

TRIBUNALE DI MASSA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **26/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **22/11/2017 ORE 9,00**

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **PIER LIO BARATTA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001

ESPERTO ALLA STIMA: **Geometra Luigi Chioni**
CODICE FISCALE: **CHNLGU74S30G628B**
STUDIO IN: **Viale Giuseppe Mazzini 316 - 55042 Forte dei Marmi**
TELEFONO/FAX: **0584 752173**
EMAIL: **luigichioni@gmail.com**
PEC: **luigi.chioni@geopec.it**

INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

Bene: Via Duccio Galimberti 29 - Bedizzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: [REDACTED] - Proprietà per 1000/1000,

- foglio [REDACTED],
- particella [REDACTED]
- subalterno [REDACTED]
- scheda catastale [REDACTED]
- indirizzo Via Garibaldi civ 31,
- piano T-1,
- comune Carrara,
- categoria A/4,
- classe 3,
- consistenza 6 vani,
- superficie 112 mq,
- rendita €uro 226,31

2 STATO DI POSSESSO

Bene: Via Duccio Galimberti 29 - Bedizzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari ([REDACTED])

3. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Bene: Via Duccio Galimberti 29 - Bedizzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Accessibile il piano terra. A causa dei ristretti spazi, il bagno al piano terra è difficilmente utilizzabile ed accessibile dai soggetti diversamente abili. L'abitazione è priva di posto auto.

4. CREDITORI ISCRITTI

Bene: Via Duccio Galimberti 29 - Bedizzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. COMPROPRIETARI

Beni: Via Duccio Galimberti 29 - Bedizzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Comproprietari: Nessuno

6. MISURE PENALI

Beni: Via Duccio Galimberti 29 - Bedizzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Bene: Via Duccio Galimberti 29 - Bedizzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. PREZZO**Bene:** Via Duccio Galimberti 29 - Bedizzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033**Lotto:** 001**Prezzo da libero: € 83.998,00****Beni in Carrara (Massa Carrara)**Località/Frazione **Bedizzano** Via Duccio Galimberti 29**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 frazione: Bedizzano, Via Duccio Galimberti 29**

Note: Porzione di vecchio fabbricato adibito a civile abitazione, composto da piano terra e piano primo, corredato da aia e scale esterne comuni, per la spettante quota proporzionale.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - [REDACTED]: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

[REDACTED].

[REDACTED]

[REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:*Intestazione:*

Aggiornamento planimetria mediante DOCFA: € 750,00

Oneri Totali: € 1.950,00

Note sulla conformità catastale:

La planimetria catastale **NON E' CONFORME ALLO STATO DI FATTO.**

Si rileva un errore anche nella rappresentazione in mappa del fabbricato censito al mappale 153.di cui fa parte anche l'abitazione pignorata

I.2 BENI INDIVISI (ART. 600 C.P.C.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione di vecchio fabbricato adibito a **civile abitazione** sito nel Comune di Carrara, località *Bedizzano*, distante circa 1,8 km dal centro città.

Bedizzano è una piccola località di origini romane, posta ai piedi delle cave di marmo.

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 e, per conseguenza, a costruirvi dimore decorose (anni 1600/1800).

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

Oggi a Bedizzano risiedono circa 800 abitanti.

Località *prettamente residenziale* con gran parte delle abitazioni occupate dai residenti. E' presente una scuola primaria ma non vi sono nè banche nè farmacie.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: centro storico/residenziale

Traffico: Strada a fondo chiuso con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Ufficio postale e piccole attività commerciali;

Caratteristiche zone limitrofe: miste;

Importanti centri limitrofi: Carrara, Massa, Sarzana, Pietrasanta;

Attrazioni paesaggistiche: Cave di Marmo, Alpi Apuane, litorale marino;

Attrazioni storiche: Centro storico di Carrara e Massa;

Principali collegamenti pubblici: Autobus per il trasporto urbano ed extraurbano 500 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note:

[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].

Contro: [REDACTED];

Iscritto/trascritto a **Massa-Carrara** in data [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED];

Derivante da: **Ipoteca volontaria**

iscritto/trascritto a: **Massa-Carrara** in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

L'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di €. 115.008,74 oltre

interessi e spese.

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 - Accessibile solo il piano terra. Il bagno al piano terra, per le dimensioni e gli spazi di manovra ridotti, non è facilmente accessibile ed utilizzabile per i soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

1. [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Richiesta sul mercato dei fitti: **Normale**
 Beni in comunione: **Scale e Corte**
 Categoria: **A/5**
 Classe: **4**
 Vani Utili: **5**
 Accessori diretti: **1 (Ingresso)**

2. **Modello 5 dell'anno 1956** (il modello 5 è di fatto una scheda di accertamento e classamento compilata direttamente dal tecnico catastale).

A seguito del sopralluogo svolto all'epoca, nel modello 5 vennero riportate le seguenti note:

Rione: **Bedizzano**
 Via: **Garibaldi 31**
 Piano: **Terra e Primo**
 Destinazione Uso: **Abitazione d'affitto**
 Ubicazione: **Eccentrica**
 Epoca della costruzione: **Vecchia**
 Stato di conservazione e manutenzione: **Mediocre**
 Richiesta sul mercato dei fitti: **Normale**
 Categoria: **A/4**
 Classe: **3**
 Vani Utili: **5**
 Accessori diretti: **2 di cui 1 Ingresso e 1 ripostiglio**
 Dipendenze: **Corte comune**

Note del C.T.U.:

La situazione riscontrata nell'accertamento del 1956, molto probabilmente è la stessa a cui si riferiscono le due planimetrie del dicembre 1955 (rappresentate anche dal CTU ed allegate di seguito), tutt'oggi gli originali sono visionabili all'interno della busta catastale ispezionata.

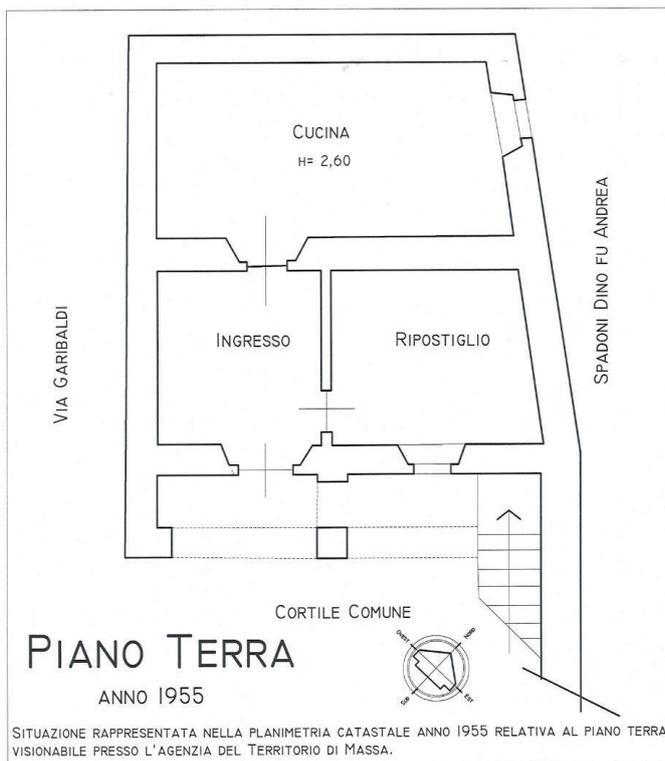
Le due planimetrie riportano una il piano terra e l'altra il piano primo. I piani sono divisi ma collegati tra loro mediante scala esterna (tutt'oggi ancora esistente) accessibile direttamente dalla corte in comune.

Al piano terra sono rappresentati la cucina, un ampio ingresso ed il ripostiglio oltre ad un portico fronte aia (dove attualmente è stato ricavato il bagno e il piccolo ingresso dove è alloggiata la caldaia).

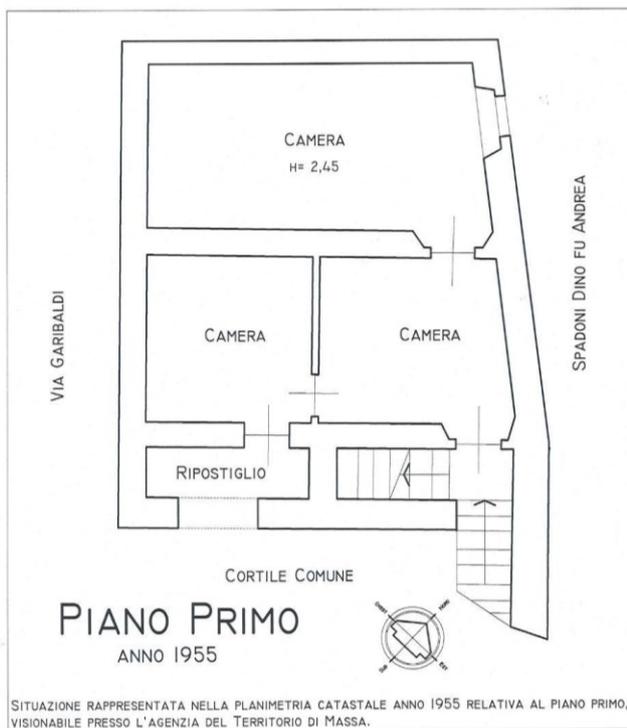
Al piano primo sono rappresentati tre camere ed un ripostiglio (dove è stato ricavato l'attuale bagno al piano).

Entrambe le planimetrie non riportano alcun timbro o numero di protocollo; molto probabilmente non vennero accettate poiché denunciate come due unità indipendenti anziché unica unità immobiliare (da presentarsi in una sola planimetria catastale).

Un particolare importante rilevato nelle planimetrie in questione, è la scritta "*cortile comune*" riportata nell'aia antistante l'ingresso, a significare che oltre alla scala esterna comune è comune anche l'aia (scritta erroneamente non riportata nell'attuale planimetria catastale in vigore).



Situazione rappresentata in catasto nel 1955 – PIANO TERRA

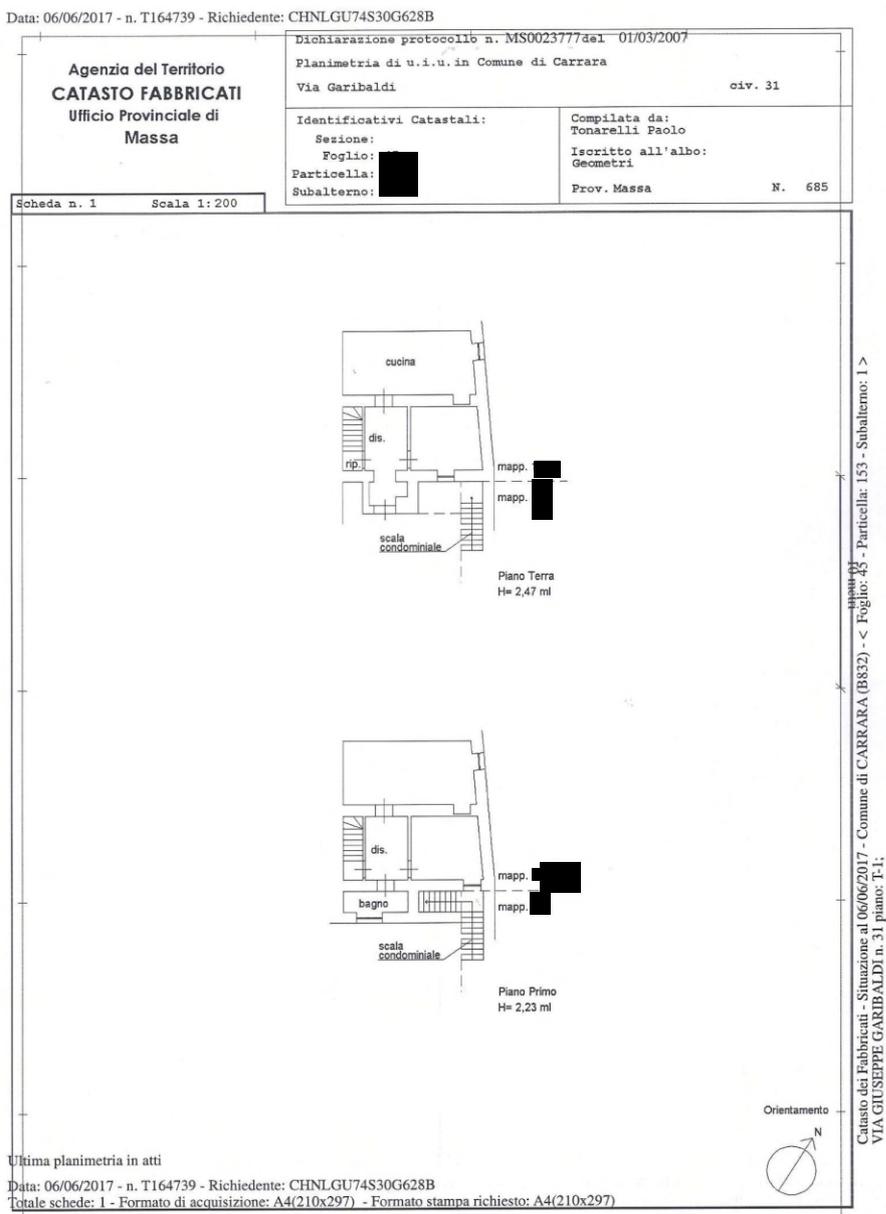


Situazione rappresentata in catasto nel 1955 – PIANO PRIMO

3. Planimetria castale in atti dal 01/03/2007

La planimetria in atti, di seguito riportata, è la stessa allegata nell'atto di acquisto, dove il venditore dichiarava che l'immobile fosse ante 1967 e che non vi fossero state ulteriori modifiche che richiedessero il rilascio di autorizzazioni amministrative. La situazione riportata in pianta è molto simile allo stato di fatto ad eccezione di: (i) alcuni errori grafici nella rappresentazione delle dividenti interne e nelle aperture derivanti molto probabilmente da errori di rilevamento delle misure; (ii) mancata rappresentazione del servizio igienico al piano terra dove però non è stato rappresentato nemmeno il porticato che nel 1955 era sicuramente già presente; (iii) mancata dicitura "corte comune" nell'area antistante l'ingresso; (iv) inesattezze nell'indicazione delle altezze interne dei vani;

Si riscontra un errore anche nella mappa catastale in corrispondenza del bagno al piano terra; non si può escludere che il bagno fosse già esistente prima della presentazione della planimetria in atti e che per mero errore non sia stato rappresentato né in mappa né in pianta.



4. Descrizione dello stato di fatto

A seguito dei sopralluoghi, dei rilievi svolti e dall'esame di tutta la documentazione reperibile, il C.T.U. riferisce quanto segue:

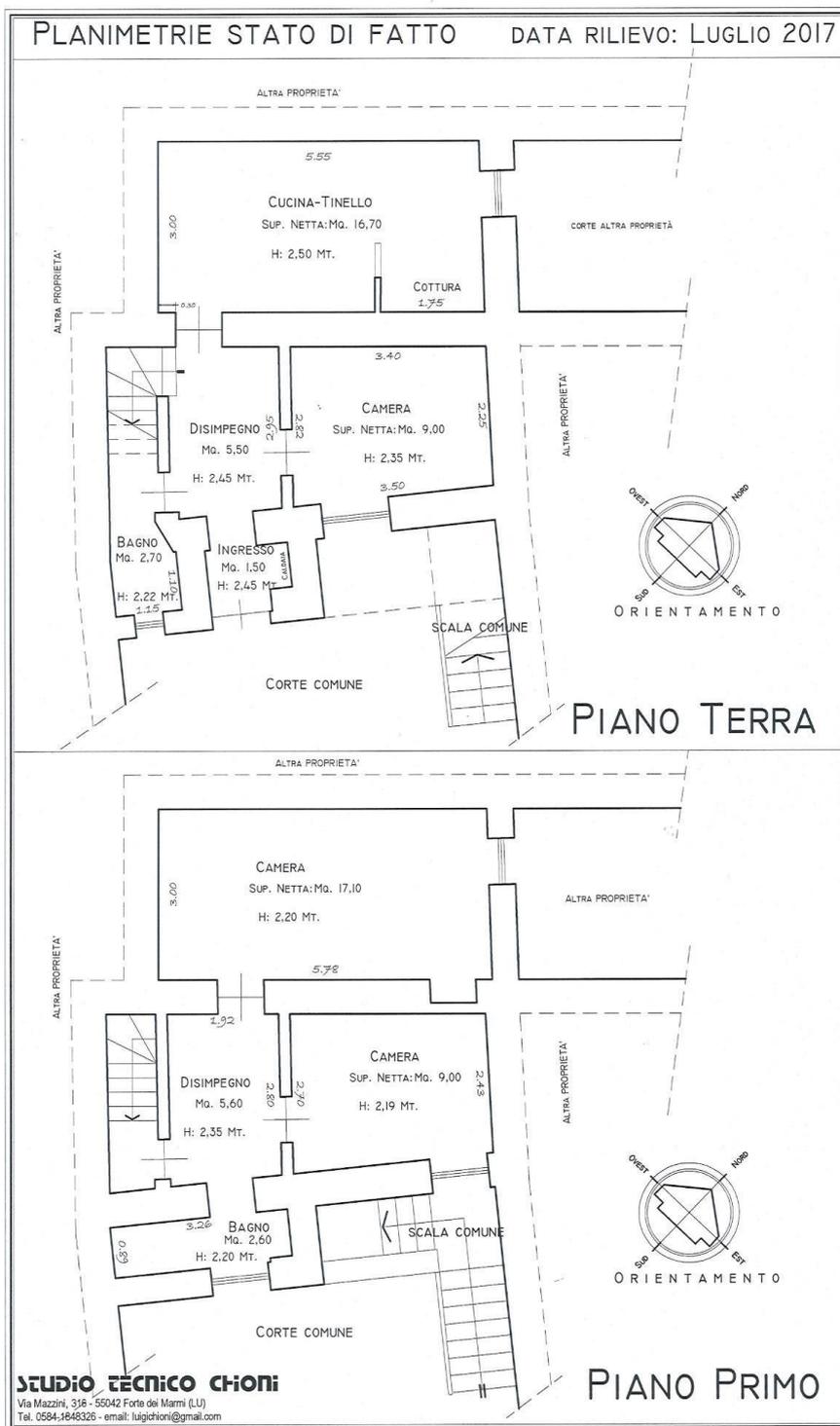
1. Le altezze interne di tutti i vani sono inferiori all'altezza prevista dalla normativa, così come le dimensioni di alcuni ambienti. La situazione attuale, anche se **non rispetta i requisiti igienico-sanitari vigenti, può essere comunque considerare legittima in quanto ante 1967** (il Decreto Ministeriale che regola i requisiti igienico sanitari delle abitazioni è successivo all'epoca della costruzione risale al 5 luglio 1975).

Il C.T.U. precisa che, in caso di lavori futuri, si dovrà tenere in considerazione l'Art. 19 delle N.T.A. del Reg. Urbanistico di Carrara:

Particolari norme per gli immobili "A" comma 1 che afferma: *"Negli immobili "A" sono considerati abitabili tutti i locali aventi altezza media esistente non inferiore a m. 2,50 o, se inferiore, adeguabile a tale minimo, purché dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione. I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine di dimensione inferiori a mq. 6,00 potranno essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata".*

Come precisato, la questione delle altezze interne, è sicuramente un argomento da valutare e tenere in considerazione nel caso in cui si volessero apportare delle modifiche allo stato di fatto, in quanto eventuali future modifiche/ristrutturazioni dovranno necessariamente adeguarsi nel rispetto della normativa vigente (in tema di altezza interna, dimensioni minime dei vani abitabili, rapporti aeroilluminanti).

2. La situazione rappresentata nella planimetria catastale in atti (sopra riportata), denunciata presso l'Agenzia del Territorio di Massa e registrata al protocollo numero [REDACTED], si può ritenere ante 1967 in base ai seguenti motivi: [i] sulla base delle dichiarazioni rilasciate dai venditori nell'atto di vendita notarile (allegato in copia originale); [ii] presso gli archivi comunali del Comune di Carrara non vi sono documenti e/o prove nemmeno recenti attestante il contrario; [iii] a fronte dei sopralluoghi svolti, non si riscontrano opere edili di recente realizzazione.



Planimetrie dello stato di fatto rilevato dal C.T.U. – Anno 2017

Tipologia di interventi ammessi

Per quanto si è potuto accertare, l'edificio urbanisticamente è classificato di tipo "A3", per cui gli interventi ammessi sono: (i) **manutenzione ordinaria**, (ii) **manutenzione straordinaria**, (iii) **restauro e risanamento conservativo**, (iv) **adeguamento igienico funzionale "r2" purchè interessi il fronte interno del fabbricato***.

(*) Note del C.T.U.: il fronte dove insiste l'ampliamento del bagno al piano terra può essere considerato un fronte interno del fabbricato poiché ubicato all'interno della corte comune. Il fronte principale del fabbricato può essere considerato quello che affaccia direttamente su Via Galimberti e dove è presente l'ingresso all'aia comune.

Conformità

Viste le caratteristiche del fabbricato, la zona in cui ricade e le difformità riscontrate, le soluzioni edilizie/catastali per "sanare" lo stato di fatto possono essere molteplici:

1. Nel caso in cui la difformità nella planimetria catastale **venga recepita** dagli uffici preposti, come **mero errore grafico** (e ci sarebbero tutti i presupposti), sarà sufficiente aggiornare solamente la documentazione catastale, aggiornando sia la mappa castale che la relativa planimetria dell'unità immobiliare in questione. Nella considerata ipotesi, l'aspetto urbanistico potrebbe essere dichiarato ante 1967.
2. Nel caso in cui la difformità nella planimetria catastale **non venisse recepita come mero errore grafico**, si dovrà procedere oltre che all'aggiornamento catastale (di cui al punto 1), anche che alla sanatoria urbanistica, classificando il bagno al piano terra come ampliamento igienico funzionale (ammesso dalla normativa urbanistica vigente).

Pertanto, partendo dalla planimetria catastale in atti, quale situazione legittima ante 1967, la principale opera da sanare consiste nel tamponamento della loggia a piano terra per la realizzazione del servizio igienico (adeguamento igienico funzionale "r2"). Tale intervento è sanabile poiché rientra tra gli interventi ammessi per i fabbricati di tipo "A3". In particolare si deve far riferimento all'Art. 5 delle NTA che recita: *"L'adeguamento igienico funzionale (r2) comprende l'ampliamento una tantum per adeguamento igienico-funzionale fino ad un massimo di mq. 9,00 della superficie coperta del fabbricato e realizzato attraverso l'estensione senso orizzontale della costruzione esistente, da terra a tetto, attuato attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo, nella logica di accrescimento della specifica tipologia e in base agli esempi grafici inseriti nelle presenti NTA. E' ammessa la deroga fino ad un ampliamento massimo di mq 11 della superficie coperta, quando si dimostri l'utilità ai fini dell'accrescimento omogeneo dell'organismo edilizio. Tale intervento, limitatamente alla zona omogenea A, e solo per l'adeguamento igienico, può essere realizzato in deroga agli artt. 7,8,9 del D.M. 2/4/68 N. 1444, salvo i limiti minimi previsti dal Codice Civile. L'intervento di adeguamento igienico r2 non incide nel conteggio della Sul. Nelle altre zone omogenee esso è consentito mantenendo le preesistenti distanze da strade e confini di proprietà, fatti salvi i minimi previsti dal Codice Civile e nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate ai sensi del CM 1444/68."*

Nel caso in questione, quindi le opere saranno regolarizzabili mediante **Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi del comma 5 dell'Art. 209 L.R. 65/2014 comma 5**, per cui si prevede la seguente spesa:

- Oblazione: **€. 620,00**
- Oneri: **€. 50,00**
- Marche da bollo e diritti segret.: **€. 132,00**
- Spese tecniche: **€. 2.500,00**
- Oneri Totali: **€. 3.302,00**

Gli oneri di sanatoria vengono conteggiati per la *tamponatura* della *loggia in servizio igienico* (il loggiato è già considerato come volume per 1/3, quindi il volume da considerare è per soli 2/3). Oblazione ed oneri hanno una maggiorazione del 20% in quanto il fabbricato è classificato in zona tipo "A". Si precisa comunque che il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

L'accertamento di conformità, disciplinato dall'articolo 209 dalla LRT 65/2014, dall'Art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia), 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 Económico, 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: IT29Y061102450000021128090 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".

3. Per quanto riguarda le altezze interne, si dovranno confermare quelle reali in quanto i solai inter-piano sono sicuramente quelli preesistenti ante 1967.

Nell'ipotesi in cui si debba procedere anche alla sanatoria urbanistica (punto 2), si riassume che le irregolarità riscontrate consistono in:

- 1) Realizzazione servizio igienico a piano terra (ampliamento igienico funzionale – una tantum);
- 2) Lievi variazioni spazi interni ed aperture interne/esterne;
- 3) Imprecisioni nelle indicazioni delle altezze interne nella planimetria catastale in atti.

Regolarizzabili (nella peggiore delle ipotesi) mediante: Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 L.R. 65/2014 comma 5 per una spesa complessiva stimata in €uro 3.302,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante del 2007 al Regolamento urbanistico Adottata con delibera di C.C. n. 24 del 26/03/2007 approvata con Delibera di C.C. n. 15 del 28/01/2008
Zona omogenea:	Zona "A" - zone relative ai centri storici delle frazioni del sub-montano e collinare - Edificio classificato come "A3": edificio di interesse storico e/o ambientale parzialmente alterato.
Norme tecniche di attuazione:	Disciplina per il recupero delle frazioni: Bedizzano, Bergiola, Castelpoggio, Codena, Colonnata, Fontia, Gragnana, Miseglia, Noceto, Sorignano, Torano. Edificio classificato "A3". Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico funzionale "r2" purchè interessi il fronte interno del fabbricato.

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:	Nucleo montano-centro storico - non previsto indice di utilizzazione fondiaria/territoriale
Rapporto di copertura:	Rapporto non previsto - Nucleo montano-centro storico
Altezza massima ammessa:	Nucleo montano-centro storico
Volume massimo ammesso:	Parametro non previsto - Nucleo montano-centro sto
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Previsto intervento di adeguamento igienico funzionale una tantum
Altro:	Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico funzionale "r2" purchè interessi il fronte interno del fabbricato.

Note generali sulla conformità: Le opere di costruzione relative all'immobile pignorato si intendono iniziate e terminate anteriormente al 1° settembre 1967 (vedi dichiarazione del venditore nell'atto di provenienza).

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

Trattasi di porzione di vecchio fabbricato ad uso **civile abitazione** sviluppato su due piani collegati da scala interna in muratura disposto come segue.

Piano terra: cucina abitabile (mq. 16,70), camera (mq.9,00), disimpegno (5,50), ingresso (mq. 1,50), servizio

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti - Note: Presenti tracce di umidità lungo le pareti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse - Note: Tipiche dell'epoca della costruzione, ante 1967
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse

Impianti:

Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	sottotraccia alimentato con caldaia a gas metano
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	24
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	La caldaia è posizionata all'interno del vano di ingresso.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:**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%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra-civile abitazione	superf. esterna lorda	57,50	1,00	57,50
Piano primo - civile abitazione	superf. esterna lorda	57,50	1,00	57,50
		115,00		115,00

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: **2-2016**

Zona: **CARRARA**

Tipo di destinazione: **Residenziale**

Tipologia: **ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO**

Superficie di riferimento: **Lorda**

Stato conservativo: **Normale**

Valore di mercato min (€/mq): **800**

Valore di mercato max (€/mq): **1200**

Accessori

A

1. Aia e vano scala esterno comune Scala composta da 1 rampa esterna

Valore a corpo: **€ 1.500,00**

Note: La rampa di scale, ha un potenziale valore nel caso in cui in futuro si potesse realizzare un mini/appartamento indipendente al piano primo ed

utilizzare la rampa in questione come accesso.

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 comparativa parametrica (semplificata).

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Uffici del registro di Massa Carrara;
- 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;
- *Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):*
Residenziale da €/mq. 8.00,00 a €/mq.1.200,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso aia e vano scala esterno comune

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra-civile abitazione	57,50	€ 900,00	€ 51.750,00
Piano primo - civile abitazione	57,50	€ 900,00	€ 51.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.500,00
Valore corpo			€ 103.500,00
Valore Accessori			€ 1.500,00
Valore complessivo intero			€ 105.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso aia e vano scala esterno comune	115,00	€ 105.000,00	€ 105.000,00

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%)	€ 15.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.252,00

Giudizio di comoda divisibilità: **Il bene pignorato 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: **€ 83.998,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 83.998,00**

Data generazione:

09-08-2017

L'Esperto alla stima

Geom. Luigi Chioni