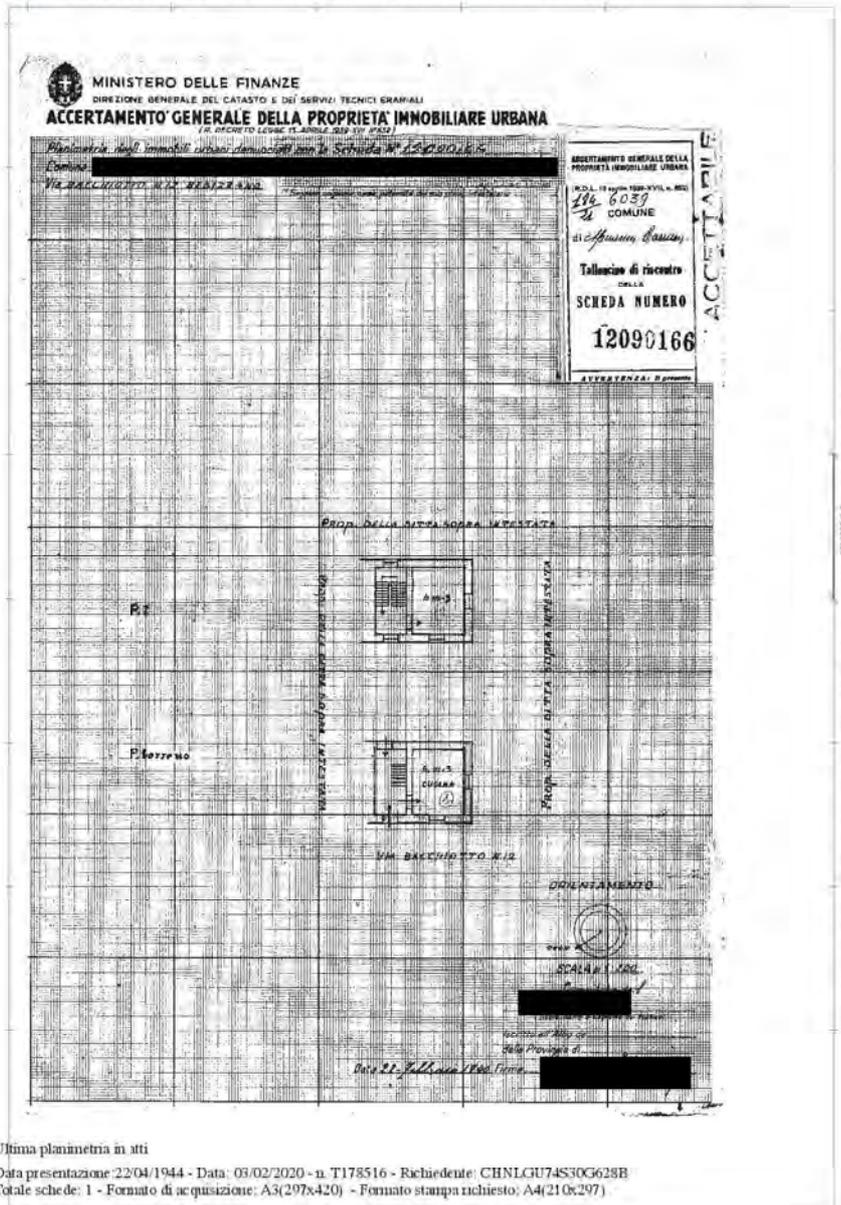
Ditta catastale in atti:

██████████  
██████████  
cod. fisc. ██████████  
proprietà per 1/1 in reg. di separazione dei beni.

**Sceda catastale:**

**12090166 del 22/04/1944.**

Data presentazione: 22/04/1944 - Data: 03/02/2020 - n. T178516 - Richiedente: CHNLGU74S30G628B



Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 22/04/1944 - Data: 03/02/2020 - n. T178516 - Richiedente: CHNLGU74S30G628B  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2020 - Comune di CARRARA (BS52) - < Foglio 44 - Particella 332 - Subalterno: 1 >  
VIA BACCHIOTTO n. 12 piano: T-1.

**2) Abitazione censita al Foglio 44 particella 332 subalterno 2:**

Trattasi di unità immobiliare adibita catastalmente a **civile abitazione** (categoria catastale **A/4**), sviluppata su **tre** livelli di cui la cucina e piccolo ripostiglio al *piano terra* (o quello che un tempo sarebbe potuta essere la latrina esterna), un vano al *piano primo* e due vani al *piano secondo*, tutti collegati tra loro mediante scala in comune con l'unità adiacente,

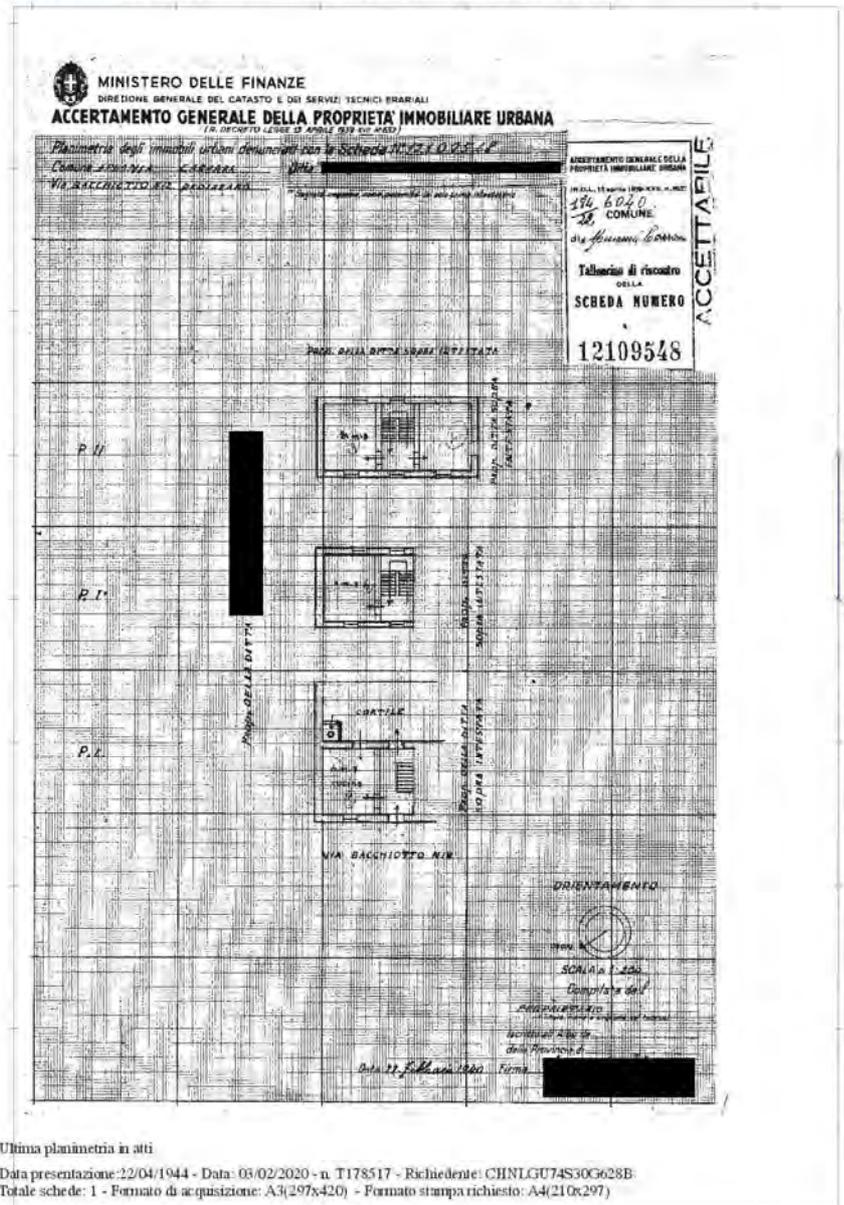
*zona cens. 2,*  
*categoria A/4, classe 2,*  
*piano Terra, Primo e Secondo,*  
*Consistenza 4 vani,*  
*Sup. Catastale 96 m<sup>2</sup>,*  
*rendita €.128,08,*  
*Indirizzo Via Bacchiotto n.12.*

Ditta catastale in atti:

██████████  
██████████  
cod. fisc. ██████████  
proprietà per 1/1 in reg. di separazione dei beni.

**Sceda catastale: 12109548**  
**del 22/04/1944.**

Data presentazione: 22/04/1944 - Data: 03/02/2020 - n. T178517 - Richiedente: CHNLGU74S30G628B



Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 22/04/1944 - Data: 03/02/2020 - n. T178517 - Richiedente: CHNLGU74S30G628B  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**3) Piccolo appezzamento di terreno – N.C.T. Foglio 44 particella 1448:**

Trattasi di piccola porzione di terreno di **superficie catastale mq. 76**, di forma irregolare e confinante con la particella 332, unita di fatto alla corte urbana di pertinenza del fabbricato,

*Qualità Sem Irr Arb, classe 3,*  
*Superficie 76 m<sup>2</sup>,*

*Reddito Dominicale €0,51, Reddito Agrario € 0,18,*

*Derivante da frazionamento del 14/10/2004 prot. MS55911.*

Ditta catastale in atti: ██████████, ██████████ cod. fisc. ██████████, proprietà per 1/1 in reg. di separazione dei beni.



*Estratto di mappa aggiornato*

## Confini

L'intero complesso oggetto di stima, composto dal fabbricato censito al mappale 332 e dal terreno al mappale 1448, confina: a *nord* e ad *est* con il mappale 1480, a *sud* con strada comunale di Via del Bachiotto, ad *ovest* con le particelle 331 e 330 del medesimo foglio 44 di Carrara, s.s.a.

## Conformità catastale

Durante il sopralluogo è stato riscontrato che:

- **A seguito dell'interruzione dei lavori di ristrutturazione l'immobile si presenta con le "rifiniture al grezzo" ed il cantiere edile non attivo.**
- **I lavori svolti riguardano anche le parti strutturali del fabbricato a seguito della demolizione dei solai e ricostruzione degli stessi a quote differenti dagli originali con relativa variazione delle altezze interne;**

**Pertanto la planimetria catastale in atti non è conforme allo stato di fatto.**

*Per quanto possibile accertare, dato lo stato di avanzamento dei lavori ancora al "grezzo", si possono comunque riscontrare le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:*

- **Variazione delle altezze interne a tutti i piani derivanti dalla demolizione e**

ricostruzione dei solai a imposte differenti dalle precedenti;

- Mancata rappresentazione grafica del piano sottotetto. Il piano sottotetto non è rappresentato nelle planimetrie in atti risalenti al 1944 (molto probabilmente perché svolgeva unicamente funzione di soffitta, con altezze interne ridotte, all'epoca non considerato rilevante ai fini catastali).

**Le difformità riscontrate** (quelle sanabili anche urbanisticamente) **sono regolarizzabili mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale con modello ministeriale Docfa. L'aggiornamento della planimetria potrà avvenire ad opere di ristrutturazione concluse.**

Il costo della Pratica Docfa, da decurtare al valore finale di stima, si calcola pari ad **€uro 500,00.**

### **Quota e tipologia del diritto**

L'intero complesso edilizio composto dai subalterni 1 e 2 della particella 332 e il terreno alla particella 1448 del fg. 44 di Carrara, risultano per la quota di **1000/1000** di **piena proprietà** del Sig. █████ █████, nato a █████ █████, ivi residente in █████ █████,

Stato Civile: *Coniugato in separazione dei Beni*

### **Estremi atto di Provenienza**

I beni oggetto di stima risultano di proprietà del Sig. █████ █████, nato a █████ █████ cod.fisc. █████ █████, ad esso pervenuti in forza dell'atto di **COMPRAVENDITA (allegato)**, stipulato dal Notaio **Anna Maria Carozzi** di Carrara Rep. **34.310 Racc. 9.755** del **30.10.2003**;

*Registrato a Carrara il 4 Novembre 2003 al n. 1393 Mod. 1T;*

*Trascritto a Massa il 5 Novembre 2003 Reg. Gen. 11246, Reg. Part. 7681.*

Note:

*Nell'atto in questione, il Sig. █████ █████ acquistava, dalla Sig.ra █████ █████ █████ █████ la piena proprietà dei fabbricati censiti al fg. 44 particella 332 sub. 1 e sub. 2, oltre ai terreni censiti al NCT al Fg. 44 mappali 325, 328, 333.*

*Si precisa che rispetto all'atto di provenienza, gli identificativi catastali dei fabbricati non hanno subito variazioni, mentre il terreno oggi censito alla particella 1448 deriva dal frazionamento del mappale 333 (frazionamento del 14/10/2004 protocollo n. MS55911).*

## Situazione ipocatastale ventennale

Dal 30.10.2003 ad oggi

i beni medesimi risultano in piena proprietà di:

- Sig. ██████████ nato a ██████████ in regime di separazione dei beni;

in virtù di **ATTO di COMPRAVENDITA** (allegato), stipulato dal *Notaio Anna Maria Carozzi* di Carrara Rep. **34.310 Racc. 9.755** del **30.10.2003** contro Pucciarelli Maria Rita;

*Registrato a Carrara il 4 Novembre 2003 al n. 1393 Mod. 1T;*

*Trascritto a Massa il 5 Novembre 2003 Reg. Gen. 11246, Reg. Part. 7681.*

*Note: Nell'atto in questione, la venditrice dichiarava di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni ma che quanto venduto era suo bene personale.*

\*\*\*

Dal periodo **ante-ventennio** (20.02.1979) fino al **30.10.2003**

i beni erano di proprietà:

- Sig.ra ██████████ nata a ██████████, ad essa pervenuti per **ATTO di COMPRAVENDITA** a rogito *Notaio Gino Carozzi* in data **20 febbraio 1979** rep. N. 148.467,

*Registrato a Carrara il giorno 8 marzo 1979 al n. 454 Vol. 174,*

*Trascritto a Massa il 13 marzo 1979 Part. Art. 1314.*

\*\*\*

Continuità nelle trascrizioni: **SI**

## Pregiudizievoli

- 1. ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/2003** – Reg Part **2004** Reg Gen **11247**  
*Pubbl. ufficiale CAROZZI ANNA MARIA Repertorio 34311/9756 del 30/10/2003*  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONC. A GARANZIA DI MUTUO**  
per totali €uro 206.000,00 ed €uro 103.000,00 in linea capitale

A favore di:

**BANCA TOSCANA S.P.A.** Sede Firenze Cod. fisc.: 05272250480

Contro:

██████████ n. a ██████████ Cod. Fisc.: ██████████

Sez. B-Immobili:

- *Fabbricato NCEU Carrara Fg. 44 particella 332 subalterno 1, per la quota di 1/1;*
- *Fabbricato NCEU Carrara Fg. 44 particella 332 subalterno 2, per la quota di 1/1;*
- *Terreno NCT Carrara Fg. 44 particella 325, per la quota di 1/1 (cancellata);*
- *Terreno NCT Carrara Fg. 44 particella 328, per la quota di 1/1 (cancellata);*
- *Terreno NCT Carrara Fg. 44 particella 333, per la quota di 1/1 (cancellata);*

Documenti successivi correlati:

- ❖ **Annotazione n. 863 del 14/04/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)**

Reg. Part.863, Reg. Gen. 3805.

*si chiede che venga **cancellata** l'ipoteca del quadro A, limitatamente all'unità immobiliare posta in comune di Carrara, presentata al N.C.T. di detto Comune al foglio 44 particelle*

**325, 328 e 333.** La suddetta iscrizione ipotecaria rimane ferma e valida su tutti gli altri beni e per l'intero credito garantito.

\*\*\*

**2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/04/2014 - Reg Part 301 Reg Gen 3323**  
 Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI MASSA** Repertorio **222** del **11/03/2014**  
**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**  
 per totali €uro 23.052,75 ed €uro 16.881,95 in linea capitale

A favore di:

██████████ S.R.L. Sede ██████████ Cod. fisc.: ██████████ 7

Contro:

██████████ n. a ██████████ Cod. Fisc.: ██████████

Sez. B-Immobili:

- Fabbricato NCEU Carrara Fg. 44 particella 332 subalterno 1, per la quota di 1/1;

\*\*\*

**3. ISCRIZIONE CONTRO del 08/09/2015 - Reg Part 987 Reg Gen 7293**  
 Pubbl. ufficiale **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Rep **333/6615** del **01/09/2015**  
**IPOTECA LEGALE** derivante da **RUOLO** (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
 per totali €uro 274.045,50 ed €uro 137.022,75 in linea capitale

A favore di:

**EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede Firenze (FI) Cod. fisc.: 03078981200

Contro:

██████████ n. a ██████████ Cod. Fisc.: ██████████

Sez. B-Immobili:

- Terreno NCT Carrara Fg. 44 particella 1148, per la quota di 1/1;
- Fabbricato NCEU Carrara Fg. 44 particella 332 subalterno 1, per la quota di 1/1;
- Fabbricato NCEU Carrara Fg. 44 particella 332 subalterno 2, per la quota di 1/1;

\*\*\*

**4. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2019 - Reg Part 5090 Reg Gen 66843**  
 Pubbl. ufficiale **TRIBUNALE di MASSA** Rep **17** del **01/07/2019**  
**DECRETO di APERTURA della LIQUIDAZIONE del PATRIMONIO**

A favore di:

**MASSA dei CREDITORI** di ██████████ **SAS**

Contro:

██████████ n. a ██████████ Cod. Fisc.: ██████████

Sez. B-Immobili:

- Terreno NCT Carrara Fg. 44 particella 1148;
- Fabbricato NCEU Carrara Fg. 44 particella 332 subalterno 1;
- Fabbricato NCEU Carrara Fg. 44 particella 332 subalterno 2;

Sez.D- Ulteriori informazioni:

Si chiede la prenotazione a debito per mancanza di liquidi nella procedura della liquidazione del patrimonio della Società ██████████ SAS di ██████████.

\*\*\*

**5. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2019 - Reg Part 5091 Reg Gen 6684**  
 Pubbl. ufficiale **TRIBUNALE di MASSA** Rep **16** del **01/07/2019**  
**DECRETO di APERTURA della LIQUIDAZIONE del PATRIMONIO**

A favore di:

**MASSA dei CREDITORI** di ██████████

Contro:

██████████ n. a ██████████ Cod. Fisc.: ██████████

Sez. B-Immobili:

- Terreno NCT Carrara Fg. 44 particella 1148;
- Fabbricato NCEU Carrara Fg. 44 particella 332 subalterno 1;
- Fabbricato NCEU Carrara Fg. 44 particella 332 subalterno 2;

Sez.D- Ulteriori informazioni:

Si chiede la prenotazione a debito per mancanza di liquidi nella procedura della liquidazione del patrimonio della Società ██████████ SAS di ██████████.

## Descrizione generale

**Quota di 1/1 di piena proprietà di vetusto fabbricato da terra a tetto in Carrara, Frazione di **Bedizzano** (cerchiato in rosso nella fig. sottostante) **Via Bacchiotto** civico **12**, dislocato su 3 (tre) piani fuori terra oltre il sottotetto e corte pertinenziale.**



### Frazione di Bedizzano:

**Bedizzano** è una piccola località di origini romane, posta ai piedi delle cave di marmo di Carrara, in cui oggi risiedono circa **800 abitanti**, con gran parte delle abitazioni occupate proprio dai residenti; è presente una scuola primaria ma non ci sono nè banche nè farmacie.

La frazione è collegata al centro di Carrara, distante circa **1,8 km** da un servizio di bus navetta.



**Geom. Luigi Chioni**

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)

Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936

Cell. 328 9726045 – email: [luigichioni@gmail.com](mailto:luigichioni@gmail.com)

Ubicazione:

L'immobile oggetto di stima, (*cerchiato di rosso nella figura soprastante*) si colloca all'interno del centro urbano di Bedizzano, lungo la strada comunale di *Via Bacchiotto* al civico 12, dove negli ultimi anni nelle immediate vicinanze sono state edificate numerose abitazioni in complessi residenziali di tipo condominiale a schiera.

Come raffigurato nella foto seguente, dalle finestre lato nord del fabbricato, è possibile godere di un ampio panorama sulle cave di marmo.

*Veduta fabbricato da Via Bacchiotto*



Cenni storici di Bedizzano:

La vicinanza dei bacini marmiferi, il verde abbondante e la freschezza del clima estivo, indussero i *Cybo Malapina* ed altre famiglie della nascente nobiltà locale a trascorrere edificanti periodi di vacanza negli anni tra il 1600 e 1800 e, per conseguenza, a costruirvi dimore decorose.

Durante l'ultima guerra mondiale Bedizzano ebbe quasi il 60% delle case distrutte.

Parcheggi:

La corte di proprietà di circa mq. 155, censita in parte alla particella 232 e in parte alla particella 1448, data la sua conformazione e l'ampiezza dell'accesso diretto sulla strada pubblica, può essere utilizzata anche come parcheggio privato di pertinenza del fabbricato stesso. Detta aia, attualmente non pavimentata, ricoperta da terreno vegetale, è recintata nei confronti di terzi vicinanti e già accessibile alle auto.

La zona in generale, offre comunque nelle vicinanze, sufficienti possibilità di

parcheggio anche lungo gli spazi pubblici.

## Descrizione del bene

### Premessa

Trattasi di vetusto fabbricato con struttura in muratura portante in pessimo stato di conservazione, sviluppato su tre piani fuori terra oltre al sottotetto (in tutto quattro piani), corredato da circa 155 mq. di corte esterna su due lati.

L'immobile adibito a civile abitazione, al momento risulta **NON ABITABILE** a causa dei "lavori di ristrutturazione pesante" iniziati e mai conclusi.

La situazione attuale presenta uno stato avanzamento lavori "al grezzo o rustico" e **tutte le opere di rifinitura ancora da compiere, tra cui: gli impianti tecnologici, la fornitura e posa dei serramenti interni ed esterni, il rifacimento totale del vano scala, il rifacimento degli intonaci interni ed esterni, dei massetti e della la pavimentazione, le tinteggiature interne ed esterne, le opere di sistemazione esterna, gli allacci alle utenze etc.** (l'elenco delle



*opere mancanti, sono state computate e prezzate nel computo metrico estimativo redatto dal sottoscritto allegato alla presente relazione).*

Da quanto si è potuto verificare in fase di sopralluogo, avvenuto in data 25 febbraio 2020, si precisa inoltre che:

- riguardo alla sospensione dei lavori, si ritiene che si tratti di un'interruzione ormai prolungata e che il cantiere sia fermo ormai da molto tempo, dato che non si riscontrano tracce di opere eseguite ultimamente e/o segni di recente



cantierizzazione. Inoltre alcuni vani risultano anche occupati da merce di vario genere non edile;

- risultano demoliti i vecchi solai in legno dei vani al piano *primo, secondo e sottotetto* e successivamente ricostruiti **ma a quote d'imposta diverse**, con nuovi solai composti da laterizio su putrelle in ferro;
- il solaio di copertura e dei pianerottoli di sbarco della scala centrale sono ancora quelli originali e non hanno subito variazioni;
- il vano scala (foto a lato) non è stato ancora demolito. A causa della variazione

della quota di imposta dei nuovi solai che si trovano a lato della scala, il pianerottolo di sbarco è a quota differente rispetto ai vani laterali (molto probabilmente era prevista, nel corso dei lavori, anche la demolizione del vano scala).



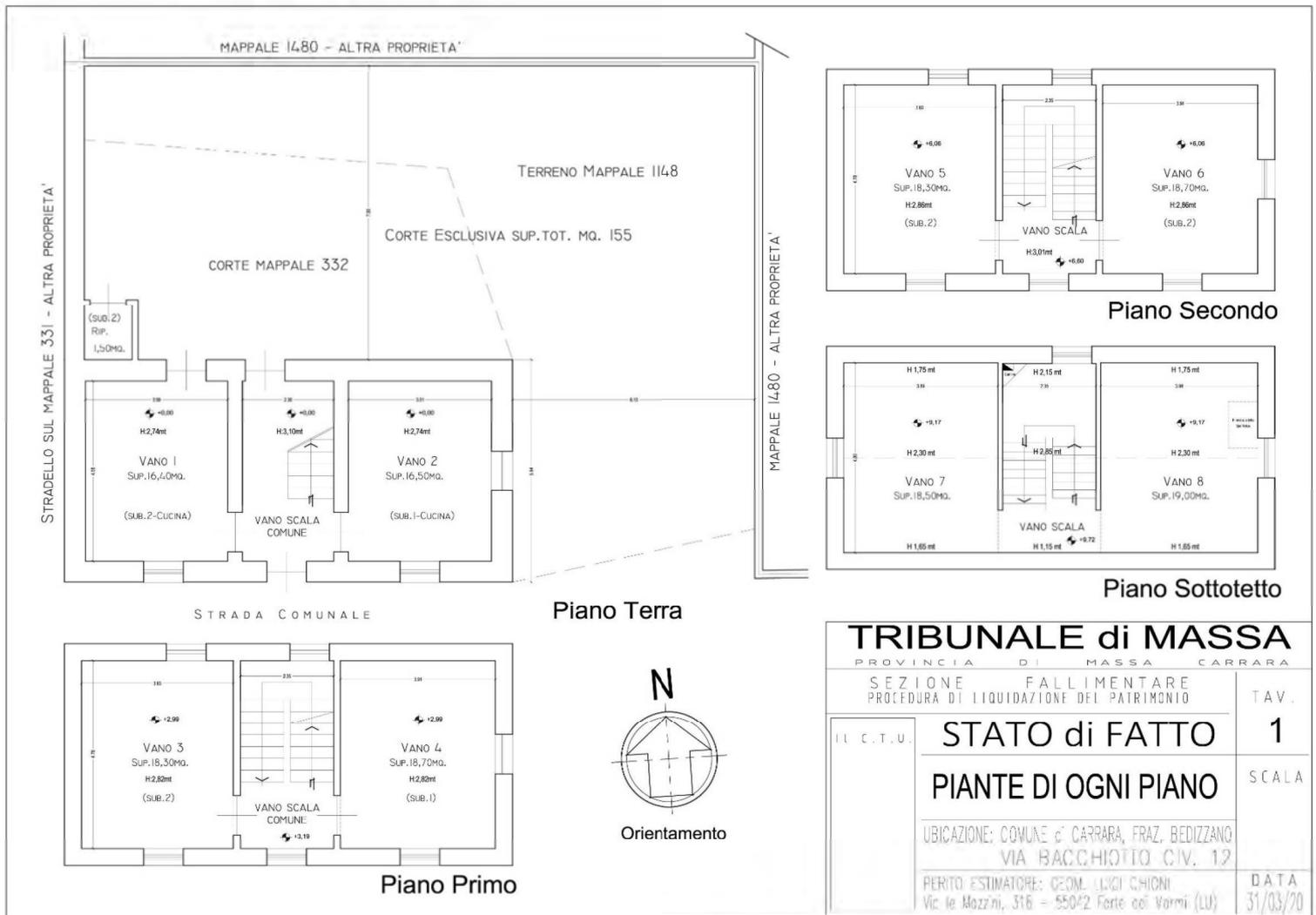
Rampa che sicuramente è stata utilizzata anche in fase di cantiere per raggiungere tutti i vani oggetto di intervento;

- l'intervento per come è stato eseguito, ha modificato le parti strutturali dell'edificio, e pertanto sarebbe soggetto al "*Deposito del progetto al Genio Civile*".

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Genio Civile di Massa non risultano depositi a nome di [REDACTED] [REDACTED] (proprietario).

- Dall'analisi visiva svolta durante il sopralluogo, si ritiene che l'intervento per come eseguito NON RISPONDE a quanto previsto dalla normativa sismica vigente. Prima dell'eventuale ripresa delle lavorazioni, si ritiene sia doverosa una verifica strutturale da parte di una figura professionale abilitata (ingegnere), non escludendo la necessità di un intervento di adeguamento sismico e messa a norma strutturale.

Consistenza dell'immobile:



Planimetrie dello stato di fatto rilevato dal perito stimatore

Come rappresentato nelle planimetrie dello stato di fatto redatte dal sottoscritto, il fabbricato si presenta composto da un totale di n. 8 (otto) vani di cui:

- **due vani di mq. 16,45 e mq. 16,50 al piano terra** oltre piccolo ripostiglio esterno di circa mq. 1,50 (molto probabilmente un tempo adibito a latrina esterna);
- **due vani di mq. 18,30 e mq. 18,70 al piano primo;**
- **due vani mq. 18,30 e mq. 18,70 al piano secondo;**
- **due vani mq. 18,50 e mq. 19,00 al piano sottotetto.**

Le altezze intere rilevate per ogni piano ancora al "grezzo" con impianti, massetti, pavimenti ed intonaci ancora da fare, sono le seguenti:

- *piano terra:* mt. 2,74 e ripostiglio esterno: mt. 2,05;
- *piano primo:* mt. 2,82;
- *piano secondo:* mt. 2,86;
- *piano sottotetto,* con altezza variabile minima da 1,65 in gronda a mt. 2,30 al colmo.

Come si evince dalle planimetrie redatte, tutti i vani sono collegati tra loro mediante la vecchia scala centrale costituita da rampe in marmo parallele che partono dal piano terra per arrivare al piano sottotetto

Le rampe che collegano il piano terra fino al piano secondo sono costituite da scalini in marmo, mentre la rampa che collega il piano secondo con il piano sottotetto è in legno e meno agevole.

**Le demolizioni sino ad oggi eseguite, non hanno incluso la demolizione della scala e pertanto le quote di imposta dei solai ricostruiti non si trovano alla stessa quota dei pianerottoli di sbarco.**

Nelle planimetrie allegate sono state riportate anche le differenti quote dei solai.



*Destinazione d'uso dei vani:*

Riguardo alla **destinazione d'uso dei vani**, si precisa che a seguito dei lavori di ristrutturazione interrotti, sull'immobile (adibito a civile abitazione) non sono presenti né impianti e/o rifiniture che possano identificare né l'attuale destinazione dei vani e nemmeno quella futura di progetto.

L'unica descrizione riguardo la destinazione d'uso dei singoli vani, si trova nelle planimetrie catastali (antecedenti la ristrutturazione in corso).

In particolare, prendendo in riferimento le planimetrie catastali in atti, depositate nel 1944, il fabbricato risulta diviso in due unità immobiliari distinte ai subalterni 1 e 2 della particella 332, in cui per ogni unità è prevista una cucina al piano terra. Nessun'altra indicazione d'uso per i vani presenti ai piani superiori (vedi planimetrie catastali e capitolo precedente "*Identificazione catastale*").

*Piano Sottotetto:*

Riguardo al **sottotetto** si precisa che nonostante non sia stato rappresentato nelle planimetrie catastali del 1944, è possibile attestarne la preesistenza grazie

ai seguenti elementi:

1) sono ancora evidenti i fori lasciati dalla demolizione del vecchio solaio dove erano ancorati i vecchi travetti ammorzati nel muro perimetrale (foto a lato);



2) è ancora presente e non ha subito modifiche la vecchia scala in legno di accesso al piano sottotetto come dimostrato nelle foto

seguenti;



3) sono ancora presenti e rimaste invariate le finestre ad arco all'ultimo piano insistenti sulle facciate lato est ed ovest a servizio oggi come allora del sottotetto.





Caratteristiche costruttive:

Trattasi di vetusto fabbricato ante 1941, costituito da pareti in muratura portante in pietra mista a laterizio, dello spessore variabile da 55 cm al piano terra a circa 45 cm ai piani superiori.

Costruzione composta da 4 piani fuori terra *costituiti originariamente* da solai in legno collegati mediante unica scala centrale interna al fabbricato.

A seguito di lavori di ristrutturazione, i solai dei vani (ad eccezione del vano scala), sono stati tutti demoliti e ricostruiti con laterizio e putrelle in ferro ancorate alle pareti perimetrali. Le quote di calpestio dei nuovi solai risultano abbassate rispetto alle quote originali dei solai demoliti.

**A parere del sottoscritto, secondo le propria esperienza, l'intervento di demolizione e ricostruzione dei nuovi solai, non è stato eseguito in conformità alle norme sismiche vigenti. Per ulteriori analisi e precisazioni in merito, si rende necessaria un'analisi strutturale e successiva verifica di quanto eseguito da parte di una figura tecnica specializzata abilitata alla verifica al calcolo delle strutture portanti (Ingegnere).**

La copertura è a capanna, viste le caratteristiche potrebbe essere ancora quella originale, oggi in discrete condizione di conservazione, composta da orditura in legno, sormontata da mezzane faccia a vista e copertura in cotto.

Accessi

All'intero del fabbricato si può accedere sia dalla porta che dà direttamente su Via del Bacchiotto, sia dalle aperture presenti sul prospetto lato nord una volta entrati nella corte di pertinenza.

Alla corte di pertinenza si accede direttamente da Via del Bacchiotto e l'ampiezza dell'apertura di oltre 5 metri (*foto seguente*) facilita le manovre di accesso/uscita.

Una volta all'interno si ha la possibilità di parcheggiare comodamente.



*foto scattate dall'interno della corte di pertinenza*

### Legittimità Urbanistica

Le opere di costruzione dell'immobile oggetto di stima hanno avuto inizio in data **anteriore all'1 settembre 1967**. In merito si precisa che la **planimetria catastale risulta depositata il 22/04/1944 ed è datata 22/02/1940**.

Si può inoltre sostenere che la costruzione sia stata eseguita **anteriamente all'anno 1941** in quanto suddetto fabbricato **già compariva** nelle "mappe di impianto" catastali redatte intorno agli anni 1908/1910.

*Estratto della "Mappa di impianto" catastale anno 1908/1910 circa Sez.E Foglio 2:*



A fronte dei lavori di ristrutturazione riscontrati durante il sopralluogo del 25/02/2020, il sottoscritto ha effettuato ricerche sia presso l'ufficio Licenze del Comune di Carrara che presso l'Ufficio del Genio Civile di Massa, riscontrando che:

- Presso il **Comune di Carrara**, è stato **rilasciato il Permesso di Costruire n. 96/2005** a nome del **Sig. █████ █████**, relativamente ad immobile sito a Bedizzano.;
- Presso il **Genio Civile di Massa non risulta depositata alcuna pratica sismica a nome di █████ █████**.

Per quanto riscontrato, in data 04.03.2020 il sottoscritto depositava presso il Comune di Carrara la **"richiesta di accesso agli atti prot. n. 14535"** relativamente al **Permesso di Costruire n. 96/2005**, alla quale il Comune di Carrara con comunicazione prot. N.37343 del 13/07/2020 rispondeva che **"al termine dell'endoprocedimento di ricerca avviato in data 10.06.2020, al momento la Concessione Edilizia recante posizione di archivio P.C. n. 96/2005, risulta non reperibile agli atti e l'istanza deve pertanto ritenersi parzialmente conclusa senza esito"**.

In considerazione della mancata reperibilità, il sottoscritto si è rivolto all'Ufficio Urbanistica di Carrara, al fine poter definire **"l'ipotetico iter"** necessario per portare a completamento l'immobile, arrivando così alle seguenti conclusioni:

1. In considerazione del mancato deposito al Genio Civile, le opere strutturali eseguite dovranno essere intese e trattate come illegittime e pertanto sanate;
2. Non avendo alcun tipo di planimetria e/o documento reperibile presso l'Ufficio Urbanistica, si utilizzerà come stato legittimo di riferimento quello delle planimetrie catastali in atti;
3. Le opere edili iniziate e lasciate sospese, rientrano tra quelle sanabili a livello urbanistico/edilizio in quanto sull'immobile non insistono vincoli particolari che ne vietino la sanatoria, tra cui risulterebbe sanabile anche la fusione in un'unica unità immobiliare;
4. In ordine cronologico, si dovrà prima procedere con la sanatoria dello stato di fatto; ottenuta la sanatoria si potrà procedere con il deposito di una seconda pratica urbanistica per il completamento delle opere (probabilmente S.C.I.A.);
5. La sanatoria dello stato di fatto potrà essere presentata (a discrezione del richiedente) in due differenti modalità: (i) S.C.I.A. in sanatoria differita o condizionata oppure come (ii) Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 209 LRT 65/2014. Entrambe le soluzioni, rimangono comunque subordinate: (I) alle opere di adeguamento sismico, (II) deposito al Genio Civile e (III) al collaudo strutturale.

Per maggior chiarezza, si riporta l'Art. 182 LRT 65/2014 a cui si dovrà far

riferimento:

**Art. 182**

***Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità***

1. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate o in corso di realizzazione nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito, e che risultano conformi alla normativa tecnica, l'interessato trasmette alla struttura regionale, *tramite lo sportello unico (163)*:

- a) la richiesta di autorizzazione in sanatoria oppure l'istanza di deposito in sanatoria e la documentazione tecnica relativa alle opere da sanare;
- b) la certificazione di rispondenza delle opere alla normativa tecnica ed il certificato di collaudo, laddove richiesto dalla normativa medesima.

2. *Nei casi di cui al comma 1, la struttura regionale competente rilascia l'autorizzazione in sanatoria oppure l'attestato di avvenuto deposito in sanatoria entro sessanta giorni dalla data di trasmissione della relativa istanza. Oltre che al soggetto interessato, la struttura regionale competente trasmette tali atti al comune ai fini del rilascio dei titoli in sanatoria o ai fini delle verifiche di propria competenza nel caso di SCIA in sanatoria, fermo restando quanto previsto al comma 3.*

3. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate, o in corso di realizzazione, nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito e che, a seguito del procedimento di cui ai commi 1 e 2, non risultino conformi alla normativa tecnica, il comune respinge l'istanza, oppure, previo accertamento della conformità dell'intervento realizzato alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda, ed ove ritenuto tecnicamente possibile, ordina all'interessato l'adeguamento delle opere alla normativa tecnica nel rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica vigente, assegnando un termine congruo per l'esecuzione dei necessari interventi. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune respinge l'istanza di accertamento di conformità in sanatoria.

4. Ove sia stato ordinato, ai sensi del comma 3, l'adeguamento dell'opera alla normativa tecnica, l'interessato presenta alla competente struttura regionale la richiesta di autorizzazione o l'istanza di deposito per le opere di adeguamento necessarie ai fini dell'ottemperanza all'ordinanza ed il relativo progetto. Al termine dei lavori, l'interessato trasmette alla struttura regionale competente la relativa certificazione di rispondenza e, se richiesto dalla normativa, il certificato di collaudo. Accertata l'avvenuta ottemperanza all'ordinanza, il Comune rilascia il permesso di costruire o l'attestazione di conformità in sanatoria.

5. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi, l'interessato trasmette al comune il certificato di idoneità statica, rilasciato dal professionista abilitato. Relativamente a tali opere, gli atti di cui al comma 1, lettere a) e b), non sono presentati.

Spese di regolarizzazione

Riassumendo, per portare a completamento la ristrutturazione è necessario prima di tutto procedere alla sanatoria dello stato di fatto previo adeguamento

sismico ed una volta concluso l'iter con sanatoria approvata/rilasciata, si potrà procedere alla presentazione presso il Comune di Carrara di nuova pratica S.C.I.A. a firma di tecnico abilitato, per il completamento delle opere.

Riguardo alla sanatoria dello stato di fatto, segue un elenco sommario degli oneri, costi e prestazioni da fare per portare a completamento le opere:

*Sanatoria stato di fatto con adeguamento sismico:*

Diritti segreteria:	€. 100,00
Sanzione:	€. 1.000,00
Spese tecniche pratica urbanistica, da parte di tecnico abilitato	€. 1.400,00
Spese verifica sismica e pratica Genio Civile	€. 2.500,00
Intervento di adeguamento sismico *	€. 17.000,00
Direzione Lavori	€. 2.500,00
<b>Totale costi da decurtare al valore di stima</b>	<b>€. 24.500,00</b>

(\*) cifra calcolata in modo approssimativo, in quanto l'esatta consistenza e stima dell'intervento da mettere in atto, può essere computata solamente dopo una verifica strutturale dello stato di fatto e l'elaborazione di un modello strutturale da parte di un ingegnere. A fronte del sopralluogo svolto, sono evidenti le lacune strutturali tra cui le criticità più evidenti consistono nella mancanza dei cordoli di coronamento e collegamento all'imposta dei nuovi solai, oltre a carenze strutturali generiche in prossimità delle architravature delle aperture che richiedono verifiche localizzate. In modo puramente indicativo, si prevedono interventi di cordolatura interna ai solai esistenti e qualora non fosse possibile, si dovrebbe ricorrere alla realizzazione di un nuovo cordolo esterno mediante realizzazione di catene a livello di ogni piano al fine di legare la struttura.

## Regolarità Urbanistica

Come indicato nel **Certificato di Destinazione Urbanistica n. 51/CDU/2020** prot. 14527 rilasciato dal Comune di Carrara in data **9 marzo 2020**,

il fabbricato censito al fg. **44** particella **332** ricade:

- ❖ per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Delib. C.C n.28 DEL 16/03/2012 Pubbl. BURT. n. 22 del 30/05/2012:
  - Art. 12 N.T.A. Sistema dell'alta collina e della montagna – Nuclei Collinari e montani, intera particella.
  - Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione, intera particella.
- ❖ per effetto della Variante al Regolamento Urbanistico Frazioni Sub Sistema Montano e di Fontia e Sorgnano, approvata con Del. C.C. n. 3 del 09/02/2004 e successive modificazioni:
  - B- Aree di completamento artt. 8 e 9 NTA Paesi a Monte, intera particella.
- ❖ Sottoposto ai seguenti vincoli:

Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. N. 37 del 09/04/2019 Pubbl. il 19/04/2019: Area G.3I – Pericolosità geologica medio-elevata per caratt. Geotecniche, intera p.lla  
Zona B2 Bedizzano

il terreno censito al fg. **44** particella **1448** ricade:

- ❖ *per effetto della Variante al Piano Strutturale , approvata con Delib. C.C n.28 DEL 16/03/2012 Pubbl. BURT. n. 22 del 30/05/2012:*

Art. 12 N.T.A. Sistema dell'alta collina e della montagna – Nuclei Collinari e montani, intera particella.

Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione, intera particella.

- ❖ *per effetto della Variante al Regolamento Urbanistico Frazioni Sub Sistema Montano e di Fontia e Sorgnano, approvata con Del. C.C. n. 3 del 09/02/2004 e successive modificazioni:*

B- Aree di completamento artt. 8 e 9 NTA Paesi a Monte, intera particella.

- ❖ *Sottoposto ai seguenti vincoli:*

Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. N. 37 del 09/04/2019 Pubbl. il 19/04/2019: Area G.3I – Pericolosità geologica medio-elevata per caratt. Geotecniche, intera p.lla  
Zona B2 Bedizzano

## Altre informazioni per l'acquirente

- *Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO***

*Al momento, date le condizioni in cui versa l'immobile, si ritiene che l'intera struttura non sia accessibile ai deversamene abili.*

*Una volta conclusi i lavori di ristrutturazione, i due vani al piano terra potrebbero divenire accessibili in quanto posti a piano strada*

- *Attestazione Prestazione Energetica: **Non fornita***

## Stato di Possesso

L'immobile è libero da persone e/o attività.

Alcuni vani sono occupati da materiale di vario genere, tra cui anche materiale ed attrezzature edili, molto probabilmente derivanti dai lavori di ristrutturazione sospesi.

Il fabbricato è oggi in **custodia** al sig. ██████████, come da **verbale di accesso del 25 febbraio 2020**, nel quale il Sig. ██████████ sottoscriveva ed accettava l'incarico ricevuto dal Liquidatore Rag. Mara Fabiani.

## Decreto apertura liquidazione del patrimonio

**Procedura di liquidazione del patrimonio di ██████████ n. 3/2019,**

dichiarata aperta dal Tribunale di Massa in data **01/07/2019** Rep. **16**, contro ██████████; *trascritta* a Massa in data 25/07/2019 al n. 6684 del Registro

Generale e al n. 5091 del Registro Particolare.

**Procedura di liquidazione del patrimonio** della Soc. ██████████ S.A.S n. **4/2019**, dichiarata aperta dal Tribunale di Massa in data **01/07/2019** Rep. **17**, contro ██████████ (socio-legale rappresentante pro tempore della ██████████ S.A.S.); *trascritta* a Massa in data 25/07/2019 al n. 6683 del Registro Generale e al n. 5090 del Registro Particolare.

## Consistenza & Valutazione

*Calcolo della consistenza:*

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

*Il valore di stima è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore.*

*La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.*

*In particolare per quanto riguarda il ripostiglio esterno, essendo non comunicante direttamente con i vani principali, verrà conteggiato al 30%.*

*Per quanto riguarda la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile oggetto di stima, verrà computata nella misura del 10% fino alla superficie commerciale del fabbricato e l'eccedenza al 2%.*

### TABELLA CALCOLO DELLA SUP. EQUIVALENTE COMMERCIALE

Nella seguente tabella si riporta il calcolo della superficie equivalente suddivisa per unità immobiliari, alle quali è stata attribuita la comproprietà in pari quota del terreno censito alla particella 1448. Le superfici sono state poi suddivise secondo il seguente schema:

- *vano scala al piano terra e primo*: in comune al sub 1 e 2;
- *vano scala al piano secondo e sottotetto*: attribuito al solo sub. 2
- *piano sottotetto*: attribuito al solo sub. 2 (si ricorda che il piano sottotetto non è presente nelle planimetrie catastali e pertanto si decide di attribuirlo in modo esclusivo al solo sub. 2 in quanto soprastante ad esso);
- *corte esterna censita al mappale 332 e 1448*: in comune ai sub. 1 e 2,;
- *ripostiglio esterno*: attribuito al solo sub. 2 in quanto presente nella planimetria di detto subalterno.

Subalterno 1 e terreno al 50%					
Destinazione	Parametro (Mq)	Superficie			Superficie Equivalente (Mq)
		Reale/Poteniale (Mq)	Proprietà	Coefficiente	
Piano terra - Residenziale	Superficie Esterna Lorda	24,47	100%	100%	24,47
Piano terra - Vano scala	Superficie Esterna Lorda	14,98	50%	100%	7,49
Piano primo - Residenziale	Superficie Esterna Lorda	24,47	100%	100%	24,47
Piano primo - Vano scala	Superficie Esterna Lorda	14,98	50%	100%	7,49
Piano terra - Corte esterna	Superficie Esterna Lorda	155,00	50%	10%	7,75
<b>Totale</b>					<b>71,67</b>
Subalterno 2 e terreno al 50%					
Destinazione	Parametro (Mq)	Superficie			Superficie Equivalente (Mq)
		Reale/Poteniale (Mq)	Proprietà	Coefficiente	
Piano terra - Residenziale	Superficie Esterna Lorda	24,28	100%	100%	24,28
Piano terra - Vano scala	Superficie Esterna Lorda	14,98	50%	100%	7,49
Piano terra - Ripostiglio	Superficie Esterna Lorda	2,40	100%	30%	0,72
Piano primo - Residenziale	Superficie Esterna Lorda	24,28	100%	100%	24,28
Piano primo - Vano scala	Superficie Esterna Lorda	14,98	50%	100%	7,49
Piano secondo -Residenziale	Superficie Esterna Lorda	63,73	100%	100%	63,73
Piano secondo - Locale deposito	Superficie Esterna Lorda	63,73	100%	50%	31,87
Piano terra - Corte esterna	Superficie Esterna Lorda	155,00	50%	10%	7,75
<b>Totale</b>					<b>167,61</b>
<b>Sup. equivalente totale (Mq):</b>					<b>239,28</b>

*Consistenza di stima*

In considerazione: (i) della struttura del fabbricato, (ii) degli accessi, (iii) della dislocazione e (iv) della distribuzione degli spazi interni, (v) del vano scala, (vi) della corte a comune, (vii) delle possibili servitù che potrebbero derivare, (viii) dei lavori svolti e (ix) di quelli ancora da compiere, **si ritiene economicamente più appetibile e vantaggioso**, anche in previsione di una vendita, **considerare e stimare l'intero lotto come unica unità immobiliare** con corte annessa, complessivamente individuata alle particelle 332 sub. 1 e sub. 2 insieme al terreno 1148, avente la consistenza totale equivalente di mq. 239,28 derivante dalla seguente tabella:

Consistenza totale					
Destinazione	Parametro (Mq)	Superficie			Superficie Equivalente (Mq)
		Reale/Poteniale (Mq)	Proprietà	Coefficiente	
Piano terra - Residenziale	Superficie Esterna Lorda	63,73	100%	100%	63,73
Piano terra - Ripostiglio	Superficie Esterna Lorda	2,40	100%	30%	0,72
Piano primo - Residenziale	Superficie Esterna Lorda	63,73	100%	100%	63,73
Piano secondo - Residenziale	Superficie Esterna Lorda	63,73	100%	100%	63,73
Piano sottotetto - Locale deposito	Superficie Esterna Lorda	63,73	100%	50%	31,87
Piano terra - Corte esterna	Superficie Esterna Lorda	155,00	100%	10%	15,50
<b>Totale</b>					<b>239,28</b>

**Valutazione:**

*Si riportano di seguito i dati relativi all'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per gli immobili aventi la stessa tipologia di quello in esame e ricadenti nella stessa zona:*

Destinazione d'uso: *Residenziale*

Sottocategoria: *Intero Edificio*

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2019 - Provincia: MASSA CARRARA - Comune: CARRARA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA MONTANA

Codice di zona: R1 -Microzona catastale n.: 5

Destinazione: *Residenziale*

Tipologia: *Abitazioni civili*

Stato conservativo: **Normale**

Superficie di riferimento: *Lorda*

Valore di mercato min (€/mq): **1.100,00**

Valore di mercato max (€/mq): **1.600,00**

**Valutazione del bene**

A seguito del sopralluogo svolto, considerando la zona, l'ubicazione, il grado di ricerca dell'immobile, le caratteristiche costruttive, i materiali impiegati nella costruzione e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possano influire sulla valutazione, si stima un **valore al metro quadrato per immobile "finito in condizioni normali" pari a Euro 1.400,00.**

Come indicato in tabella, il **Valore Complessivo per l'immobile finito**, stimato in condizioni di *normale conservazione considerando i lavori ultimati*, ammonta ad Euro 334.985,00 pari ad €/mq 1.400,00.

TABELLA di STIMA del LOTTO INTERO AL LORDO DEGLI ADEGUAMENTI, DECURTAZIONI E CORREZIONI			
Destinazione	Superficie Equivalente (Mq)	Valore Unitario (€/Mq)	Valore Complessivo (€)
Piano terra - Residenziale	63,73	€ 1.400,00	€ 89.222,00
Piano terra - Ripostiglio	0,72	€ 1.400,00	€ 1.008,00
Piano primo - Residenziale	63,73	€ 1.400,00	€ 89.222,00
Piano secondo - Residenziale	63,73	€ 1.400,00	€ 89.222,00
Piano sottotetto - Locale deposito	31,87	€ 1.400,00	€ 44.611,00
Piano terra - Corte esterna	15,50	€ 1.400,00	€ 21.700,00
			<b>€ 334.985,00</b>

Per ottenere l'attuale valore di mercato del bene, nelle condizioni reali in cui si trova, al Valore Complessivo calcolato dovranno essere decurtati i costi relativi alle (i) correzioni di stima, (ii) regolarizzazioni urbanistico/catastali e (iii) ultimazione delle opere.

**Stima completamento opere**

**Due diligence immobiliare**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del lotto in questione, il sottoscritto ha eseguito un processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto,

con la quantificazione degli oneri economici necessari per le procedure ed i costi da sostenere per la ripresa dei lavori fino alla loro ultimazione.

Non avendo potuto reperire la documentazione urbanistica dal Comune di Carrara, causa l'irreperibilità presso l'archivio comunale, il sottoscritto ha ipotizzato una soluzione di progetto con analisi dettagliata dei costi di realizzo.

L'ipotesi avanzata è stata basata sull'analisi dei seguenti fattori:

1. limitare al massimo i costi superflui, considerando solo quelli necessari per ultimare le opere e rendere l'immobile il più possibile funzionale (inserendo ad esempio un servizio igienico ad ogni piano);
2. limitare al massimo gli interventi strutturali, tranne quelli necessari per la messa a norma dell'esistente. **In merito si precisa che l'incarico conferito non riguarda la verifica strutturale, per la quale si rende necessario uno studio specifico, saggi, campionature e calcoli da effettuare da figura professionale abilitata (ingegnere).**

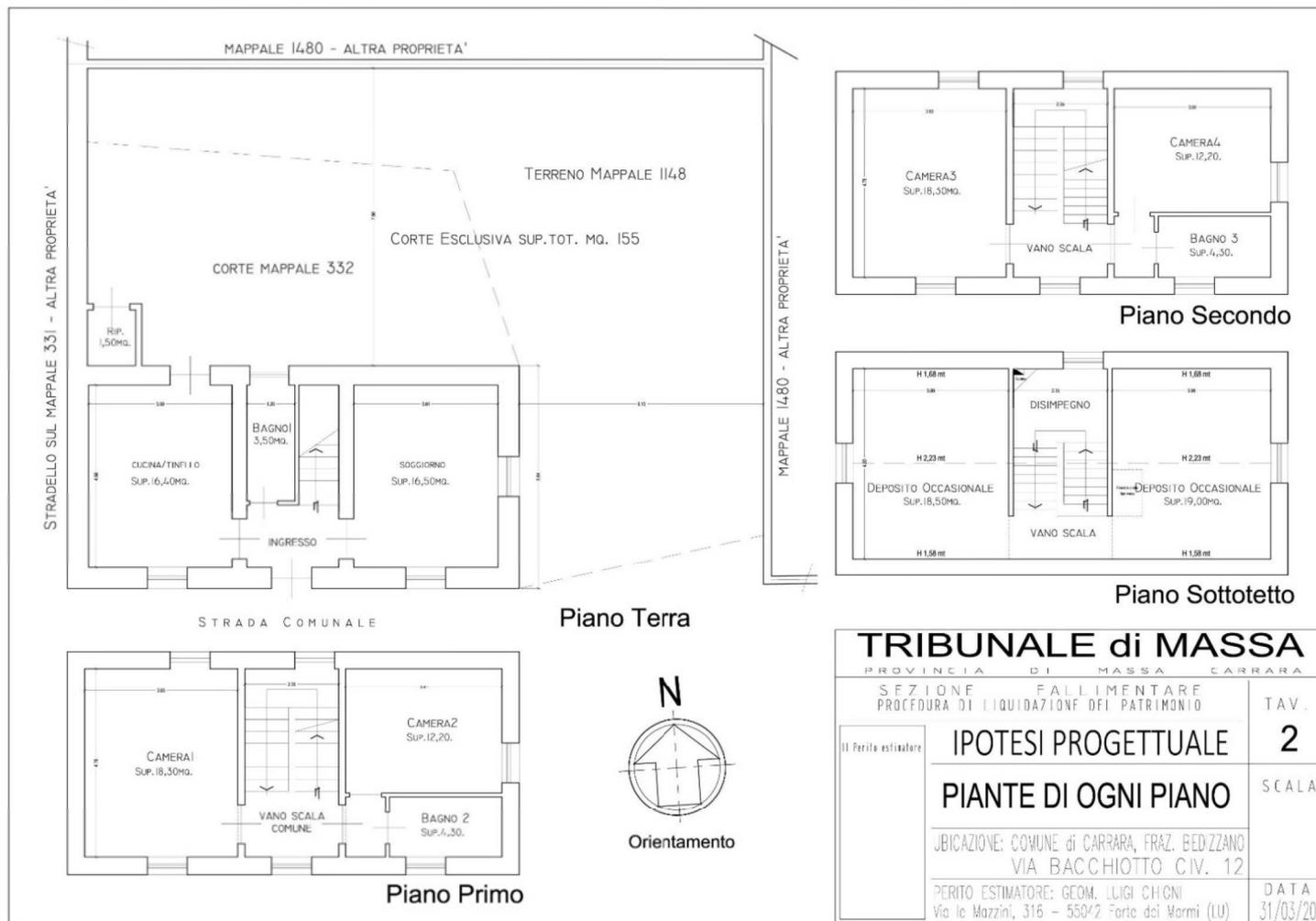
Si precisa che i costi indicativi di intervento strutturale, necessario per sanare lo stato di fatto, sono già stati indicati ed inseriti nei costi di sanatoria.

3. mantenere per quanto possibile (salvo le opportune verifiche strutturali), i solai ricostruiti, andando a demolire e ricostruire solo il vano scala nella stessa posizione centrale rispetto al fabbricato;
4. progettare uno schema distributivo interno più congeniale tra lo stato di fatto e la richiesta di mercato, elaborando (indipendentemente dalla consistenza catastale attuale) la soluzione più appetibile ed opportuna alla situazione in essere. Si ricorda che lo stato di fatto è composto da due unità immobiliari aventi in comune: vano scala, ingressi e corte. Oltretutto con il subalterno 1, privo di servizio igienico e composto da soli due vani (uno per piano).

Dall'analisi di questi fattori, ha così preso inizio un procedimento di studio per ottimizzare il valore dello stato di fatto, sviluppando **un'ipotesi progettuale** in cui è prevista la **formazione di un'unica unità abitativa**, sviluppata su *quattro piani* corredata da corte esterna esclusiva di cui:

- ✓ cucina, soggiorno, ingresso, bagno e ripostiglio al *piano terra*;
- ✓ due camere e bagno al *piano primo*;
- ✓ due camere e bagno al *piano secondo*;
- ✓ *sottotetto* ad uso deposito al *piano terzo*;

il tutto come meglio rappresentato nell'ipotesi progettuale allegata nella figura di seguito:



### Ipotesi Progettuale – Costi di intervento

Sulla base dell'ipotesi progettuale proposta, i costi da sostenere per la ripresa dei lavori fino alla loro ultimazione, rendendo il fabbricato "abitabile" e in condizioni di manutenzione normale, sono stati stimati in **€uro 163.597,31 + I.v.a. di legge.**

Tale cifra deriva dal **computo metrico allegato alla presente**, composto da **n.35 voci di capitolato** a prezzi di mercato corrente tra cui:

- la cantierizzazione;
- la fornitura di ponteggi;
- il rifacimento del manto di copertura, le gronde ed i pluviali;
- la redistribuzione degli spazi interni e del vano scala;
- la realizzazione degli impianti tecnologici (idrotermosanitario, elettrico, gas);
- la rifinitura interna ed e esterna delle pareti (pulizia, intonacatura, tinteggiatura);
- la fornitura di infissi e serramenti;
- la pavimentazione, il rivestimento e le opere di rifinitura;
- la fornitura dei sanitari;

**Geom. Luigi Chioni**

Via Mazzini, 316 – 55042 Forte dei Marmi (LU)

Iscritto all'Ordine dei Geometri di Massa al n.936

Cell. 328 9726045 – email: [luigichioni@gmail.com](mailto:luigichioni@gmail.com)

- la manutenzione straordinaria degli spazi esterni e la fornitura e posa in opera del cancello carrabile.

Nel menzionato computo non sono state inserite le **opere di adeguamento sismico**, comunque necessarie e stimate a forfait nei costi di sanatoria in Euro 17.000,00.

## Adeguamenti e correzioni della stima

### Valore di mercato dell'immobile

Il più probabile "**Valore di mercato o Valore Venale di libero mercato**", nella condizione in cui, l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni, al netto delle decurtazioni sopra elencate e nella condizioni attuali, è stimato in Euro 131.887,69 arrotondati a **Euro 132.000,00** (vedi tab. seguente):

Valore di mercato al Netto delle decurtazioni	
Valore lordo di stima	€ 334.985,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 500,00
Spese di Sanatoria Urbanistica/Deposito Genio Civile/adeguamento sismico e Dir.Lavori	€ 24.500,00
Spese pratica Urbanistica SCIA completamento Opere e Direzione Lavori	€ 10.000,00
Coordinamento Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione lavori	€ 4.500,00
Lavori edili necessari al completamento delle opere	€ 163.597,31
<b>Totale costi</b>	<b>€ 203.097,31</b>
Valore immobile al netto delle decurtazioni sopra elencate	€ 131.887,69
<b>Valore di mercato del lotto nello stato di libero</b>	<b>€ 131.887,69</b>

### Prezzo base di vendita

Data la particolare situazione di *vendita giudiziaria*, che **NON si svolge secondo le normali condizioni di mercato**, si procede alla decurtazione del 15% del *Valore lordo di stima*, in considerazione: (i) dell'immediatezza della vendita giudiziaria (10%); (ii) per l'assenza di garanzia da vizi (5%), ottenendo così il *Prezzo base di Vendita* di €.81.639,94 arrotondato ad **Euro 81.500,00** (vedi tabella seguente):

Prezzo base di vendita	
Valore lordo di stima	€ 334.985,00
Riduzione del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziari e per assenza di garanzia per vizi	€ 50.247,75
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 500,00
Spese di Sanatoria Urbanistica/Deposito Genio Civile/adeguamento sismico e Dir.Lavori	€ 24.500,00
Spese pratica Urbanistica SCIA completamento Opere e Direzione Lavori	€ 10.000,00
Coordinamento Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione lavori	€ 4.500,00
Lavori edili necessari al completamento delle opere	€ 163.597,31
Valore immobile al netto delle decurtazioni sopra elencate	€ 81.639,94
<b>Prezzo base vendita del lotto nello stato di libero</b>	<b>€ 81.639,94</b>

Valore di Effettivo Realizzo:

Riguardo alla stima del **Valore di Effettivo Realizzo**, inteso come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, nei casi in cui:

- (i) ci sia un *intervallo troppo breve* che non rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato;
- (ii) *il venditore sia sotto pressione per vendere e/o non è disponibile un periodo di commercializzazione adeguato*;
- (iii) il *bene sia oggetto di vendita forzata*:

Il sottoscritto precisa che:

nel *Prezzo base di vendita* precedentemente calcolato, si è già tenuta in considerazione la decurtazione dovuta alla "*vendita forzata e assenza di garanzia da vizi*" decurtando per €.50.247,75 il *Valore di libero mercato* (€. 131.887,69), ottenendo di conseguenza un prezzo base di vendita di Euro 81.639,94 arrotondato ad Euro 81.500,00.

Pertanto, in considerazione:

- (i) dei valori trattati,
- (ii) dell'appetibilità del mercato,
- (iii) delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile,

si ritiene che

nel particolare caso in questione il **Valore di Effettivo Realizzo** trattandosi di vendita forzata, **possa corrispondere all'offerta minima ammissibile**, pari al prezzo base ulteriormente ridotto di un quarto (-25%).

*Prezzo base di Vendita:* €uro 81.500,00

**Valore di effettivo Realizzo = Offerta minima ammissibile:** €uro 61.125,00

*Divisibilità in lotti di vendita*

Nonostante il bene sia già diviso catastalmente, al fine di ricavare maggior profitto, il sottoscritto vista la consistenza, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali e gli accessi, ritiene che **il compendio immobiliare stimato non possa essere venduto in lotti separati**.

**Conclusioni**

Ad espletamento dell'incarico conferito, *stante nella valutazione dei beni immobili distinti al Catasto fabbricati di Carrara al Fg. 44 particella 332 subalterno 1 e subalterno 2, oltre al terreno censito alla particella 1448,*

*formante il patrimonio immobiliare del Sig. █████ █████ socio ed amministratore pro tempore della Soc. █████ S.A.S.,*

si riassume che:

- Il compendo immobiliare debba essere venduto in un **unico lotto di vendita**;
- Il **Valore venale** del lotto, in condizioni **di libero mercato**, è di **€. 132.000,00**;
- Il **Prezzo base di vendita** del lotto, in condizioni di **vendita forzata**, è di **€.81.500,00**;
- Il **Valore di Effettivo Realizzo** del lotto, stimato corrispondente **all'offerta minima ammissibile**, è di **€. 61.125,00**.

*Con quanto sopra si ritiene espletato l'incarico affidato rimanendo a disposizione*

*si stima che il valore del per gli eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.*

**Massa, 10 Settembre 2020**

*Il perito estimatore*

**Geom. Luigi Chioni**

### **Elenco degli allegati:**

---

- *Planimetrie dello stato di fatto;*
- *Ipotesi progettuale;*
- *Computo metrico estimativo;*
- *Visure ipocatastali aggiornate;*
- *Atto di provenienza;*
- *Documentazione fotografica con planimetria punti di ripresa;*
- *Documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, planimetria catastale);*
- *Verbale di sopralluogo;*
- *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- *Istanza accesso agli atti Comune di Carrara e lettera riscontro archivio documentazione irreperibile;*
- *Estratto di matrimonio Sig. ██████████*
- *Certificato contestuale di residenza e di famiglia Sig. ██████████.*

- *Il perito estimatore*
- **Geom. Luigi Chioni**



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2020

Data: 04/03/2020 - Ora: 07.54.29 Fine

Visura n.: T3853 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		44	332	1	2		A/4	3	2 vani		L. 146	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo Notifica - , VIA BACCHIOTTO n. 12 piano: T-1; Partita 20808 Mod.58 -												

### Situazione degli intestati dal 30/10/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/10/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/11/2003 Repertorio n.: 34310 Rogante: CAROZZI ANNA MARIA Sede: CARRARA Registrazione: Sede: COMPREAVENDITA (n. 7681.1/2003)			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 30/10/2003
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

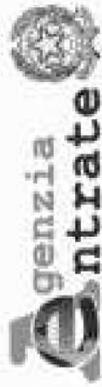
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Massa Carrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2020

Data: 04/03/2020 - Ora: 07.55.32 Segue

Visura n.: T3926 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CARRARA ( Codice: B832) Provincia di MASSA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 44 Particella: 332 Sub.: 2

### INTESTATO

1	*****	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	-------	--

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		44	332	2	2		A/4	2	4 vani	Totale: 96 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 96 m <sup>2</sup>	Euro 128,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>	VIA BACCHIOTTO n. 12 piano: T-1-2;											
<b>Notifica</b>	-				<b>Partita</b>	20808			<b>Mod.58</b>	-		

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune B832 - Sezione - Foglio 44 - Particella 332

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		44	332	2	2		A/4	2	4 vani		Euro 128,08 L. 248.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
<b>Indirizzo</b>	, VIA BACCHIOTTO n. 12 piano: T-1-2;											
<b>Notifica</b>	-				<b>Partita</b>	20808			<b>Mod.58</b>	-		

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2020

Data: 04/03/2020 - Ora: 07.55.33 Fine

Visura n.: T3926 Pag: 2

## Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	44	332	2	Zona Cens.	2	A/4	2	4 vani		L. 240	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
<b>Indirizzo</b>										, VIA BACCHIOTTO n. 12 piano: T-1-2;			
<b>Notifica</b>										Partita	20808	Mod.58	-

## Situazione degli intestati dal 30/10/2003

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/10/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/11/2003 Repertorio n.: 34310 Rogante: CAROZZI ANNA MARIA Sede: CARRARA Registrazione: Sede: COMPREVENDITA (n. 7681.11/2003)			

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 30/10/2003
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

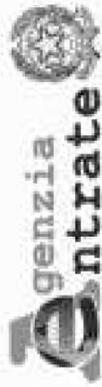
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





Direzione Provinciale di Massa Carrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2020

Data: 04/03/2020 - Ora: 07.50.37

Fine

Visura n.: T3574 Pag: 2

## Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	44	333	-	SEM IRR ARB	3	13 52	I2A	Dominicale Euro 9,08 L. 17.576	Agrario Euro 3,14 L. 6.084	Impianto meccanografico del 02/09/1974
Notifica				Partita	39003					

## L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 30/10/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 14/10/2004
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/10/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/11/2003 Repertorio n.: 34310 Rogante: CAROZZI ANNA MARIA Sede: CARRARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7681.1/2003)			

### Situazione degli intestati dal 20/02/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 30/10/2003
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/1979 Voltura in atti dal 06/12/1985 Repertorio n.: 148467 Rogante: CAROZZI GINO Sede: CARRARA Registrazione: UR Sede: CARRARA n. 454 del 08/03/1979 (n. 93079)			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprietà fino al 20/02/1979
2		*	(8) Usufrutto per 1/4 fino al 20/02/1979
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 02/09/1974			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria