

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ([REDACTED])
BRISCA SECURITISATION SRL
contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **78/2014**
data udienza: 11/12/24

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

Custode Giudiziario: **Avv. Francesca Ricci**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Porzione quadrifamiliare

Esperto alla stima: Arch. Lino Giorgini
Codice fiscale: GRGLNI64C14F679M
Studio in: Via D'Annunzio 215/A - 55047 Seravezza (LU)
Telefono: 3929323039
Email: lino.giorgini@g2varchitetti.it
Pec: linogiuseppe.giorgini@archiworldpec.it

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Marina di Carrara
Via Bigioni n. 54 C

INDICE

Lotto: 001 - Porzione quadrifamiliare

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione (quadrifamiliare) con giardino pertinenziale	Errore. Il segnalibro non è definito.
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	Errore. Il segnalibro non è definito.
2. DESCRIZIONE	5
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
7. PRATICHE EDILIZIE	Errore. Il segnalibro non è definito.
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Marina di Carrara
 Via Bigioni n. 54C

Lotto: 001 - Porzione quadrifamiliare

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

Appare opportuno precisare quanto segue

In data 29/06/2014 è deceduto l'esecutato, Sig. ██████████ - come risulta dal Certificato di morte redatto in data 31/10/2024 dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Carrara (vedi Allegato B).

Si segnala perciò che il verbale di pignoramento del 7/4/2014, rep. 1354, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 9/5/2014, Reg. Gen. 3744, Reg. Part. 2999 (vedi Allegato D), a cui la presente si riferisce, è relativo ai seguenti beni immobili siti nel Comune di Carrara:

- porzione di fabbricato adibito a civile abitazione con giardino pertinenziale, sito in Via Bigioni, distinto catastalmente al foglio 97, mapp. 755, sub. 2 (intestato a ██████████ - proprietà per 1/1);
- porzione di fabbricato adibito a civile abitazione con corte pertinenziale, sito in Via Bigioni, distinto catastalmente al foglio 97, mapp. 755, sub. 7 (intestato a ██████████ - usufrutto e ██████████ - nuda proprietà per 1/1);
- area urbana, sita in Via Bigioni, distinta catastalmente al foglio 97, mapp. 755, sub. 8 (intestato a ██████████ - usufrutto e ██████████ - nuda proprietà per 1/1);
- bar sito in Via Parma n. 74, distinto catastalmente al foglio 101, mapp. 546, sub. 1 (intestato a ██████████ - proprietà per 1/1).

Quindi l'esecutato era pieno proprietario degli immobili oggetto della presente E.I. (foglio 97, mapp. 755, sub. 2 e foglio 101, mapp. 546, sub. 1) ed aveva il diritto di usufrutto su altri.

Più precisamente l'appartamento ubicato all'interno del fabbricato quadrifamiliare e l'area urbana prospiciente a quest'ultimo siti in Via Bigioni, distinti rispettivamente al foglio 97, mapp. 755 sub. 7 e 8, erano stati acquisiti dall'esecutato con atto redatto dal Notaio Giorgio Gianaroli in data 2/6/1995, rep. 100722, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10/6/1995, Reg. Gen. 4591, Reg. Part. 3243. Con questo atto la Sig.ra ██████████ - madre dell'esecutato - donò a quest'ultimo l'appartamento con corte distinto al foglio 97, mapp. 755, sub. 1.

L'originario sub. 1, appena citato, è stato catastalmente suddiviso nei sub. 7 e 8 con Docfa a divisione del 27/9/2012, prot. MS0085339 (vedi elaborato planimetrico allegato alla presente - Allegato E).

Successivamente l'esecutato ha venduto con riserva di usufrutto alla figlia, Sig.ra ██████████, l'appartamento con corte pertinenziale e l'area urbana di cui ai precedenti subb. 7 e 8 mediante atto redatto dal Notaio Carlo Frati in data 12/07/2006, rep. 4879/1043, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/07/2006, Reg. Gen. 9628, Reg. Part. 6409.

Visto che - come sopra accennato - in data 29/06/2014 è deceduto l'esecutato, conseguentemente l'usufrutto sui citati beni si è estinto per cui sia il fabbricato di cui al foglio 97, mapp. 755, sub. 7 che l'area urbana distinta al sub. 8 (su cui si transita per raggiungere la corte pertinenziale alla U.I. oggetto della presente) sono divenuti di proprietà della Sig.ra ██████████ (per 1/1).

Come si evince dagli ulteriori documenti emessi dal citato Ufficio dello Stato Civile del Comune di Carrara e allegati alla presente (vedi Allegato B) si dichiara quanto segue:

- dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che i Sigg. [REDACTED] [REDACTED] contrassero matrimonio in Carrara il giorno 01/06/1969 (nessuna annotazione a margine);
- dall'Estratto per riassunto dell'atto di nascita risulta che il Sig. Silvestro [REDACTED] risultava coniu-
gato con la Sig.ra [REDACTED] (fino alla data della morte del primo).

Inoltre, dalle dichiarazioni depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Massa risulta che dopo la morte del Sig. [REDACTED], la moglie Sig.ra [REDACTED] e la figlia [REDACTED] abbiano rinunciato all'eredità del de cuius e, pertanto, unico erede è il di lui figlio [REDACTED].

Per quanto riguarda i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. e, si dichiara quanto segue:

- il Notaio Andrea Ferrari di Massa, incaricato dal sottoscritto, ha redatto una "Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relativa esclusivamente al lotto n. 2 della procedura n. 78/204 R.C. Esecuzioni Immobiliari" (vedi Allegato D) in cui viene evidenziato:

- *Indicazione catastale e cronistoria*: in cui si descrive il bene oggetto di E.I., si evidenziano gli identificativi catastali, si descrive la costituzione storica delle particelle catastali di cui trattasi;
- *Cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza*: in cui si evidenziano gli atti di provenienza dei beni oggetto di E.I. a far data dal 05/08/1950;
- *Formalità pregiudizievoli*: in cui si evidenziano le formalità a carico della porzione immobiliare oggetto di E.I.;
- *Visura storica catastale*: viene allegata la Visura storica catastale dei beni oggetto di E.I.;
- *Estratto di mappa catastale*: viene allegata la Planimetria catastale dei beni oggetto di E.I.

Il sottoscritto ha provveduto ad integrare la documentazione di cui sopra con l'estratto di mappa, con le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico, con l'elenco dei subalterni, con la Visura storica catastale (vedi Allegato E), con il Certificato di destinazione urbanistica (vedi Allegato C).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione (quadrifamiliare) con giardino pertinenziale.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina, Via Bigioni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 97, particella 755, subalterno 2, indirizzo Via Bigioni 54C, piano T - 1, Comune Carrara, categoria A2, classe 4, consistenza 10, superficie 213, rendita € 1213,67
Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/06/2004 - UR Sede CARRARA (MS) Registrazione Volume 29 n. 97 registrato in data 22/03/2005 - Voltura n. 4895.1/2005 - Pratica n. MS0017325 in atti dal 28/04/2005.

Confini: l'u.i. di cui sopra confina verso monte con mapp. 679; verso Liguria con la corte pertinenziale distinta ai sub. 6 e 8 del medesimo mapp. 755 e con l'altra unità abitativa distinta al sub. 7; verso mare con sub. 3; verso Massa con mapp. 834.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Catastalmente conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento adibito a civile abitazione, ubicato all'interno di un fabbricato quadrifamiliare, con terreno pertinenziale.

Caratteristiche zona: di espansione 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.

Importanti centri limitrofi: Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di carrara.

Attrazioni storiche: Museo del marmo - Studi di scultura - Accademia di belle arti.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

Domanda giudiziale di riduzione disposizione testamentaria; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 27/01/2007 ai nn. 949/635; A favore [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Massa Carrara in data 13/06/2014 ai nn. 4865/3864.

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:

- **Descrizione onere: Servitù condutture elettriche e telefoniche;** A rogito di Notaio Filippetti in data 10/05/1952 ai nn. 274594; Registrato a Fivizzano in data 27/05/1952 ai nn. 219; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/06/1952 ai nn. /1651; Costituzione di servitù per condutture elettriche e telefoniche a favore della società "Cieli Compagnia Imprese elettriche Liguri", gravante porzione dell'allora particella 2020/d, da cui è derivato il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO CARRARA SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Atto di mutuo; Importo ipoteca: L. 475000; Importo capitale: L. 190000; A rogito di Notaio Cardi Cigoli in data 24/03/2005 ai nn. 27494; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 25/03/2005 ai nn. 3020/571; Note: In data 30/11/2011, RG 11122, RP 1500, è stato annotato a margine della nota di iscrizione l'annotamento di rinegoziazione mutuo.

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto di mutuo; Importo ipoteca: € 76000; Importo capitale: € 38000; A rogito di Notaio De Luca in data 21/11/2011 ai nn. 15625; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 29/11/2011 ai nn. 11060/1637

- **Ipoteca legale** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 175005,24; Importo capitale: € 87502,62; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 02/10/2013 ai nn. 8243/938

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 14000,00; Importo capitale: € 12500,00; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 17/03/2014 ai nn. 1972/177

- **Ipoteca convenzionale** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 19384,00; Importo capitale: € 9692,00; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 31/03/2014 ai nn. 2533/227

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 09/05/2014 ai nn. 3744/2999;

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 19/06/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di denuncia di successione.

Note: In data 19 giugno 2004, [REDACTED] riceve l'immobile in virtù della successione testamentari

della madre [REDACTED] (deceduta in data 19/06/2004) devoluta in forza del testamento pubblico ricevuto dal Notaio Carlo Cardi Cigoli in data 22 luglio 2003, rep. 237 degli atti di ultima volontà e verbale di registrazione di testamento pubblico a rogito dello stesso Notaio Cardi Cigoli in data 02 novembre 2004, rep. 27350, trascr. a Massa Carrara il 10 dicembre 2004, part. 8750. Si precisa che in data 27/02/2007, Part. 319, è stata annotata a margine della nota di trascrizione del detto testamento e di avvenuta domanda giudiziale, dichiarazione di successione, reg. a Carrara il 15 marzo 2005, n. 89, vol. 29, trascr. a Massa Carrara il 06 maggio 2005, part. 2718, dichiaraz. di successione modificativa reg. a Carrara il 24 marzo 2005, n. 97, vol. 29, trascr. a Massa Carrara in data 18 maggio 2005, n. part. 3076, e dichiaraz. di succ. integrativa reg. a Massa Carrara il 15 gennaio 2010, n. 1025, vol. 9990, trascr. a Massa Carrara il 16 marzo 2010, part. 1689 (accettazione tacita di eredità trascr. a Massa Carrara il 25 marzo 2005, part. 1795).

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED], in [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 19/06/2004. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio F. Pesella, in data 05/08/1950, ai nn. 31220; trascritto a Massa Carrara, in data 29/08/1950, ai nn. /2037.

Note: Acquisto originaria particella 2020/d della Sez. A del cessato Catasto terreni

Titolare/Proprietario: Federica Vitali dal 09/01/1958 al 19/06/2004. In forza di atto di assegnazione.

Note: Acquisto originaria particella 2020/h della sez. A, cessato Catasto terreni.

N.B. Per maggiori dettagli si rimanda alla Certificazione notarile di cui all'Allegato D.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 62

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: "Costruzione fabbricato uso civile abitazione (Condominio residenziale [REDACTED])"

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/1969 al n. di prot. 8107/389

NOTE: Non è stata rinvenuta l'Agibilità

Numero pratica: Deposito strutture C.A.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Deposito pratica relativa alle strutture in cemento armato presso la Prefettura di Massa, ai sensi della L. 2239/1939

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 62

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: "Costruzione fabbricato uso civile abitazione (Condominio residenziale [REDACTED])"

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: In data 15/10/1973 la Sig.ra [REDACTED] dichiarò chiusi i lavori

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 62

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: "Costruzione fabbricato uso civile abitazione (Condominio residenziale [REDACTED])"

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: In data 22/10/1975 l'Ing. Gerardo Claps ha depositato il collaudo statico delle strutture in c.a.

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 62

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: "Costruzione fabbricato uso civile abitazione (Condominio residenziale [REDACTED])"

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: In data 13/1/1975 il Comune di Carrara ha dichiarato che i lavori sono stati realizzati in conformità con la Licenza edilizia 62/1969.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (vedi Allegato F):

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con i grafici di cui ai citati titoli abilitativi edilizi si riscontrano alcune difformità del manufatto realizzato con quanto regolarmente licenziato (vedi grafici di cui alla Lic. Edil. 62/1969). In particolare le citate difformità sono state evidenziate nei grafici redatti dal sottoscritto, a cui si rimanda (Tavole nn. 2 e 3, Allegato F), che di seguito vengono descritte:

- PIANO TERRA: il soggiorno è stato ampliato inglobando una stanza originariamente assegnata all'appartamento posto verso mare; nel sottoscala è stata ricavata una lavanderia modificando leggermente la distribuzione interna; lo studio è stato ampliato; sono state eseguite modeste modifiche interne;
- PIANO PRIMO: è stato modificato il vano scala; è stata modificata la distribuzione interna; una camera è stata ampliata ed il ripostiglio è un po' più piccolo;
- sono state eseguite modifiche ai prospetti.

Inoltre sul lato verso Versilia del giardino pertinenziale è stato costruito un piccolo ripostiglio e un forno per usi domestici sul lato verso monti, entrambi senza titolo abilitativo edilizio (che dovranno essere demoliti).

Come si evince dalla documentazione allegata alla presente, in data 13/01/1975 il "Tecnico accertatore" del Comune di Carrara rilasciò un certificato nel quale era precisato che i lavori relativi alla costruzione del citato fabbricato alla data del 15/10/1973 erano stati ultimati in conformità con la Licenza Edilizia 62/1969.

Per verificare "il valore" del predetto certificato, sia in data 15/10/2024 che in data 14/07/2015 (in occasione della predazione della precedente perizia per il medesimo bene), il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Carrara: secondo quanto asserito dai tecnici comunali sussistono delle perplessità circa la portata da attribuire al documento citato e pertanto la citata certificazione potrebbe anche non "sanare" automaticamente le difformità di cui si è detto.

Sempre i tecnici comunali hanno confermato che prima dell'avvento della L. 47/1985 non era necessario presentare la variante finale per le modifiche apportate ai titoli abilitativi edilizi rilasciati e che le varianti conformi ai parametri urbanistico/edilizi vigenti all'epoca della realizzazione delle costruzioni venivano "santate" con il predetto certificato dopo una breve istruttoria tra il tecnico comunale che effettuava il controllo (verificando lo stato di fatto) e le altre figure riportate nello stampato.

Si fa presente che nel caso specifico si trova solo una firma nel certificato allegato alla pratica edilizia di cui trattasi. Pertanto i tecnici comunali, a scopo precauzionale e a tutela del futuro eventuale acquirente, hanno sostenuto che sia più opportuno ritenere abusivi gli interventi in difformità dal titolo abilitativo rilasciato e sopra citati.

Si sottolinea che queste difformità riguardano non solo l'u.i. oggetto della presente bensì l'intero fabbricato, in quanto trattasi di un'unica Licenza Edilizia (n. 62 del 18/12/69) che ha interessato i quattro appartamenti facenti parte del manufatto.

Per le ragioni sopra esposte, stante quanto accertato, visto quanto dichiarato dai tecnici del Comune di Carrara e richiamate le nuove disposizioni normative di cui al c.d. "Decreto Salvini" relative alle sanatorie edilizie, il sottoscritto evidenzia al Sig. Giudice l'opportunità (se non la necessità) - onde evitare problemi al futuro acquirente dei beni di cui trattasi - di effettuare il rilievo dell'intero manufatto (cioè di tutte e quattro le u.i.) così da verificare se sia possibile presentare istanza di sanatoria secondo il procedimento ordinario (art. 209, L.R. 65/2014) e/o utilizzare l'art. 36bis T.U. Edilizia (aggiornato al D.L. 69/2024, "Decreto Salvini"), che recita quanto segue:

“1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all’articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all’articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all’articolo 34, comma 1 e comunque fino all’irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all’articolo 32”.

Presentazione istanza di "sanatoria" (comunque denominata), comprendente spese tecniche ed "oneri comunali" (compreso la demolizione del forno e del ripostiglio anzidetti): € 20.000,00

Oneri Totali: € 20.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Come si evince dal CDU rilasciato in data 30/09/2024 dal Servizio Pianificazione urbanistica del Comune di Carrara (Allegato C), il mapp. 755 dal punto di vista urbanistico è così caratterizzato: - ai sensi del vigente Piano Operativo (P.O.) l’intera particella ricade all’interno della Zona territoriale B, ex art. 3 delle NTA. Più specificamente l’ambito urbano in cui ricade il bene è classificato come R5 – La residenza in aggiunta, ai sensi dell’art. 72 delle NTA; - l’art. 21 delle NTA del P.O. stabilisce 6 “classi di valore” dei fabbricati esistenti precisando la relativa disciplina d’intervento edilizia. In particolare l’edificio oggetto della presente (intera particella) viene inserito nella Classe 4, per cui sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, piccole addizioni volumetriche e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 25 delle stesse NTA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione (quadrifamiliare) con giardino pertinenziale

L'unità immobiliare di cui si tratta fa parte di un fabbricato quadrifamiliare ed è così composta ed articolata: - PIANO TERRA.

A questo livello si trovano i seguenti vani: disimpegno d'ingresso, cucina, soggiorno, sala TV, una lavanderia, vano scale per il piano primo. Esternamente, lato cucina, si trova una loggia coperta. L'altezza interna è pari a ml 2,90.

Si dichiara che l'u.i. è in cattive condizioni di conservazione. Per quanto riguarda le ulteriori caratteristiche si precisa quanto segue: la cucina e la lavanderia sono pavimentate e rivestite in monocottura; il soggiorno e le sale sono pavimentate in marmo; le scale sono rivestite in marmo; le pareti sono pitturate a tempera; gli infissi esterni sono in legno. E' dotato di riscaldamento a gas metano con radiatori (caldaia nella lavanderia);

- PIANO PRIMO.

Tramite la scala interna si raggiungono i vani posti a questo livello, così articolato: disimpegno, tre camere da letto, uno studio, due bagni, uno con doccia e l'altro con vasca. E' presente una loggia coperta ed una camera è dotata di terrazzino (coperto).

Per quanto riguarda le ulteriori caratteristiche si precisa quanto segue: i pavimenti sono in monocottura; le pareti sono pitturate a tempera; i servizi igienici sono rivestiti in monocottura. Il giardino pertinenziale (di circa 600,00 mq) è piantumato da piante di alto fusto, tra le quali si riscontrano pini marittimi, magnolie e alberi da frutto.

Si ricorda che sul lato verso Versilia del giardino è stato costruito un piccolo fabbricato utilizzato come ripostiglio e sul lato verso monti si trova un forno per usi domestici, entrambi realizzati senza titoli abilitativi edilizi.

Infine si ribadisce che per accedere da Via Bigioni all'abitazione di cui al sub. 2 (oggetto della presente) è necessario transitare dal cancello posto sulla stessa strada e attraversare il sub. 8 (di proprietà della Sig.ra [REDACTED]) e che quindi esiste una servitù di passo per circa 20 ml.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 825,00

Stato di manutenzione generale: pessimo.

Condizioni generali dell'immobile: Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'u.i. in cattive condizioni di conservazione derivanti dal fatto di essere disabitata da alcuni anni e soprattutto per gli evidenti fenomeni infiltrativi che degradano sia i solai che i muri. Anche le parti in c.a. sono degradate per la presenza dei ferri di armatura esposti all'intemperie, con ciò che comporta alla struttura. Anche il giardino è abbandonato ed invaso da sterpaglia.

Alla presente si allegano le foto estratte nel 2014 (per una precedente E.I. – Allegato A1) e le foto dello stato attuale (Allegato A2) da cui si può desumere il degrado subito dai beni nel tempo.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Primi anni '70

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Gas metano, con radiatori e caldaia nel vano lavanderia
Stato impianto	Non funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	Primi anni '70
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

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
-----------------------------	----

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:

Calcolo delle superfici commerciali la Norma U.N.I. 10750 e l'Allegato C di cui al D.P.R. 138/1998 e s.m.i.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani abitazione al piano terra	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00
Loggia la piano terreno	sup lorda di pavimento	20,00	0,35	7,00
Vani abitazione al piano primo	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
Terrazzo e portico al piano primo	sup lorda di pavimento	20,00	0,35	7,00
Corte pertinenziale	superf. esterna lorda	25,00	0,15	3,75
Corte pertinenziale	superf. esterna lorda	575,00	0,05	28,75
		825,00		231,50

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: 2023

Zona: Marina di carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitaz. signorile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Valore di mercato max (€/mq): 3000

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

Metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili ed utilizzo per il calcolo delle superfici commerciali la Norma U.N.I. 10750 e l'Allegato C di cui al D.P.R. 138/1998 e s.m.i.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato immobiliare; Borsino Immobiliare; Agenzie immobiliari locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.000,00 €/mq.

Stante il pessimo stato di conservazione ed il costo relativo alle opere necessarie per rendere abitabile l'U.I. si ritiene congrua una valutazione parametrica pari ad €/mq 1.400,00.

8.3 Valutazione corpi:

A - Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione (quadrifamiliare) con giardino pertinenziale. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 324.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani abitazione al piano terra	99,00	€ 1.400,00	€ 138.600,00
Loggia la piano terreno	7,00	€ 1.400,00	€ 9.800,00
Vani abitazione al piano primo	86,00	€ 1.400,00	€ 120.400,00
Terrazzo e portico al	7,00	€ 1.400,00	€ 9.800,00

piano primo			
Corte pertinenziale	3,75	€ 1.400,00	€ 5.250,00
Corte pertinenziale	28,75	€ 1.400,00	€ 40.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 324.100,00
Valore corpo			€ 324.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 324.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 324.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione (quadrifamiliare) con giardino pertinenziale	Abitazione di tipo civile [A2]	231,50	€ 324.100,00	€ 324.100,00

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%)	€ 48.615,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 20.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Comodamente divisibile. Si fa presente quanto segue: per poter accedere alla corte esclusiva e quindi all'unità immobiliare di cui si tratta dalla Via Bigioni è necessario transitare attraverso la corte distinta al sub. 8 (vedi elaborato planimetrico), di altri soggetti

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- A - Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione (quadrifamiliare) con giardino pertinenziale
Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A - Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione (quadrifamiliare) con giardino pertinenziale
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 255.485,00
---	--------------

Data generazione:
05-11-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Lino Giorgini