

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **58/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Laura Sorrentino**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Luigi Chioni  
**Codice fiscale:** CHNLGU74S30G628B  
**Studio in:** Viale Giuseppe Mazzini 316 - 55042 Forte dei  
Marmi  
**Telefono:** 0584 752173  
**Fax:** 0584 1848326  
**Email:** luigichioni@gmail.com  
**Pec:** luigi.chioni@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via del Commercio 2 - Carrara centro - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 42, particella 42, subalterno 19, scheda catastale MS0110217 del 23/10/2009, indirizzo Via del Commercio 2, piano 2-3, comune Carrara, categoria A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie 127 mq, rendita € Euro 503,55

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via del Commercio 2 - Carrara centro - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via del Commercio 2 - Carrara centro - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via del Commercio 2 - Carrara centro - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via del Commercio 2 - Carrara centro - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Regime Patrimoniale:** Separazione dei beni

**Comproprietari:** [REDACTED]

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via del Commercio 2 - Carrara centro - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via del Commercio 2 - Carrara centro - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### **8. Prezzo**

**Bene:** Via del Commercio 2 - Carrara centro - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 180.042,325

(occupato dal debitore "considerato libero al decreto di trasferimento")

Beni in Carrara (Massa Carrara)  
Località/Frazione Carrara centro  
Via del Commercio 2

**Lotto: 001**

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: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Centro città, Via del Commercio civ. 2**

Note: Appartamento di civile abitazione al piano secondo più soffitta al piano terzo (ultimo piano), facente parte di un vecchio fabbricato plurifamiliare.

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: **Il bene è pervenuto in comunione legale dei beni** con la

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Tipologia del diritto: piena Proprietà  
Note: Nell'atto di provenienza il bene veniva acquistato per la nuda proprietà dai signori [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] e pertanto in conseguenza di ciò i signori [REDACTED]  
[REDACTED] divenivano proprietari dell'immobile al 50% a ciascuno spettante della piena proprietà.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 42, particella 42, subalterno 19, scheda catastale MS0110217 del 23/10/2009, indirizzo Via del Commercio 2, piano 2-3, comune Carrara, categoria A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie 127 mq, rendita € Euro 503,55

Derivante da: Diversa distribuzione degli spazi interni del 23/10/2009

Confini: Nord vuoto su corte mappale 42, Ovest vuoto su via Carriona, Sud vuoto su corte mappale 43, est mappale 43.

Note: **La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni e mancata rappresentazione del balcone ubicato sopra il servizio igienico accessibile dal vano scala.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova Denuncia di variazione catastale mediante pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: (i) lievi variazioni degli spazi/aperture interne al piano secondo (lasciando inalterato il numero e la destinazione dei vani), (ii) al piano sottotetto è stato ricavato un bagno (non sanabile) e sono state realizzate delle pareti a divisione di un vano della soffitta. Come anticipato, il bagno ricavato nella soffitta non è sanabile e deve essere rimosso; (iii) mancata rappresentazione della copertura piana (dove è stato ricavato un balcone), accessibile dal vano scala.

Variazione catastale - DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

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

NO

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

**Appartamento al piano secondo e terzo** facente parte di un vecchio fabbricato sito nel Comune di Carrara Via del Commercio 2. La zona è nelle immediate vicinanze del centro storico di Carrara (circa 400 mt.), distante circa 6 km dal mare e 5,5 km dal casello autostradale di Carrara.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Parcheggio pubblico a pagamento loc. S.Martino (Ampia disponibilità di posti auto.)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Carrara, Massa, Sarzana.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cave di marmo, litorale marino, Parco delle Apuane.

**Attrazioni storiche:** Centro storico Massa, Carrara, Pietrasanta, Sarzana.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile è occupato [REDACTED] esso il quale **ha eletto la propria residenza**. La signora [REDACTED] è residente in provincia di La Spezia.

*Nelle condizioni del ricorso per separazione personale dei coniugi, art.2, si era pattuito che la casa coniugale, di proprietà comune, sita in Carrara, Via del Commercio 2, rimanesse assegnata alla moglie con la figlia. Al ricorso ha fatto seguito la separazione omologata dal Tribunale di Massa Dott. M.C. Failla - rg. 262/2013, con sentenza di separazione del giorno 20/03/2013.*

## 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]

Derivante da: **Concessione a garanzia di mutuo;**

Importo ipoteca: € 172500;

Importo capitale: € 115000 ;

A rogito di Notaio Luciano Petrillo (MS) in data 31/07/2007 ai nn. 231/160;

Iscritto/trascritto a Massa in data 02/08/2007 ai nn. 9289/2398

*4.2.2 Pignoramenti:*

**- Pignoramento a favore di** [REDACTED]

Derivante da: ATTO DI PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a Massa in data 13/06/2016 ai nn. 5178/3782;

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà (vedi tabelle allegate):**

Millesimi generali: **219,17.**

Millesimi scale: **397,62 .**

Le tabelle millesimali sono state redatte dal Geom. Gianluca Lombardi il 20/07/2007, molto probabilmente in occasione di lavori edili da compiersi su parti comuni del fabbricato.

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

Per accedere all'immobile posto al secondo piano è necessario salire una rampa di scale condominiali. Il fabbricato è privo sia di ascensore che di servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Le scale di accesso sono comuni sino ad arrivare all'accesso dell'alloggio pignorato al piano secondo (sub.19) dopo di che sono di esclusiva proprietà di quest'ultimo.

All'androne comune si accede attraversando un'aia di terzi censita al NCEU di Carrara al fg. 42 particella 43 di proprietà appunto del fabbricato in aderenza a quello in cui insiste il bene pignorato. Tale area è da sempre appartenuta al fabbricato censito alla particella 43 come si evince anche dalle mappe catastali precedenti (ex mappale 29).

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** L'appartamento pignorato fa parte di un fabbricato composto da 5 unità immobiliari di cui 2 al piano terra, 2 al piano primo e una (quella pignorata) al piano secondo e terzo. L'Amministratore condominiale non è stato nominato e la sua nomina non è obbligatoria. L'art. 1129 del C.C. dopo la riforma attuata con la legge 220/2012 ha reso obbligatoria la nomina dell'amministratore quando i condomini sono più di otto (in precedenza l'obbligo sussisteva già con più di 4 condòmini).

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

**Titolare/Proprietario:**

In forza di **atto di compravendita** - a rogito di Notaio **Anna Maria Carozzi** (Massa), in data **11/09/1991**, ai nn. **15240**; *registrato* a Massa, in data **30/09/1991**; *trascritto* a Massa, in data **02/10/1991**, ai nn. **7499/5521**.

**Titolare/Proprietario:**

In forza di **atto di compravendita** - a rogito di Notaio **Luciano Petrillo** (Massa), in data **31/07/2007**, ai nn. **230/159**; *registrato* a Massa, in data **02/08/2007**, ai nn. **2893/1T**; *trascritto* a Massa, in data **02/08/2007**, ai nn. **9288/5749**.

**Note:** Nell'atto di provenienza il bene veniva acquistato per la nuda proprietà dai signori [redacted] con diritto di usufrutto vitalizio [redacted].  
[redacted] e pertanto in conseguenza di ciò i signori [redacted] divenivano proprietari dell'immobile al 50% a ciascuno spettante della piena proprietà. Successivamente all'acquisto del bene, i coniugi si sono separati con sentenza di separazione consensuale omologata il giorno 20/03/2013 dal Tribunale di Massa Dott. M.C. Failla - rg. 262/2013.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N.371/07**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Intervento di manutenzione straordinaria senza opere interne, dovuto alla fusione di unità immobiliari

Presentazione in data 14/06/2007 al n. di prot. 28530/2261

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'Ultimazione dei lavori è avvenuta in data 12/07/2007 come da comunicazione depositata in Comune il 17/07/2007 prot. 33699 (vedi documentazione allegata alla DIA 371/07).

Numero pratica: **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 652/07**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Manutenzione straordinaria degli interni dell'unità abitativa per la diversa distribuzione degli spazi interni e la ristrutturazione del sottotetto ai sensi dell'art. 79 LRT 01/2005 comma 2, lettera c

Oggetto: Lavori su fabbricato

Presentazione in data 19/10/2007 al n. di prot. 48656

NOTE: Protocollo Urbanistica n. 3901 del 25/10/2007. La Comunicazione di fine lavori e il certificato di conformità sono stati depositati presso il Comune di Carrara in data 4 novembre 2009 prot. 52086. I lavori sono stati dichiarati ultimati in data 09/10/2009 (vedi documentazione allegata alla DIA 652/07).

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Diversa distribuzione spazi interni al piano secondo e terzo;
- 2) Presenza servizio igienico piano terzo non avente i requisiti minimi "abitabili" in particolare l'altezza del vano è inferiore a quella minima stabilita di mt. 2.40 pertanto non è sanabile e deve essere ripristinato a soffitta;
- 3) Presenza di nr. 2 cucine nella stessa unità immobiliare urbana;
- 4) Trasformazione di copertura piana (piano terzo) in balcone;
- 5) Errori grafici nelle planimetrie allegate alla DIA.

Regolarizzabili mediante: **Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 L.R. 65/2014**

Descrizione delle opere da sanare: Variazione spazi interni e messa in pristino opere non sanabili, in particolare: 1) Variazione degli spazi interni al piano secondo e terzo; 2) Rimozione di nr. 1 cucina; 3) Demolizione del servizio igienico al piano sottotetto e messa in pristino a locale sottotetto; 4) Trasformazione



di copertura piana in balcone salvo diritto di terzi, oppure, messa in pristino dell'opera mediante la demolizione del parapetto in muratura; 5) Correzione errori grafici nelle planimetrie allegate alla DIA particolare: 5a) mancata rappresentazione dell'abbaino al piano terzo; 5b) eliminare le porte erroneamente rappresentate nei muri di divisione tra abbaino e altri vani soffitta; 5c) mancata rappresentazione in alcune piante della copertura piana al piano terzo (sopra il wc vano scala al piano secondo).

Oblazione: € 1.239,60

Oneri: € 45,00

Marche da bollo e diritti segret: € 132,00

Spese tecniche : € 1.500,00

Oneri Totali: € **2.916,60**

Note: Gli oneri di sanatoria vengono conteggiati per la trasformazione della copertura piana in balcone (da conteggiare come SNR al 60%). Oblazione ed oneri hanno una maggiorazione del 20% in quanto il fabbricato è classificato in "A2". Si precisa comunque che il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, a propria discrezione, da euro 516,00 ad euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

L'accertamento di conformità, disciplinato dall'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia) e dall'art. 140 della L.R.T. 1/2005, è lo strumento attraverso il quale l'ordinamento consente la sanatoria di abusi edilizi "formali", ossia di opere realizzate in assenza di idoneo titolo abilitativo o in difformità dallo stesso. La condizione per il rilascio del permesso in sanatoria è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (cosiddetta "doppia conformità"). Per ottenere il provvedimento autorizzativo unico in sanatoria occorre presentare al SUAP apposita istanza a firma del responsabile dell'abuso o dell'attuale proprietario dell'immobile, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseveri la "doppia conformità" delle opere, e dagli opportuni elaborati progettuali. Alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria si applicano le disposizioni previste per il rilascio del provvedimento autorizzativo unico (permesso di costruire) secondo le disposizioni di cui all'art. 83 della L.R.T. 1/2005. Il procedimento dovrà concludersi nel termine di giorni 60 (sessanta) dalla presentazione dell'istanza, così come disposto dall'art. 7 del DPR 160/2010. Decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di sanatoria si intende formato il silenzio rifiuto. Avverso il provvedimento finale è ammesso ricorso giurisdizionale al TAR Toscana entro il termine di 60 giorni dalla notifica, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro il termine di 120 giorni dalla notifica medesima. ONERI DOVUTI N. 1 marca da bollo da € 16,00 da apporre sulla domanda unica Diritti di segreteria nella misura sotto indicata: € 100,00 per interventi di ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione di edifici con incremento di SUL fino a mq. 30; Da quantificarsi in fase di rilascio del provvedimento finale: marche da bollo da apporre sul provvedimento autorizzativo unico; oneri di urbanizzazione primaria; oneri di urbanizzazione secondaria; costo di costruzione; spese e dei diritti istruttori a fronte del rilascio di pareri e/o atti da parte degli enti terzi e/o settori comunali titolari degli endoprocedimenti. Il pagamento dei diritti di segreteria, da effettuarsi prima del deposito dell'istanza, può essere effettuato: - tramite versamento diretto presso l'Ufficio Economato, sito nel palazzo comunale ed aperto al pubblico nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 8.30 alle ore 12.30 e martedì dalle ore 15.00 alle ore 17.00; - tramite versamento allo sportello di Tesoreria Comunale presso la Cassa di Risparmio di Carrara, anche tramite bonifico bancario, cod. IBAN: IT29Y0611024500000021128090 indicando nella causale di pagamento "Diritti di segreteria - SUAP"; - tramite versamento su CCP n. 118547 intestato a "Comune di Carrara - Servizio Tesoreria" indicando nella causale di pagamento "Diritti di segreteria - SUAP".

Note sulla conformità edilizia: qualora non fosse possibile sanare la trasformazione della copertura piana in balcone (per violazione di diritti di terzi), sarà necessaria la messa in pristino dell'opera mediante la rimozione del parapetto i cui lavori di demolizione e messa in pristino a copertura piana priva di parapetto si stimano a corpo in Euro 1.200,00.

Per quanto riguarda l'accesso al balcone, si precisa che è garantito passando attraverso una VECCHIA porta finestra e che l'esistenza di tale porta risale sicuramente a prima che iniziassero i lavori di ristrutturazione del 2007 (vedi documentazione fotografica - foto 14 e foto 6 allegata alla DIA 371/07).

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Il vigente Regolamento Urbanistico del territorio del Comune di Carrara è stato redatto a seguito di variante generale approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005
Zona omogenea:	U.T.O.E. NR.12 - Edificio di Valore storico "A2"
Norme tecniche di attuazione:	NTA - APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N° 69 DEL 05/08/2005 Aggiornamenti testo: - variante approv. con Delib. N° 142 del 29/12/2008 (pubblicazione BURT 05/02/2009) - variante approv. con Delib. N° 22 del 28/03/2011 (pubblicazione BURT 11/05/2011) - variante approv. con Delib. N° 35 del 29/04/2011 (pubblicazione BURT 22/06/2011) - variante approv. con Delib. N° 89 del 30/09/2014 (pubblicazione BURT 19/11/2014) - variante approv. con Delib. N° 17 del 31/03/2015 (pubblicazione BURT 02/04/2015) - variante Delib. N° 37 del 29/04/2015 (pubblicazione BURT 23/12/2015) REC -Approvato con Deliberazione C.C. n° 40 del 08/05/2009 Variante approvata con Deliberazione C.C. n° 18 del 21/04/2010 Variante approvata con Deliberazione C.C. n° 17 del 13/02/2014 Variante approvata con Deliberazione C.C. n° 39 del 20/05/2015
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	edifici di Valore storico, architettonico e/o documentario; sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria e il risanamento conservativo;
Rapporto di copertura:	edifici di Valore storico, architettonico e/o documentario; sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria e il risanamento conservativo;
Altezza massima ammessa:	edifici di Valore storico, architettonico e/o docu
Volume massimo ammesso:	edifici di Valore storico, architettonico e/o docu
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Edificio classificato nelle tavole del regolamento

	urbanistico come "A2" . NTA. Art. 10: A2 - edifici di Valore storico, architettonico e/o documentario; sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria e il risanamento conservativo; VINCOLI: P.I.E in parte - Art. 16 comma 4 P.I.T. - P.G.R.A.: P1/P2 - R2-R3.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	NTA REG.URB- -Agg. dic. 2015: Art. 10: "Ogni intervento urbanistico ed edilizio deve essere realizzato previa verifica della classi di fattibilità geomorfologia ed idraulica di cui al P.A.I. (L.183/89;L.267/98; L.365/2000) così come previsto dalla specifica normativa allegata alla "Relazione geologica". Art. 11: "Gli interventi sugli immobili posti all'interno delle zone omogenee A e quelli classificati A1, A2, A3 di cui al precedente Art. 10 sottoposti a denuncia di inizio attività ai sensi dell'Art. 79 della LRT 01/05 necessitano, ai sensi del comma quarto lettera d) del citato articolo 79, del preventivo atto di assenso rilasciato dal Dirigente del settore previo parere del Nucleo di Valutazione del Comune".

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Piena proprietà di porzione di vecchio fabbricato consistente in un appartamento di civile abitazione sviluppato su due piani e composto da: cucina di mq.15,70, una camera di mq.15,20 con bagno di servizio di mq. 5,30, un soggiorno con angolo cottura di mq.30,25, un ripostiglio di mq.4,10, disimpegno di mq. 2,20, al Piano secondo, oltre ad un bagno al piano intermedio di mq. 3,00 (accessibile dal vano scala di proprietà tra il piano primo e il secondo); -----

Un disimpegno di mq.2,30, un vano ad uso soffitta in buone condizioni di mq.18,36 (hmax 2,00 min. 1,16/1,00 mt.), un vano ad uso soffitta di mq.31,00 in pessime condizioni di manutenzione (hmax 2,00 min. 0,60 mt.), un vano di mq.4,90 dove è stato ricavato un bagno con abbaino e per finire un piccolo balcone di mq. 3,30 accessibile dal vano scala, al piano terzo (sottotetto); il tutto come meglio rappresentato nella planimetria dello stato di fatto e nella documentazione fotografica allegata.

All'appartamento si accede attraverso un androne di ingresso comune, accessibile da una corte esterna censita al mappale 43 di proprietà di terzi. Come rappresentato nelle planimetrie allegate, la porta di ingresso all'appartamento è posizionata sul vano scala in corrispondenza del pianerottolo intermedio tra il piano primo ed il piano secondo.

L'alloggio si presenta in mediocre stato di conservazione con materiali e rifiniture tipiche dell'epoca della costruzione.

Il bene nella sua consistenza attuale (sub.19) deriva dalla fusione di più subalterni (sub.15/16/17/18). Sono ancora in essere e funzionanti entrambi gli allacci delle due cucine preesistenti al piano secondo (ex sub. 15 e 16), tanto che, l'appartamento pignorato dispone sia di un vano adibito a cucina vera e propria, sia di un angolo cottura nel locale soggiorno (dov'era la vecchia cucina del soppresso sub. 15). La situazione è abbastanza anomala dato che le due cucine sono state rappresentate anche nei grafici allegati all'ultima Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) depositata presso l'ufficio urbanistica di Carrara.

Si precisa infine che alcune pareti dell'appartamento sono state eseguite e/o rivestite con pannelli in cartongesso che necessitano ancora di opere di rifinitura (stuccatura ed imbiancatura).

### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Il bene è pervenuto in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

I coniugi si sono separati consensualmente e risultano ad oggi separati con sentenza di separazione consensuale omologata il giorno 20/03/2013 dal Tribunale di Massa Dott. M.C. Failla - rg. 262/2013.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **221,83**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967, già presente e riscontrabile anche nelle aerofoto del 1954.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 mt al piano secondo. Nel piano sottotetto l'altezza è variabile da un max.di mt.2,00 al colmo ad un minimo di mt. 0,60 in gronda.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Nonostante si tratti di un vecchio fabbricato, le facciate esterne risultano in buono stato di conservazione. L'androne e le scale comuni avrebbero bisogno di lavori di manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Note: Struttura a capanna due falde in cui l'altezza interna del sottotetto varia da un massimo di mt. 2,00 al colmo ad un minimo di mt. 0,60 in gronda

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente**  
 rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Note: Le facciate esterne si presentano tinteggiate al civile ed in sufficienti condizioni di manutenzione.

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

Note: Pavimenti tipici dell'epoca della costruzione

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **scarse**

Note: Le scale di accesso sono comuni sino ad arrivare all'accesso dell'alloggio pignorato (sub.19) dopo di che divengo di esclusiva proprietà di quest'ultimo.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

*Il valore 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%. I locali soffitta al terzo piano in buono stato di manutenzione verranno conteggiati al 50%, mentre i locali soffitta in cattivo stato o con altezza media inferiore ai mt. 1,00 verranno conteggiati al 40%, così come il balcone al piano terzo accessibile solamente dal vano scala.*

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano 2°:civile abitazione	superf. esterna lorda	109,00	1,00	109,00
Piano 3°:sottotetto in buone condizioni	superf. esterna lorda	21,00	0,50	10,50
Piano 3°:sottotetto in cattive condizioni	superf. esterna lorda	88,00	0,40	35,20
Piano 3°:balcone	superf. esterna lorda	3,83	0,40	1,53
		<b>221,83</b>		<b>156,23</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2016

Zona: Carrara Centrale/CENTRO CITTA`-FOSSOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1600,00

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

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il valore è ricavato sulla base del so-*

lo 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%. I locali soffitta al terzo piano in buono stato di manutenzione verranno conteggiati al 50%, mentre i locali soffitta in cattivo stato o con altezza media inferiore ai mt. 1,00 verranno conteggiati al 40%, così come il balcone al piano terzo accessibile solamente dal vano scala.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

[http://www.immobiliare.it/Massa\\_Carrara/vendita\\_appartamenti-Carrara.html?criterio=rilevanza](http://www.immobiliare.it/Massa_Carrara/vendita_appartamenti-Carrara.html?criterio=rilevanza);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

€/mq. 1.200,00 / 1.800,00.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il valore 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%. I locali soffitta al terzo piano in buono stato di manutenzione verranno conteggiati al 50%, mentre i locali soffitta in cattivo stato o con altezza media inferiore ai mt. 1,00 verranno conteggiati al 40%, così come il balcone al piano terzo accessibile solamente dal vano scala.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano 2°:civile abitazione	109,00	€ 1.400,00	€ 152.600,00
Piano 3°:sottotetto in buone condizioni	10,50	€ 1.400,00	€ 14.700,00
Piano 3°:sottotetto in cattive condizioni	35,20	€ 1.400,00	€ 49.280,00
Piano 3°:balcone	1,53	€ 1.400,00	€ 2.144,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 218.724,80
Valore corpo			€ 218.724,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 218.724,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 218.724,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	156,23	€ 218.724,80	€ 218.724,80

**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% )	€ 34.765,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.916,60

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 180.042,33</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": (occupato dal debitore "considerato libero al decreto di trasferimento")	<b>€ 180.042,33</b>

Data generazione:  
09-01-2017L'Esperto alla stima  
**Luigi Chioni**