
Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

N.R.G. E.I. 51/2020

data udienza:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Porzione di bifa-
miliare e spazi pertinenziali**

Esperto alla stima: Arch. Matteo Roselli

Codice fiscale: RSLMTT79M25B832G

Email: matteoroselli@gmail.com

Pec: matteo.roselli@archiworldpec.it



Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Bonascola**
Via Acquafiora 4/b

INDICE

Lotto: 001 - Porzione di bifamiliare e spazi pertinenziali

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: Porzione di bifamiliare e spazi pertinenziali	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	5
2. DESCRIZIONE	5
3. STATO DI POSSESSO	7
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	7
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
7. PRATICHE EDILIZIE.....	10
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19



Beni in **Carrara (MS)**

Località/Frazione **Bonasca**

Via Acquafiora 4/b

Lotto: 001 - Porzione di bifamiliare e spazi pertinenziali

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Porzione di bifamiliare e spazi pertinenziali.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Bonasca, Via Acquafiora 4/b

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

foglio **77**

particella **374**

subalterno **6**

indirizzo Via Acquafiora n. 4/b

comune Carrara

categoria A/7

classe 2

consistenza 6

superficie totale: 125 mq

rendita € 1053,57

Derivante da:

Atto tra vivi - Compravendita Rogante Atto Notaio Carozzi Anna Maria , Carrara (MS), del
20/09/1996 Rep. n. 25929 Trascritto a Massa il 26/09/1996 RP4977 RG6986



Confini:

Il bene esecutato al fg.77 map374 sub 6 ,porzione di villa bifamiliare, è composto da numero tre piani di cui il primo seminterrato: sul fronte la quota è quella del piano strada, mentre sul retro e lato la quota del giardino pertinenziale è al piano terra di riferimento.

Confini catastali:

- nord: sub.5 (altra porzione della bifamigliare)
- sud: map.911
- est: map.387
- ovest: map.937 e map.1008

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dopo gli accessi ai documenti presenti presso il N.C.E.U., visure catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa, ed il confronto dello stato di fatto durante il sopralluogo, il CTU per quanto concerne l'immobile non ha riscontrato difformità con lo stato di fatto dei luoghi rilevati. Per



quanto concerne il giardino pertinenziale, il CTU ha riscontrato una difformità nel giardino sul retro a confine con il map.387: la proprietà è minore rispetto alle dimensioni ed al disegno riportato nella planimetria catastale. L'esecutato ha dichiarato al CTU che dopo l'ultimazione del fabbricato [REDACTED] cedette al mappale 387 porzione di detto giardino. Riferisce inoltre che tale cessione è stata effettuata in modo "bonario" tra le parti senza alcun atto registrato, e che tale operazione è avvenuta da più di 20 anni.

Regolarizzabili mediante: accatastamento - tipo mappale

Descrizione delle opere da sanare: diversa dimensione del giardino pertinenziale

variazione catastale, catasto terreni e fabbricati, tipo mappale: € 1.500,00

spese d'istruttoria: € 109,00

5% C.N.G. (Cassa Nazionale Geometri): € 75,00

iva 22%: € 346,50

Oneri Totali: € 2.030,50

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

NO

Il bene oggetto di perizia al fg.77 map.374 sub.6 è di proprietà degli esecutati [REDACTED]
[REDACTED]

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene è situato in zona periferica del comune di Carrara, Loc. Bonascola, nella fattispecie imboccando via Acquafiora ci dirigiamo verso le colline a Sud della località di Avenza e del torrente Carriona, in una conca naturale coltivata prevalentemente a vite, zona del Candia. Bonascola è una zona prevalentemente residenziale completa di ogni servizio, dagli istituti scolastici alla media distribuzione (supermercati), inoltre è ben servita da una linea di mobilità pubblica (autobus).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona:

Scuola Media "A.Dazzi" (buona)

Supermercato Conad (buona)

Stadio dei Marmi (sufficiente)

Luoghi di culto, chiesa cattolica (buona)



Farmacie (sufficiente)

Fermata linea bus (buona)

Museo Civico del marmo (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - commerciali - turistico

Importanti centri limitrofi: Carrara - Avenza - Marina di Carrara - Massa - Sarzana..

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane – Versilia – Bacino marmifero.

Attrazioni storiche: Terre dei Malaspina (Carrara, Massa e la Lunigiana) - Luni - Pisa.

La città di Carrara è l'ultima città della regione Toscana che incontriamo prima di arrivare in Liguria; si sviluppa dalla costa (Marina di Carrara) fino alle Alpi Apuane, alle pendici delle quali si trovano le frazioni montane, è bagnata ed attraversata dal fiume Carrione. La città, a chi guarda verso i monti, appare dentro la candida cornice dei tre grandi bacini marmiferi Ravaccione, Fantiscritti e Colonnata, bacini rinominati col nome della località più vicina, ossia: di Torano, di Miseglia, di Colonnata; mentre 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. L'originario nucleo urbano, era costituito dalla Pieve di S. Andrea (XII), oggi Cattedrale, difesa nel XIII secolo da una cinta muraria che inglobava la rocca e il palazzo comunale. Il pregevole Duomo, in stile gotico-romanico (secoli XI-XIV), e piazza Alberica, con la fontana del Leone e l'imponente statua di Maria Beatrice d'Este, sono comprese in un percorso pedonale che ha rivitalizzato il centro storico con le sue bellezze artistiche e architettoniche. I numerosi laboratori del marmo, caratteristici nel tessuto urbano di Carrara, rappresentano un'importante risorsa economica, favorendo la presenza a Carrara degli scultori più rappresentativi del panorama artistico e una tappa imperdibile del percorso di visita del territorio. Il centro storico è attraversato da una vera e propria strada della cultura e dell'arte, che arriva sino al CAP il Centro Arti Plastiche, il nuovo museo di arte contemporanea, allestito nell'ex Convento di San Francesco, dove sono esposte le opere acquisite dalle Biennali Internazionali di Scultura realizzate a Carrara fra il 1957 e il 1973, dalle Biennali del 2006 e del 2010 e dalla mostra "Disegnare il marmo". Nel centro storico, nell'antico palazzo di Alberico Cybo Malaspina, ha sede l'Accademia di Belle Arti, rinomata per la sua prestigiosa Scuola di Scultura e al cui interno troviamo sculture antiche, medievali e moderne e un'importante gipsoteca, con calchi e bozzetti originali, soprattutto di età neoclassica, fra i quali alcuni del Canova. Fondamentale l'attività dell'Accademia, che è frequentata da studenti provenienti da ogni parte del mondo e fucina di innovative produzioni artistiche, grazie alla presenza di prestigiosi docenti.

Principali collegamenti pubblici:

Autobus di linea 250 m

Stazione ferroviaria Carrara-Avenza 4,0 km circa



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva

a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

Importo ipoteca: € 260000

Importo capitale: € 130000

A rogito di Notaio Carozzi Anna Maria, Carrara (MS), CF CRZ NMR 52T44 B832 H in data 11/08/2009 ai nn. 41096/13969; Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 12/08/2009 ai nn. 8521/1377

Note: [REDACTED]

[REDACTED] ha dichiarato di intervenire all'iscrivendo atto oltre che in proprio, quale terzo datore di ipoteca, anche quale unico titolare della ditta individuale [REDACTED]



4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento**

a favore

contro

Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito di Ufficiali giudiziari Tribunale di Massa in data 22/06/2020 ai nn. 926

iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 17/07/2020 ai nn. 4830/3660;

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: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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 presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Nessuna



5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 ATTUALI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carozzi Anna Maria , in data 20/09/1996, ai nn. 25929; trascritto a Massa (MS), in data 26/09/1996, ai nn. 6986/4977.

Note: Per quanto riguarda l'unità negoziale 1 , sub.6 (bene esecutato), [REDACTED] [REDACTED] acquistano cadauno 1/2 della proprietà, per la totalità del bene. Per quanto riguarda l'unità negoziale 2 , sub.7 (marciapiede a confine con il map.937), [REDACTED] [REDACTED] acquistano cadauno 1/4 della proprietà per la metà del bene. Si cita dalla nota quadro D:"... ivi compreso il diritto di passo comune di cui all'atto Notaio Ricci Gio Batta in data 10 Febbraio 1966 rep.n.138.429 Registrato a Massa il 19 Febbraio 1966 al n.294. ... [REDACTED] [REDACTED] hanno accettato il diritto di passo pedonale al ma.77 sub.7 a favore del map. 372 di proprietà degli stessi [REDACTED] [REDACTED] quali proprietari dei terreni ai mappali 372 e 371 del foglio 77, hanno costituito a carico dei suddetti terreni ed a favore dell'immobile acquistato con il trascrivendo atto [REDACTED] [REDACTED], che hanno accettato, servitù di passo pedonale e carrabile della larghezza costante di ml.3 a minor danno." I mappali 372 e 371, soppressi, genereranno i map.li 1008-1009-1010 .

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al 10/02/1966

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ricci Gio Batta, in data 10/02/1966, ai nn. 138.429; trascritto a Massa (MS), in data 14/02/1966, ai nn. 522.

Note: Trattasi di compravendita a favore [REDACTED], i quali acquistano la casa colonica (ad oggi al N.C.E.U. al fg.77 map.937) e il terreno sul quale edificheranno il fabbricato bifamigliare al map.374, di cui il sub.6 è oggetto di pignoramento. Nell'atto sopracitato è identificato anche la servitù di passo, a favore, per collegare il lotto alla viabilità pubblica , Via



Acquafiora. Citazione: “con diritto al passo comune delle lunghezze di metri tre, come già viene esercitato a piedi, con veicoli e automezzi, di comunicazione con la strada vicinale di Acquafiora e diritto d’uso dell’acqua della sorgente che trovasi nel terreno limitrofo oggi [REDACTED] [REDACTED] come sempre si è usato.” Tale passo è ancora in essere, si precisa che ad oggi l’accesso al bene avviene direttamente dai map.li 1008 e 1009, accesso diretto dal parcheggio pubblico realizzato dal Comune dopo la regimazione del fosso dell’Acquafiora di confine lato nord.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.305 del 18-06-1982

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/06/1982 al n. di prot.305

NOTE: - Proroga ai lavori del 15-10-1987

- **Variante Finale e rinnovo della concessione edilizia n.390 del 09-10-1990**
- **Ultimazione lavori 10-04-1991**

Numero pratica: n.443/2002 del 05-07-2002

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di fresco auto con struttura in legno fissata terra con bulloni e staffe

Oggetto: nuova costruzione

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Il sottoscritto CTU interrogando gli archivi del Comune di Carrara relativi alle Pratiche urbanistiche presentate, ha evidenziato la presenza dei seguenti documenti:

- sul mappale originario dell’immobile

Concessione Edilizia n.305 del 18-06-1082 ditta: [REDACTED]
[REDACTED]

per la “Costruzione di fabbricato di civile abitazione”, Proroga ai lavori del 15-10-1987,



Variante Finale e rinnovo della concessione edilizia n.390 del 09-10-1990, Ultimazione lavori 10-04-1991. Intestatari della pratica i genitori dell'esecutato. Pratica presentata sui terreni di proprietà al fg.77 map.li 371-372-374

- sul mappale e l'immobile esecutato

D.I.A. n.443/2002 del 05-07-2002 ditta: [REDACTED]

[REDACTED] per la "Realizzazione di fresco auto con struttura in legno fissata terra con bulloni e staffe.

Il sottoscritto CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- per quanto concerne l'immobile, al piano seminterrato, sia nella concessione che nella planimetria catastale, per il vano principale è indicata come destinazione "cantina", mentre allo stato di fatto è stata realizzata una cucina e un camino. Regolare, invece, la destinazione del bagno di servizio. Irregolare inoltre l'apertura di una porta nella parete lato sud, di accesso allo scannafosso sotto il porticato del piano terra. Inoltre sul portico lato giardino, si è riscontrato che il tetto dello stesso è stato prolungato fino a confine del map.5 (restante porzione della bifamigliare). Tale copertura è limitata nelle dimensioni all'incirca di 3,5mq regolarizzabile mediante il ripristino dello stato concessionato

Regolarizzabili mediante il ripristino dello stato concessionato:

- smontaggio e demolizione della cucina e del camino al piano seminterrato, compresi rivestimenti (para-schizzi), e ripristino della muratura
- chiusura dell'apertura di accesso allo scannafosso con ripristino della muratura
- smontaggio della copertura non regolare e ripristino del manto di copertura del portico
- tot. costo intervento €3000
- per quanto concerne la pompeiana per fresco auto, questa in realtà è coperta da un manto in lamiera grecata, inoltre eccede dalla dimensioni concessionate per lunghezza (540cm concessionata, 640cm realizzata) ed altezza (240cm hmax concessionata, 260cm hmax realizzata)

Regolarizzabili mediante il ripristino dello stato concessionato:

- ridimensionamento della pompeiana e smontaggio copertura in lamiera grecata
- tot. costo d'intervento €1000

Descrizione delle opere da sanare:



- smontaggio e demolizione della cucina e del camino al piano seminterrato, compresi rivestimenti (para-schizzi)
- ripristino della muratura chiusura dell'apertura di accesso allo scannafosso con ripristino della muratura
- smontaggio della copertura non regolare e ripristino del manto di copertura del portico
- ridimensionamento della pompeiana e smontaggio copertura in lamiera grecata

Oneri Totali: € 4.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Il sottoscritto CTU interrogando gli archivi del Comune di Carrara relativi alle Pratiche urbanistiche presentate, ha evidenziato la presenza dei seguenti documenti:

- sul mappale originario dell'immobile
 Concessione Edilizia n.305 del 18-06-1082 [REDACTED]
 [REDACTED]
 per la "Costruzione di fabbricato di civile abitazione", Proroga ai lavori del 15-10-1987, Variante Finale e rinnovo della concessione edilizia n.390 del 09-10-1990, Ultimazione lavori 10-04-1991. Intestatari della pratica i genitori dell'esecutato. Pratica presentata sui terreni di proprietà al fg.77 map.li 371-372-374
- sul mappale e l'immobile esecutato
 D.I.A. n.443/2002 del 05-07-2002 [REDACTED]
 [REDACTED] per la "Realizzazione di fresco auto con struttura in legno fissata terra con bulloni e staffe.

Il sottoscritto CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- per quanto concerne l'immobile, al piano seminterrato, sia nella concessione che nella planimetria catastale, per il vano principale è indicata come destinazione "cantina", mentre allo stato di fatto è stata realizzata una cucina e un camino. Regolare, invece, la destinazione del bagno di servizio. Irregolare inoltre l'apertura di una porta nella parete lato sud, di accesso allo scannafosso sotto il porticato del piano terra. Inoltre sul portico lato giardino, si è riscontrato che il tetto dello stesso è stato prolungato fino a confine del map.5 (restante porzione della bifamigliare). Tale coperture è limitata nelle dimensioni all'incirca di 3,5mq regolarizzabile mediante il ripristino dello stato concessionato



Regolarizzabili mediante il ripristino dello stato concesso:

- smontaggio e demolizione della cucina e del camino al piano seminterrato, compresi rivestimenti (para-schizzi), e ripristino della muratura
- chiusura dell'apertura di accesso allo scannafosso con ripristino della muratura
- smontaggio della copertura non regolare e ripristino del manto di copertura del portico
- tot. costo intervento €3000
- per quanto concerne la pompeiana per fresco auto, questa in realtà è coperta da un manto in lamiera grecata, inoltre eccede dalle dimensioni concesse per lunghezza (540cm concessa, 640cm realizzata) ed altezza (240cm hmax concessa, 260cm hmax realizzata)

Regolarizzabili mediante il ripristino dello stato concesso:

- ridimensionamento della pompeiana e smontaggio copertura in lamiera grecata
- tot. costo d'intervento €1000

Descrizione delle opere da sanare:

- smontaggio e demolizione della cucina e del camino al piano seminterrato, compresi rivestimenti (para-schizzi)
- ripristino della muratura chiusura dell'apertura di accesso allo scannafosso con ripristino della muratura
- smontaggio della copertura non regolare e ripristino del manto di copertura del portico
- ridimensionamento della pompeiana e smontaggio copertura in lamiera grecata

Oneri Totali: € 4.000,00

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Porzione di bifamiliare e spazi pertinenziali**

L'immobile oggetto dell'elaborato peritale è porzione di bifamiliare: il fabbricato è diviso longitudinalmente creando due unità (sub.5 e sub.6) speculari, anche se leggermente sfalsate. Il bene al sub.6 è composto da tre piani fuori terra, di cui il primo è in realtà un seminterrato: fuori terra sul prospetto principale (nord), seminterrato per quanto riguarda gli altri due prospetti (ovest e sud). Le pertinenze sono, di conseguenza, a due quote diverse, la corte esclusiva è alla quota del piano seminterrato, mentre il giardino alla quota del piano terra. Da un cancello pedonale e carrabile si accede alla corte trattata con un pavimento in gres, dove sul lato destro troviamo una tettoia in legno come riparo per la



zona parcheggio dell'immobile. Osservando la facciata principale (nord) troviamo l'ingresso diretto al piano seminterrato e sulla destra la scala di accesso al giardino e piano terra. Entrando dal seminterrato abbiamo un piccolo ingresso con sulla sinistra una porta per un bagno di servizio. Il bagno è completo in tutti i sanitari compreso di doccia e finestra per aereazione ed illuminazione naturale. Passato l'ingresso abbiamo un ampio vano (indicato a cantina sia nelle planimetrie catastali che nella concessione edilizia) utilizzato come "taverna". Sulla parete di sinistra, in comune con il sub.5, è addossata la scala di accesso al piano terra, sotto quest'ultima è stata realizzata un angolo cottura del tipo "in muratura" con piano in marmo e para-schizzi in maioliche montate a rombo. La pavimentazione del vano è in cotto ad esclusione del bagno nel quale sia pavimento che rivestimenti sono in gres. Nell'angolo di destra è situato un camino, mentre completa l'arredo del vano un divano e un tavolo in legno stile fratino. Sulla parete di fondo, ad altezza del ventaglio della scala (prime tre alzate) si apre una porta dalla quale si accede ad un vano deposito ricavato nello scannafosso del portico sovrastante. Tale porta e vano non sono indicate sia negli elaborati catastali che in quelli comunali. Sullo sbarco della scala al piano terra, troviamo una porta dalla quale si accede alla cucina. Questa si affaccia sul prospetto principale con una finestra e una porta-finestra dalla quale si accede ad un terrazzo sviluppato per tutta la lunghezza della facciata. Due mazzette creano un varco tra la cucina e l'ingresso, il cui accesso dall'esterno avviene attraverso le scale che collegano la corte con il giardino, scale che sbarcano su una terrazza sulla quale troviamo la porta d'ingresso principale all'abitazione. Sotto la terrazza d'ingresso, al piano seminterrato con accesso diretto con l'esterno, è stato ricavato il vano caldaia. Tornando all'ingresso del piano terra, questo mette in comunicazione la cucina con il soggiorno, il quale ha un'ampia porta finestra sul lato sud che si affaccia sul portico, permettendo l'accesso diretto al giardino pertinenziale. Riprendendo la scala, in asse con la rampa del piano seminterrato ed aperta sul soggiorno, si accede al piano primo. La scala sbarca in un piccolo vano che disimpegna a nord la prima camera, ad ovest il bagno principale, ed a sud la seconda camera. Entrambe le camere hanno una porta finestra con accesso ad un proprio terrazzo: il primo sul prospetto principale in asse con quello della cucina, il secondo sul retro sopra il portico del soggiorno.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti del piano terra e primo sono in gress, quello del soggiorno è più elaborato con l'utilizzo di due mattonelle differenti per colore e dimensione, una classica 30x30 ed una 5x5 stile "tozzetto"; gli infissi interni ed esterni sono in legno con vetri all'inglese e profilo superiore ad arco; sono in legno della stessa tonalità scura le persiane esterne, anch'esse con profilo superiore ad arco.

Il bene è in ottimo stato di conservazione e manutenzione, i materiali di finitura sono quelli della costruzione ma non vi è alcuna presenza d'incuria nell'intero immobile, sia per quanto riguarda l'interno che l'esterno. Sia l'intonaco esterno che interno non presentano a vista segni di deterioramento, molto buono anche l'aspetto della tinteggiatura. Ben curato il giardino pertinenziale.



	condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: gres condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: cotto condizioni: buone Riferito limitatamente a: dal piano seminterrato al piano terra
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: dal piano terra al piano primo



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1991
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stata fornita al CTU la certificazione dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas , distribuzione termosifoni
Stato impianto	In uso
Potenza nominale	27,3 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	1988
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è stata fornita al CTU la certificazione dell'impianto. Fornito al CTU il libretto d'impianto della caldaia in essere, ove è indicata la data d'installazione (1988), e la data dell'ultimo controllo (10-08-2020)

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: Non presenti nella documentazione acquisita alcun certificato relativo agli impianti. Il CTU ha richiesto informazione e documentazione agli esecutati i quali non hanno fornito materiale al richiedente. L'unico documento rinvenuta dalla proprietà è il libretto della caldaia installata dal quale si evince l'anno d'installazione della stessa, 1988, la potenza nominale, e la data dell'ultimo controllo, 10-08-2020

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sopralluogo è stato eseguito con i locali abitati ed ammobiliati. Le superfici dell'immobile sono quantificate ai fini della stima come indicato nel "manuale banca dati quotazioni O.M.I.": la superficie commerciale è quantificata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad un max di 50 cm), queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bagno 1	sup lorda di pavimento	6,20	1,00	6,20
Cantina	sup lorda di pavimento	38,43	0,50	19,22
Vano Tecnico	sup lorda di pavimento	3,40	0,25	0,85
vano scala	sup lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
Ingresso	sup lorda di pavimento	3,64	1,00	3,64
Cucina	sup lorda di pavimento	15,53	1,00	15,53
Soggiorno	sup lorda di pavimento	24,40	1,00	24,40
Terrazze PT	sup lorda di pavimento	8,32	0,30	2,50
Portico	sup lorda di pavimento	17,69	0,30	5,31
Disimpegno	sup lorda di pavimento	3,72	1,00	3,72
Camera 1	sup lorda di pavimento	18,95	1,00	18,95
Bagno 2	sup lorda di pavimento	6,63	1,00	6,63
Camera 2	sup lorda di pavimento	14,90	1,00	14,90
Terrazze P1	sup lorda di pavimento	10,59	0,30	3,18
terreno Pertinenziale	sup lorda di pavimento	317,17	0,10	31,72
		494,57		161,73



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2021

Zona: Carrara - Semicentrale/Avenza-Nazzano-Bonascola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2100

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:

- Stima sintetica a vista del corpo
- Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)
- Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito)

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Masa Carrara
- Uffici del registro di Massa Carrara
- Ufficio tecnico di Carrara
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore di mercato, indicato dalle quotazioni OMI(stima comparativa parametrica del corpo), per abitazioni di tipo economico in uno stato conservativo normale va da un minimo di €1500 ad un massimo di €2100. Dato lo stato



di conservazione del bene, il grado di finiture e le metrature, le dotazioni impiantistiche, si ritiene idoneo come valore di mercato €1800(€/mq.).

8.3 Valutazione corpi:

Porzione di bifamiliare e spazi pertinenziali. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica a vista del corpo € 180.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bagno 1	6,20	€ 1.800,00	€ 11.160,00
Cantina	19,22	€ 1.800,00	€ 34.596,00
Vano Tecnico	0,85	€ 1.800,00	€ 1.530,00
vano scala	5,00	€ 1.800,00	€ 9.000,00
Ingresso	3,64	€ 1.800,00	€ 6.552,00
Cucina	15,53	€ 1.800,00	€ 27.954,00
Soggiorno	24,40	€ 1.800,00	€ 43.920,00
Terrazze PT	2,50	€ 1.800,00	€ 4.500,00
Portico	5,31	€ 1.800,00	€ 9.558,00
Disimpegno	3,72	€ 1.800,00	€ 6.696,00
Camera 1	18,95	€ 1.800,00	€ 34.110,00
Bagno 2	6,63	€ 1.800,00	€ 11.934,00
Camera 2	14,90	€ 1.800,00	€ 26.820,00
Terrazze P1	3,18	€ 1.800,00	€ 5.724,00
terreno Pertinenziale	31,72	€ 1.800,00	€ 57.096,00
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)			€ 291.114,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito)			€ 285.107,00
Valore corpo(valore medio ponderale)			€ 285.407,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 285.407,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Porzione di bifamiliare e spazi pertinenziali	Abitazione in villini [A7]	161,73	€ 285.407,00	€ 0,00



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%)	€ 42.811,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.030,50

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- Porzione di bifamiliare e spazi pertinenziali**

Certificato energetico presente: NO, Non rilasciata al CTU

Spese tecniche redazione Certificazione € 200,00

Pendenze condominiali:**- Porzione di bifamiliare e spazi pertinenziali**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Nessuna, il bene non rientra nella definizione di condominio

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 236.365,50
--	---------------------

Data generazione:

10-03-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Matteo Roselli



INDICE ALLEGATI

- 1. Perizia di Stima Immobiliare in versione Privacy**
- 2. Documentazione fotografica**
- 3. Planimetrie**
- 4. Ulteriore documentazione**
 - 4.1 Documentazione catastale**
 - 4.2 Certificato di Destinazione Urbanistica**
 - 4.3 Pratiche Edilizie**
 - 4.4 Documentazione Conservatoria**
 - 4.5 Estratto di Matrimonio**
 - 4.6 Libretto Caldaia**
- 5. Descrizione del bene ed indicazione dei dati catastali (formato RTF)**

