

TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Civile

Relazione del C.t.u.

relativa al Procedimento n. 1765/1997

(G.I. D.ssa Elisa Pinna)

Promosso da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CTU esperto alla stima: Ing. Marco Ceccarelli
Via Taffaria n. 2/a – Massa (MS)
Codice fiscale: CCCMRC65R30F023D
Email: ing.marcoceccarelli@alice.it
Pec: marco.ceccarelli@ingpec.eu



INDICE

-Lotto: 001 - Appartamento posto al piano secondo di un condominio + garage al piano terra (Fig. 78 Part. 571 Sub. 20-6) via Bassagrande n. 54 Carrara (MS).....da pag. 4 a pag. 17

-Lotto 002 - [REDACTED]da pag. 18 a pag. 28

-Lotto 003 – Terreni siti in Loc. Ricortola a Massa (Fig.131 Part. 334-338)da pag. 29 a pag. 38

-RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI EFFETTUATE DAL CTP GEOM. [REDACTED] [REDACTED] ALL'ELABORATO PERITALE DEL CTU. da pag. 39 a pag. 40

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Marina di Carrara**
via Bassagrande n. 54

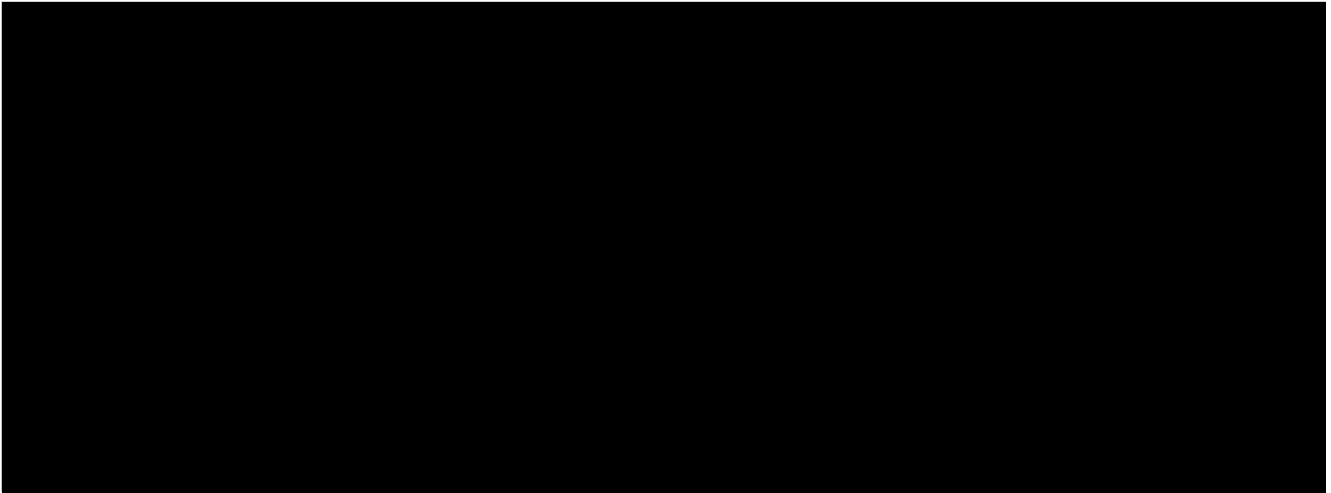
Lotto: 001 - Appartamento posto al piano secondo di un condominio + garage al piano terra (Fig. 78 Part. 571 Sub. 20-6) via Bassagrande n. 54 Carrara (MS)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	5
2. DESCRIZIONE	6
3. STATO DI POSSESSO	6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
7. PRATICHE EDILIZIE	
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15



INDICE

Lotto: 002 -



Beni in Massa (MS)
Località/Frazione **Loc. Ricortola - Massa**

INDICE

Lotto: 003 - Terreni siti in Loc. Ricortola a Massa (Fg.131 Part. 334-338)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	29
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	31
2. DESCRIZIONE	31
3. STATO DI POSSESSO	32
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	32
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	32
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	33
7. PRATICHE EDILIZIE	34
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	36
RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI EFFETTUATE DAL CTP GEOM. [REDAZIONE] ALL'ELABORATO PERITALE	39



Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Marina di Carrara
via Bassagrande n. 54

Lotto: 001 - Appartamento posto al piano secondo di un condominio + garage al piano terra (Fg. 78 Part. 571 Sub. 20-6)

Il CTU ai sensi dell'ex art. 57 ha verificato la presenza di documentazione risalente sino ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni dal rinnovo del verbale di pignoramento, trascritto in data 9/01/2013

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

**Appartamento con garage via Bassagrande n. 54 Carrara (MS)
(Fg. 78 Part. 571 Sub. 20-6)**

Abitazione di tipo civile [A2] riferimenti: Fg. 78 Part. 571 Sub. 20 sita in Marina di Carrara, via Bassagrande 54.

Identificato al catasto Fabbricati:

di proprietà, foglio **78**, particella **571**, subalterno **20**, indirizzo via Bassagrande n. 54, comune Carrara, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita € 929,62

Millesimi di proprietà di parti comuni: 72/1000 di proprietà generale

Confini: L'appartamento nel lato sud affaccia direttamente su via Bassagrande, nel lato est affaccia sulla terrazza sottostante di altra proprietà, nel lato nord affaccia sulla corte comune condominiale, mentre nel lato ovest confina in parte con altre unità immobiliari ed in parte con corridoio comune del vano scale / vano ascensore. Non è stato possibile al Perito definire in maniera più dettagliata i confini, in quanto al Catasto non risulta presente l'elaborato planimetrico.

Garage al piano terra (C/6) riferimenti: Fg. 78 Part. 571 Sub. 6 sito in Marina di Carrara, via Bassagrande 54.

Identificato al catasto Fabbricati:

di proprietà, foglio **78**, particella **571**, subalterno **6**, indirizzo via Bassagrande n. 54, comune Carrara, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita € 40,90

Millesimi di proprietà di parti comuni: 4/1000 di proprietà generale

Confini: il garage nel lato nord ed est confina con corte comune, nel lato sud ed ovest confina con fondi commerciali di altra proprietà.

Quota e tipologia del diritto

1/3 proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile:

Eredi:

Coniuge -



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/3 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Conformità catastale:

Confrontando lo stato rilevato dal Perito con quanto rappresentato nella planimetria catastale presente presso il Catasto Fabbricati di Massa Carrara, si riscontrano le seguenti irregolarità:

Allo stato attuale l'ingresso/disimpegno dell'appartamento, risulta tramezzato diversamente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale ed anche il vano cucina presente nella planimetria catastale, risulta più piccolo rispetto a quanto riscontrato dal perito in loco.

Per quanto riguarda il garage, confrontando lo stato rilevato dal perito con quanto rappresentato nella planimetria catastale, si riscontrano notevoli differenze. Più precisamente il perito ha riscontrato all'interno del garage, la presenza di un piccolo vano adibito bagno, oltre ad un solaio interpiano (solaio che suddivide il garage in due piani), accessibile tramite scaletta metallica, con un'altezza pari a 192 cm sotto il solaio e 183 cm sopra lo stesso, opere non presenti nella planimetria catastale, dove si rileva invece un'altezza del vano pari a 4 metri.

Regolarizzabili mediante:

Per quanto riguarda l'appartamento sub. 20, tramite presentazione di Nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale

Per quanto riguarda il garage Sub. 6: necessita demolire il solaio di interpiano ed il Wc e presentare un Nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale

Oneri Totali: **€ 1.600,00**

Per gli oneri di demolizione del solaio interpiano presente all'interno del garage, vedi computo metrico estimativo Allegato 14.

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

Allo stato attuale l'immobile risulta intestato [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] pertanto il loro asse ereditario è passato ai rispettivi successori (vedi sopra punto 1 "quota e tipologia del diritto"). Alla data della presente perizia, risultano pertanto più comproprietari con quote indivise.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta situato in via Bassagrande n. 54 a Marina di Carrara, posto in linea d'aria a circa 800 m dal mare ed a circa 6,5 Km dal centro della città di Carrara. L'immobile (Fig. 78 Part. 571 Sub. 20-6) oggetto della presente procedura, è composto da un appartamento (ad uso residenziale) situato al piano secondo di un Condominio denominato "Bassagrande 54" e da un garage esclusivo posto al piano terra. L'appartamento nonostante risulti urbanisticamente e catastalmente un'unica unità abitativa, allo stato attuale è stato diviso internamente configurandolo come due unità abitative, in quanto da un ingresso comune, si accede a due appartamenti ciascuno con propria cucina, soggiorno, camere e bagno oltre il balcone (vedi rilievo del perito).

All'appartamento (Fig. 78 Part. 571 Sub. 20) posto al secondo piano del condominio, si accede tramite scala condominiale o tramite ascensore condominiale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Buono), Scuole (Buono), Negozi (Buono), Farmacie (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Carrara, Lunigiana, Versilia (Forte dei Marmi - Pietrasanta).

Attrazioni paesaggistiche: Cave di marmo di Carrara, Borghi della Lunigiana, Fascia costiera della Versilia, Marina di Massa, Alpi Apuane, Colline del Candia.

Attrazioni storiche: Duomo di Carrara, Piazza Alberica, Palazzo Cucchiari.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Avenza-Carrara 3.4 Km, Casello Autostradale di Carrara 1.3 Km, Fermata Autobus 150 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato attualmente da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[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: non presenti



4.2.2 Pignoramenti:

- **Rinnovo di Verbale Pignoramento Immobili**, repertorio 1 del 15/12/1992 del Pubblico Ufficiale Giudiziario Trascritto in data 09/01/2013 ai nn. 117/174;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 245 del 1993

- **Rinnovo di Verbale Pignoramento Immobili**, repertorio 1 del 15/12/1992 del Pubblico Ufficiale Giudiziario Trascritto in data 09/01/2013 ai nn. 118/175;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 246 del 1993

4.2.3 Altre trascrizioni:

_____ hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario

Atto trascritto in data 22/12/17 ai n. 8379/11389

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.280,00 euro. Vedi dichiarazione dell'amministratore di Condominio (Allegato 12)

Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate: Risultano presenti spese straordinarie per lavorazioni edili per ripristino facciate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Alla data dell'invio della documentazione da parte dell'amministratore di condominio (12/10/2023 e 16/04/24) risultano le seguenti spese insolute:

Euro 11.841,39 come da dettaglio dell'Amministratore di condominio (vedi Allegato n. 12)

Millesimi di proprietà: 76/1000 (72 millesimi per l'appartamento sub. 20 e 4 millesimi per il garage sub. 6)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

- l'appartamento posto al piano secondo allo stato attuale non è idoneo ad essere raggiunto da persone con disabilità. L'ascensore condominiale di piccole dimensioni, che serve tutti i piani, non è noto se sia idoneo ad essere adattato per disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Sussiste un diritto di passo sul lato Spezia dell'area esterna condominiale, a favore del fabbricato adiacente, posto nel lato monti del condominio Basagrande 54.

Attestazione Prestazione Energetica: Non noto se presente

Indice di prestazione energetica: Non noto se presente

Note Indice di prestazione energetica: Non noto se presente

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

Avvertenze ulteriori: L'appartamento (sub. 20), sia urbanisticamente che catastalmente risulta un'unica unità immobiliare. Sul posto risulta invece suddiviso ed utilizzato come due unità distinte. Anche le spese di natura condominiale, per comodità, vengono inviate dall'Amministratore agli occupanti dell'appartamento di cui al sub. 20, comprensive delle quote millesimali del garage (sub. 6), ma suddivise come se fossero effettivamente due unità. La porzione più piccola abitata da _____ viene considerata nelle tabelle millesimali con 26 millesimi comprensiva della quota parte dei millesimi del garage, mentre la porzione abitata dagli eredi di _____ viene considerata nelle tabelle millesimali con 50 millesimi comprensiva della quota parte dei millesimi del garage, per un totale complessivo dell'appartamento (sub. 20) + garage (sub. 6) pari a 76 millesimi.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:



Risultano presenti spese insolute (vedi sopra), per le quali l'Amministratore di Condominio dichiara di aver già intrapreso le dovute procedure legali per il recupero di tali debiti dovuti verso il Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza edilizia n. 262 del 28/11/1967

Intestazione: _____

Tipo pratica: Licenza edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato da adibirsi ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Lavori iniziati in data 18/04/1968 ed ultimati il 21/05/69.

Le opere in c.a. risultano collaudate come da lettera della Prefettura di Massa-Carrara n. Prot. 5581 del 04/7/1969.

E' seguita una prima Variante n. 1190 del 1968 ed una seconda Variante n. 1084 del 1969.



7.1 Conformità edilizia: Abitazione di tipo civile [A2] + Garage [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il Perito ha eseguito l'accesso agli atti al settore urbanistica del Comune di Carrara per visionare le pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto della presente perizia. A seguito dell'accesso agli atti, che attualmente può avvenire esclusivamente per via telematica, il perito ha ricevuto dal Comune, la documentazione inerente la pratica edilizia, riguardante la realizzazione dell'immobile nel suo complesso e cioè la Licenza Edilizia n. 262 del 1967, con la quale è stato costruito l'intero condominio. A tale concessione sono seguite n. 2 varianti e più precisamente la Variante di cui alla Licenza Edilizia n. 1190 del 1968 e la variante di cui alla Licenza Edilizia n. 1084 del 1969. Non sono state rilevate altre pratiche edilizie successive riguardanti l'appartamento sub. 20 e garage sub. 6, oggetto della presente perizia. Il confronto dello stato attuale rilevato dal Perito dovrà essere pertanto eseguito con la Licenza Edilizia n. 1084 del 1969 (ultima Variante). Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni, la planimetria di cui alla Licenza Edilizia n. 1084 del 1969 non risulta quotata, quindi per un confronto delle dimensioni rilevate in loco dal perito, dovrà essere fatta una comparazione con la planimetria allegata alla prima Variante di cui alla Licenza Edilizia n. 1190 del 1968.

Da tale confronto si riscontrano differenze dimensionali degli ambienti (eccedenti la tolleranza del 2%), in maniera piuttosto diffusa su tutto l'appartamento. Inoltre si riscontra una diversa forma del disimpegno d'ingresso e differenti posizioni delle tramezzature per alcuni ambienti.

Per quanto riguarda il garage al piano terra, effettuando il confronto tra lo stato rilevato in loco dal perito ed i grafici allegati alla seconda variante (L.E. n. 1084 del 1969), sul posto il Perito ha riscontrato la presenza di un solaio interno intermedio che suddivide l'originario garage in n. 2 piani (H. piano terra 192 cm, h piano superiore 183 cm), di cui il piano superiore risulta raggiungibile tramite piccola scala metallica interna allo stesso garage. Inoltre al piano superiore, in corrispondenza del lato monti risulta presente un'apertura finestrata non riportata nei grafici nella concessione. Infine, al piano terra del garage, in corrispondenza dell'angolo monti-Spezia, è stato riscontrato dal perito un piccolo servizio igienico, delimitando tramite tramezzature tale zona. Nei grafici delle Licenze Edilizie, risulta invece presente un unico vano adibito a box.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA per opere già eseguite + eliminazione del solaio intermedio e wc realizzato in corrispondenza del garage (Vedi computo metrico Allegato 14)

Presentazione di CILA per opere già eseguite: € 2.800,00

Oneri Totali: **€ 2.800,00 oltre accessori di legge.**

Note: E' escluso dall'importo, l'onere della sanzione pecuniaria, in quanto la sua quantificazione viene definita dal Settore Urbanistica del Comune di Carrara

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Operativo Comunale (P.O.C.)
In forza della delibera:	n° 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022 ed efficace dal 30/09/2022
Zona omogenea:	R5 – La residenza in aggiunta
Norme Tecniche di Attuazione:	art. 72 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI L'immobile ricade in zona soggetta ai seguenti Vincoli ed aree: - Vincolo Paesaggistico art. 136 D.Lgs n. 42/2004 (ex L. 1497/39) - Pericolosità Geomorfologica media: G.2 - Piano di gestione del rischio alluvioni: Area P2, pericolosità da alluvione fluviale media



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA
Rapporto di copertura:	vedi NTA
Altezza massima ammessa:	vedi NTA
Volume massimo ammesso:	vedi NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Vedi conformità Edilizia punto 7.1.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile con garage**

Appartamento sito in via Bassagrande n. 54 (Fig. 78 Part. 571 Sub. 20-6)

L'appartamento oggetto della presente perizia è ubicato al secondo piano di un edificio condominiale. All'appartamento si accede oltre che con scala condominiale, anche attraverso un piccolo ascensore condominiale. L'appartamento risulta costituito da un ingresso/disimpegno, n. 2 soggiorni, n. 2 cucine, n. 2 bagni, n. 3 camere ed un ripostiglio, oltre a n. 2 balconi.

N.B. Si segnala che le facciate del Condominio (compresi i parapetti in c.a. delle terrazze e le relative solette), necessitano di corposi interventi di manutenzione ordinaria / straordinaria.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Superficie commerciale appartamento + garage **175,33 mq**

L'appartamento è posto al piano secondo, mentre il garage al piano terra

L'edificio è stato costruito nel 1967-1969

L'immobile oggetto del procedimento è stato ristrutturato nel:

non è noto se è stato oggetto di manutenzione ordinaria nel corso degli anni.

L'Appartamento oggetto della presente perizia è identificato con il numero civico 54 di via Bassagrande a Marina di Carrara;

L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa 300 cm

Il garage allo stato attuale risulta soppalcato (è stato realizzato un solaio intermedio) ed ha altezza intera di cm 192 al piano inferiore e cm 183 al piano superiore.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi (compreso piano attico), di cui fuori terra n. 5.

Non è noto se vi sia il piano interrato.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in sufficiente stato di manutenzione e presenta finiture con caratteristiche non di lusso e comuni per l'epoca di realizzazione. I pavimenti risultano in marmo / graniglia, mentre in corrispondenza del balcone in klinker. Gli infissi risultano in legno con vetro singolo, mentre le tapparelle in PVC. Il parapetto del balcone risulta in parte in c.a. ed in parte in elementi frangisole di laterizio. La porzione di parapetto in c.a. presenta ammaloramenti e distacchi dei copriferri. Internamente l'appartamento necessita essere parzialmente imbiancato

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare Note: I parapetti dei balconi necessitano di ripristino dei copriferri
Fondazioni	tipologia: non note materiale: c.a. condizioni: non rilevabile
Solai	tipologia: presumibilmente latero-cementizi condizioni: non rilevate
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle in PVC condizioni: sufficienti Note: Gli infissi in legno risultano con vetro singolo e necessitano di essere riverniciati.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato e vetro condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi di laterizio coibentazione: non noto se presente rivestimento: intonaco rifinito al civile (alcune porzioni di facciata risultano rivestite con elementi di laterizio faccia a vista)



	condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo / piastrelle in graniglia condizioni: sufficienti In corrispondenza del garage, le pavimentazioni risultano in ceramica
Finitura Plafoni	materiale: intonaco condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Porta in legno (non noto se blindata) accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucine-bagni materiale: ceramica condizioni: buone Note: Sia i bagni che le cucine risultano con rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante conformità: non noto se presente L'appartamento ha un unico ingresso, ma di fatto da tale ingresso si accede poi a due appartamenti distinti, ciascuno dei quali ha il proprio contatore elettrico e la relativa utenza.
Termico	tipologia: radiatori a parete ma inattivo alimentazione: non presente rete di distribuzione: non rilevata diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: non funzionante conformità: Non presente N.B.: Allo stato attuale l'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento funzionante. In passato risultava centralizzato, poi il condominio ha optato per il passaggio a singoli impianti autonomi. Durante tale passaggio l'appartamento in oggetto si è ritrovato a non avere più un impianto centralizzato e non ha mai provveduto ad installare la propria caldaia autonoma, pertanto l'impianto attualmente presente risulta disalimentato e non funzionante.
Citofonico	tipologia: audio condizioni: non noto conformità: non noto Note: E' presente un impianto citofonico (audio) ma non è noto se sia funzionante



Gas

tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **non rilevato**
condizioni: **non note**
conformità: **Non noto se presente**

Note: E' presente la linea gas (utenza a nome di [REDACTED]) che alimenta esclusivamente il piano cottura della cucina posta nel lato est. La cucina posta nel lato ovest è dotata di piccolo piano cottura con piastre elettriche.

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **non rilevata**
condizioni: **non note**
conformità: **Non noto se presente.**

N.B.: Per quanto riguarda l'utenza idrica, gli occupanti hanno dichiarato verbalmente che sono presenti dei contatori condominiali e che il corrispettivo per il consumo idrico viene richiesto dall'Amministratore direttamente con le spese condominiali. Per la richiesta di spese condominiali, per l'appartamento in oggetto, il condominio invia n. 2 richieste distinte, [REDACTED] ed una a nome [REDACTED], come se l'appartamento in oggetto fosse effettivamente costituito da n. 2 appartamenti distinti.

Per l'acqua calda sanitaria sono presenti due boiler elettrici, situati ognuno nel relativo bagno. Si ritiene pertanto che gli impianti idrici siano stati suddivisi all'interno dell'originario unico appartamento, visto l'utilizzo che ne viene fatto dagli occupanti, come se fossero di fatto due unità distinte.

Fognatura

tipologia: **non rilevabile**
rete di smaltimento: **non rilevabile**
recapito: **collettore o rete comunale**
ispezionabilità: **non rilevato**
condizioni: **non rilevate**
conformità: **non noto se presente**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente nel 1967-1969
Impianto a norma	Non è noto se è presente la dichiarazione di conformità
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:



Esiste impianto di riscaldamento	SI (solo rete di distribuzione e termosifoni, ma non il generatore) Impianto non funzionante in quanto non adeguato durante il passaggio da centralizzato ad autonomo
Tipologia di impianto	Con termosifoni a parete. Impianto da rendere autonomo in quanto attualmente non risulta più presente l'impianto centralizzato e non è mai stata installata una caldaia autonoma. Si ipotizza che siano necessari interventi alle tubazioni principali per distaccarle dal vecchio impianto centralizzato e predisporle per il collegamento alla caldaia autonoma.
Stato impianto	Non funzionante
Potenza nominale	Non presente
Epoca di realizzazione/adeguamento	Risultava centralizzato all'epoca di realizzazione del condominio (1967-1969). Non è noto quando sia stato dismesso il centralizzato per passare all'autonomo
Impianto a norma	No in quanto non collegato a nessuna caldaia

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	E' presente un piccolo ascensore condominiale
--	---

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	164,80	1,00	164,80
Balconi	sup reale lorda	15,18	0,30	4,55
Garage	sup reale lorda	23,94	0,25	5,98
		203,92		175,33

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: 2-2023

Zona: E3 - Marina di Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.750,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.400,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In relazione alle caratteristiche del bene (caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato), consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara, verificata la domanda immobiliare relativamente alla zona dove risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento, il Perito ha ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella zona, alla data della presente relazione, dopo aver eseguito le necessarie indagini tra operatori del settore, le comparazioni con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenendo conto del particolare stato del bene e dell'attuale crisi di mercato immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara - Settore Urbanistica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Tabelle OMI;

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

Valore di mercato minimo: €/mq 1.750,00

Valore di mercato massimo: €/mq 2.400,00

Altre fonti di informazione: Consultazione di annunci di vendite online e di immobili simili nella zona.

Per la valutazione dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, il perito estimatore ha considerato un valore di mercato pari 2.000,00 €/mq

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento con garage sito in via Bassagrande n. 54 (Fg. 78 Part. 571 Sub. 20-6). Abitazione di tipo civile [A2] + Garage [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 315.594,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------



Appartamento	164,80	€ 2.000,00	€ 329.600,00
Balconi	4,55	€ 2.000,00	€ 9.100,00
Garage	5,98	€ 2.000,00	€ 11.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 350.660,00
Valore corpo			€ 350.660,00
Valore complessivo intero			€ 350.660,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 350.660,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento + Garage sito in via Bassagrande n. 54 a Marina di Carrara (Fg. 78 Part. 571 Sub. 20-6)	Abitazione di tipo civile [Appartamento A2] + Garage [C6]	175,33	€ 350.660,00	€ 350.660,00

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%) € 52.599,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.400,00

Spese per il ripristino delle irregolarità riscontrate (vedi computo metrico Allegato n. 14) € 6.123,00

Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute secondo il Consuntivo inviato dall'Amministratore (vedi Allegato 12) € 11.800,00

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

Certificato energetico non noto se presente

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile: € 275.738,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

8.6 Regime fiscale della vendita

Operazione soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

NOTA BENE:

Le spese condominiali scadute ed insolute alla data del 16/04/24 (vedi Allegato 12 Consuntivo inviato dall'Amministratore) sono 11.841,40 euro

Allegati:

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale
- Allegato 2: Visura catastale storica dell'Appartamento (Fg. 78 Part. 571 Sub. 20)
- Allegato 3: Visura catastale storica del Garage (Fg. 78 Part. 571 Sub. 6)
- Allegato 4: Planimetria Catastale Appartamento
- Allegato 5: Licenza Edilizia n. 262-1967



- Allegato 6: Licenza Edilizia n. 1190-1968 (Prima Variante)
- Allegato 7: Licenza Edilizia n. 1084-1969 (Seconda Variante)
- Allegato 8: Collaudo + Fine Lavori
- Allegato 9: Inquadramento Urbanistico e Vincoli
- Allegato 10: Rilievo del Perito
- Allegato 11: Tabelle OMI 2-2023
- Allegato 12: Risposte Amministratore di Condominio
- Allegato 13: Documentazione Fotografica
- Allegato 14: Computo metrico estimativo di massima
- Allegato 15: Planimetria Catastale Garage
- Allegato 16: Ispezione Ipotecaria Appartamento (Fg. 78 Part. 571 Sub. 20)
- Allegato 17 Regolamento di Condominio via Bassagrande 54 Carrara
- Allegato 18 Verbali del Perito
- A [REDACTED]

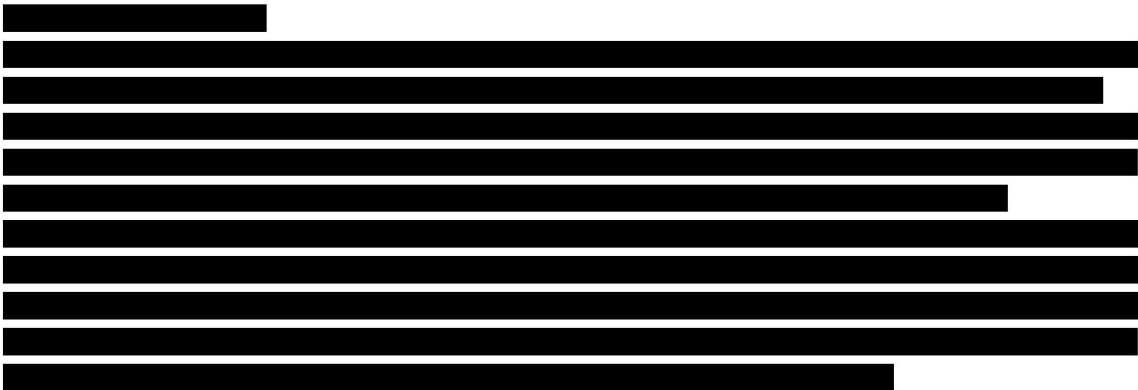
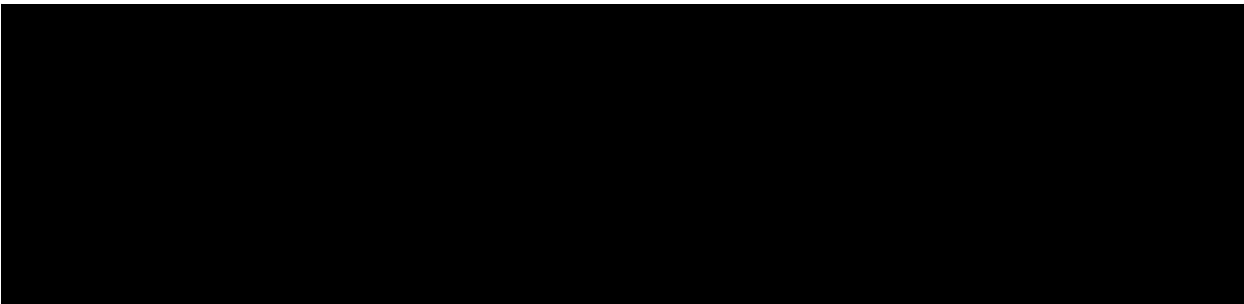
Data:
30-04-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Ceccarelli





Lotto: 002 -



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
--------------------------	--

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Data:
30-04-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Ceccarelli



Lotto: 003 – Terreni siti in Loc. Ricortola a Massa
(Fg. 131 Part. 334-338)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

LOTTO 3: Terreni siti in Loc. Ricortola a Massa (MS)

(Fg. 131 Part. 334-338)

Si evidenzia che i terreni, a seguito di procedura di esproprio da parte della Regione Toscana per Lavori di adeguamento idraulico del Torrente Ricortola, hanno subito frazionamenti e modifiche catastali. Più precisamente l'originaria particella 334, a seguito di frazionamento ha generato le nuove particelle identificate ai numeri 525-526-527-528. La procedura di esproprio ha interessato le nuove particelle 526-527-528 e la particella preesistente 338.

Destinazione catastale:

Fg. 131 Part. 334: Seminativo Arborato *

Fg. 131 Part. 338: Canneto

*Come già evidenziato la particella 334 è stata soppressa e frazionata a seguito di procedura di esproprio da parte della Regione Toscana, generando le nuove particelle 525-526-527-528.

Le nuove particelle hanno la seguente destinazione catastale:

- Particella 525: Seminativo Arborato
- Particella 526: Seminativo Arborato
- Particella 527: Seminativo Arborato
- Particella 528: Seminativo Arborato

Identificato al catasto Terreni:

Per la particella originariamente identificata al Fg. 131 Mp. 334, soppressa e frazionata nelle nuove particelle 525-526-527-528, si riscontra allo stato attuale quanto segue:

Particella 525 Fg. 131:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio **131**, particella **525**, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie catastale 905 mq, reddito dominicale: € 1,64, reddito agrario: € 1,17.

Confini: Il terreno di cui alla particella 525 confina a nord con la particella 158, ad est con la particella 526, a sud con le particelle 472-473 e ad ovest con la particella 329.

Particella 526 Fg. 131:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio **131**, particella **526**, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie catastale 24 mq, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,03.

Confini: Il terreno di cui alla particella 526 confina a nord con la particella 510, ad est con la particella 527, a sud con la particella 536 e ad ovest con la particella 525.

Particella 527 Fg. 131:



Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

Foglio **131**, particella **527**, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie catastale 146 mq, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,19.

Confini: Il terreno di cui alla particella 527 confina a nord con la particella 513, ad est con fosso demaniale (particella 505) ed in parte con la particella 528, a sud con la particella 537 e ad ovest con la particella 526.

Particella 528 Fg. 131:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

Foglio **131**, particella **528**, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie catastale 1 mq, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01.

Confini: Il terreno di cui alla particella 528 confina a nord ed ovest con la particella 527, ad est con fosso demaniale (particella 504) ed a sud con la particella 538.

Per la particella di cui al Fg. 131 Mp. 338:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

Foglio **131**, particella **338**, qualità Canneto, classe U, superficie catastale 89 mq, reddito dominicale: € 0,37, reddito agrario: € 0,14.

Confini: Il terreno di cui alla particella 338 confina a nord con la particella 539, ad est con torrente Ricortola, a sud con la particella 339 e ad ovest con fosso demaniale (particella 504).

Quota e tipologia del diritto (per tutte le particelle ex 334, attualmente 525-526-527-528 e per la particella 338):

[REDACTED] proprietà

Cod. F. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]



Conformità catastale:

Confrontando quanto riscontrato dal perito durante il sopralluogo in loco, con la documentazione catastale (estratto di mappa – visura), non si riscontrano irregolarità dal punto di vista catastale.

Occorre però precisare, come già evidenziato, che parte dei terreni oggetto della presente procedura, sono rientrati nella procedura di esproprio avviata dalla Regione Toscana a seguito dei *“Lavori di adeguamento idraulico del Torrente Ricortola alle sezioni dei primi 5 ponti a mare già realizzati dal Comune di Massa – Lotto 1: dalla foce a via Pietrasanta in Comune di Massa Loc. Ricortola”*. Alla data di presentazione della presente perizia, la procedura di esproprio risulta avviata già da tempo ed in corso di definizione. Per meglio chiarire, il perito precisa che la procedura espropriativa ha interessato totalmente la particella 338 e parzialmente la particella, che originariamente risultava identificata catastalmente col mappale 334. La particella 334 è stata frazionata dalla Regione Toscana a seguito della procedura espropriativa, generando a sua volta le nuove particelle identificate ai mappali 525-526-527-528. Di tali particelle quelle interessate dalla procedura di esproprio sono le particelle 526-527-528, oltre alla particella 338, che non è stata frazionata in quanto interessata totalmente dall'esproprio. Pertanto il mappale 525 rimarrà di proprietà [REDACTED]

N.B: Alla data della Perizia, la procedura di esproprio non risulta ancora ultimata, infatti l'intestazione catastale di tutte le particelle sopra elencate risulta ancora invariata [REDACTED]

[REDACTED] Come specificato dai Tecnici della Regione Toscana, al termine della procedura di esproprio, la Regione stessa provvederà a volturare le particelle n. 338-526-528 e 528 al Demanio Pubblico dello Stato-Ramo Idrico.

Allo stato attuale non è noto se alla fine della procedura d'esproprio, sul mappale 525 o porzione di esso, rimarrà una servitù da parte della Regione Toscana. Necessita per chiarire quanto sopra, attendere la fine della procedura d'esproprio da parte della Regione

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

No

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I terreni risultano situati in località Ricortola nel Comune di Massa e sono posti in linea d'aria a circa 300 m dal mare ed a circa 50 m dalla principale via delle Pinete. Il *“LOTTO 3”* (Fg.131 Part. 334 oggi soppressa generando le particelle 525-526-527-528 oltre alla particella 338) oggetto della presente perizia, risulta composto da più terreni, pianeggianti e non recintati. Tali terreni non hanno accesso diretto né da strade pubbliche, né da strade private, pertanto l'accesso ai terreni può avvenire esclusivamente attraversando particelle di altra proprietà.

N.B. Dalle ricerche effettuate, non è emersa la presenza di atti pubblici o scritture private, inerenti l'esistenza di servitù di passo gravanti sui fondi vicini.

Sarà onere dell'aggiudicatario verificare l'esistenza del passo per accedere al mappale 525 ed in caso negativo intraprendere l'eventuale procedura legale per l'ottenimento di una servitù di passo coattiva, per ottenere l'accesso a tale terreno.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Buono), Scuole (Buono), Negozi (Buono), Farmacie (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa, Carrara, Versilia (Forte dei Marmi - Pietrasanta).



Attrazioni paesaggistiche: Cave di marmo di Carrara, Fascia costiera di Marina di Massa e della Versilia, Alpi Apuane, Colline del Candia.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Massa Centro 6,0 Km, Casello Autostradale di Massa 2,7 Km, Fermata autobus 250 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero al momento del sopralluogo.

N.B. Risultano però presenti in loco alcuni materiali e mezzi (una roulotte ed una piccola imbarcazione), non appartenenti agli esecutari, ma posizionati probabilmente dai proprietari dell'abitazione confinante nel lato monti.

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 giudiziale annotata, derivante da Decreto Ingiuntivo; Pubblico Ufficiale Pretore di La Spezia Rep. 65/97 del 22/01/1997, Iscritta in data 25/01/1997 ai nn. 68/519
Note: Ipoteca Giudiziale cancellata con annotazione n. 463 del 11/03/2008

4.2.2 Pignoramenti:

4.2.3 Altre trascrizioni:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Non risulta un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI, trattasi di terreno pianeggiante. Si segnala che il terreno non si trova direttamente a confine con una pubblica strada e non è noto se sia presente un diritto di passo per accedervi.

La sommità del nuovo argine del torrente Ricortola presenta un importante dislivello (alcuni metri) rispetto al piano di campagna del terreno.



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

Avvertenze ulteriori: Non presenti

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Nessuna, non si tratta di un condominio, ma di un terreno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Trattasi di terreno libero dalla presenza di manufatti. Destinazione catastale Seminativo Arborato per la particella n. 334 (attualmente soppressa con conseguente generazione delle particelle n. 525-526-527-528) e Canneto per la particella n. 338.

Note sulla conformità edilizia: Niente da rilevare in quanto trattasi di terreno.

Come già sopra evidenziato, il vicino Torrente Ricortola è stato interessato da interventi di adeguamento idraulico, con conseguente procedura di esproprio da parte della Regione, che ad oggi non risulta ancora ultimata, in quanto manca l'accettazione dell'indennizzo da parte dei proprietari (in alternativa l'indennizzo verrà depositato dalla Regione Toscana presso la Tesoreria della Banca D'Italia) e la conseguente voltura d'intestazione delle particelle interessate dall'esproprio, che verranno intestate al Demanio Pubblico dello Stato.

7.2 Conformità urbanistica:

Trattasi di terreno libero dalla presenza di manufatti.

Destinazione catastale: Seminativo Arborato per la particella n. 334 (Attualmente particelle 525-526-527-528) e Canneto per la particella n. 338.

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n° 142 del C.C. del 30/07/2019 e n° 117 del 20/07/2021
Zona omogenea: (vedi CDU Allegato)	Per la particella 525: In parte ricade in verde agricolo residuale.



Norme Tecniche di Attuazione:	art. 62-65 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI L'immobile ricade in zona soggetta ai seguenti Vincoli ed aree: - Vincolo Idrogeologico - In parte Beni Paesaggistici - L'area ricade in ambito di Sito Inquinato di competenza della Regione Toscana - Pericolosità Idraulica Molto Elevata (PIME)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Allo stato attuale non è noto se alla fine della procedura d'esproprio, sul mappale 525 o porzione di esso, rimarrà una servitù da parte della Regione Toscana. Necessita per chiarire quanto sopra, attendere la fine della procedura d'esproprio da parte della Regione N.B. Dalle ricerche effettuate, non è emersa la presenza di atti pubblici o scritture private, inerenti l'esistenza di servitù di passo gravanti sui fondi vicini Sarà onere dell'aggiudicatario verificare l'esistenza del passo per accedere al mappale 525 ed in caso negativo intraprendere l'eventuale procedura legale per l'ottenimento di una servitù di passo coattiva, per ottenere l'accesso a tale terreno
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi NTA
Rapporto di copertura:	Vedi NTA
Altezza massima ammessa:	Vedi NTA
Volume massimo ammesso:	Vedi NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Vedi punto 7.1

LOTTO 3: Terreni Loc. Ricortola – Massa (Fg. 131 Mp. 334-338)

Il lotto 3 è costituito dai mappali 334 e 338. Come già evidenziato più volte il mappale 334 è stato soppresso e frazionato nei nuovi mappali 525-526-527-528. La superficie catastale complessiva dei terreni costituenti il Lotto 3 è pari a 1.165 mq (Mapp. 525 di Mq. 905, Mapp. 526 di 24 mq, Mapp. 527 di 146 Mq, mapp. 528 di 1,00 Mq e Mapp. 338 di mq 89). Allo stato attuale risulta completamente libero da fabbricati e non presenta nessuna recinzione nel lato est e sud. Nel lato monti ed ovest, è delimitato dalle recinzioni dei lotti adiacenti. Nel lato est invece si innalza il nuovo argine del Torrente Ricortola. Al momento del sopralluogo, nel terreno erano presenti alcuni materiali, una roulotte ed una piccola imbarcazione, posizionati probabilmente dai proprietari dell'immobile confinante nel lato monti.



1 [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted] Il mappale che rimarrà d [redacted] seguito dell'esproprio della Regione Toscana, è la particella 525 del fg. 131 di mq 905

Il terreno risulta di forma regolare (rettangolare) e pressoché pianeggiante

Destinazione catastale: seminativo arborato - canneto

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente (Al taglio dell'erba del terreno, attualmente sembrerebbe provvedere i proprietari del fabbricato confinante lato monti, in cambio dell'uso dello stesso per posizionarvi biciclette, roulotte e piccola imbarcazione.

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	Trattasi di terreno privo d'impiantistica

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Trattasi di terreno privo d'impiantistica

Impianto idrico:



Esiste impianto idrico	NO
Note	Trattasi di terreno privo d'impiantistica

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene si fa riferimento alla superficie catastale dell'immobile

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Mapp. 525 Terreno con destinazione catastale seminativo arborato	Sup. catastale	905,00	1,0	905,00
Mapp. 526 Terreno con destinazione catastale "seminativo arborato" (totalmente oggetto di procedura di esproprio a seguito di adeguamento idraulico Torrente Ricortola)	Sup. catastale	24,00 Totalmente inclusa nella procedura di esproprio	Nessun coefficiente in quanto totalmente oggetto di procedura di esproprio della Regione Toscana e pertanto non più nel possesso degli esecutati	0,00 In quanto totalmente espropriata dalla Regione Toscana
Mapp. 527 Terreno con destinazione catastale "seminativo arborato" (totalmente oggetto di procedura di esproprio a seguito di adeguamento idraulico Torrente Ricortola)	Sup. catastale	146,00 Totalmente inclusa nella procedura di esproprio	Nessun coefficiente in quanto totalmente oggetto di procedura di esproprio della Regione Toscana e pertanto non più nel possesso degli esecutati	0,00 In quanto totalmente espropriata dalla Regione Toscana
Mapp. 528 Terreno con destinazione catastale "seminativo arborato" (totalmente oggetto di procedura di esproprio a seguito di adeguamento idraulico Torrente Ricortola)	Sup. catastale	1,00 Totalmente inclusa nella procedura di esproprio	Nessun coefficiente in quanto totalmente oggetto di procedura di esproprio della Regione Toscana e pertanto non più nel possesso degli esecutati	0,00 In quanto totalmente espropriata dalla Regione Toscana
Mapp. 338 Terreno con destinazione catastale "caneto" (totalmente oggetto di procedura di esproprio a seguito di adeguamento idraulico Torrente Ricortola)	Sup. catastale	89,00 Totalmente inclusa nella procedura di esproprio	Nessun coefficiente in quanto totalmente oggetto di procedura di esproprio della Regione Toscana e pertanto non più nel possesso degli esecutati	0,00 In quanto totalmente espropriata dalla Regione Toscana
				905,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:



Si escludono totalmente dalla Stima i terreni interessati dalla procedura di esproprio della Regione Toscana, in quanto non sono più nella disponibilità degli esecutati.

Destinazione d'uso dell'immobile: seminativo arborato (Mapp. 525)

Si è ritenuto procedere utilizzando più criteri di stima e giungendo ad un valore medio finale quale più probabile valore di mercato del fondo; pertanto si sono adottati i seguenti criteri:

- 1) Comparazione tra il valore ottenuto attraverso un'analisi dei prezzi rilevati presso un campione dei principali operatori immobiliari
- 2) Capitalizzazione del Beneficio Fondiario ottenuto sia per via analitica sulla base della effettiva destinazione e capacità produttiva dei terreni, sia mediante rilevazione dei canoni di affitto riscontrabili sul mercato fondiario locale
- 3) Valutazione desunta dall'Osservatorio sui Valori Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate e delle tabelle V.A.M. approvata dalla Commissione provinciale Espropri per l'Anno 2021.
- 4) E' stato tenuto conto degli interventi di adeguamento idraulico del Torrente Ricortola e della vicinanza con lo stesso.

Per la valutazione dell'immobile (solo per la particella 525 che non è stata interessata dalla procedura di esproprio permanente da parte della Regione Toscana) nello stato di fatto in cui si trova, il perito estimatore ha considerato un valore di mercato pari a **35,00 €/mq (importo da ritenere valido se il mappale 525 rimarrà esente da servitù, al completamento della procedura d'esproprio da parte della Regione Toscana)**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;

Ufficio tecnico di Comune di Massa - Settore Urbanistica e Cartografico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari;

V.A.M. approvata dalla Commissione provinciale Espropri per l'Anno 2021.

Altre fonti di informazione: Consultazione di annunci di vendite online e di immobili simili nella zona.

8.3 Valutazione corpi:

LOTTO 3: Terreni in Loc. Ricortola – Massa (Fg. 131 Mp. 334-338)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno mappale 525	905,00	€ 35,00	€ 31.675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.675,00
Valore corpo			€ 31.675,00



Valore complessivo intero	€ 31.675,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 31.675,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 3: Terreno in Loc. Ricortola a Massa	Terreno mapp. 525	905,00	€ 31.675,00	€ 31.675,00

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%)	€ 4.751,25
--	------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.923,75
---	-------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Operazione soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

N.B. Il valore stimato dal Perito considerando un prezzo pari a 35,00 €/mq, è da ritenersi valido, se il mappale 525 del foglio 131 del NCT rimarrà esente da servitù, al completamento della procedura d'esproprio da parte della Regione Toscana, altrimenti andrà ricalcolato

Allegati:

- Allegato 33: Estratto di Mappa catastale ante procedura d'esproprio
- Allegato 34: Estratto di Mappa catastale post procedura d'esproprio
- Allegato 35: Visura catastale storica mappale 334
- Allegato 36: Visura catastale storica mappale 338
- Allegato 37: Ispezione Ipotecaria
- Allegato 38: Certificati di Destinazione Urbanistica
- Allegato 39: Documentazione fotografica
- Allegato 40: Chiarimenti della Regione Toscana inerenti la procedura di esproprio
- Allegato 41: [REDACTED]
- Allegato 42: Verbali del perito

Data generazione:
30-04-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Ceccarelli

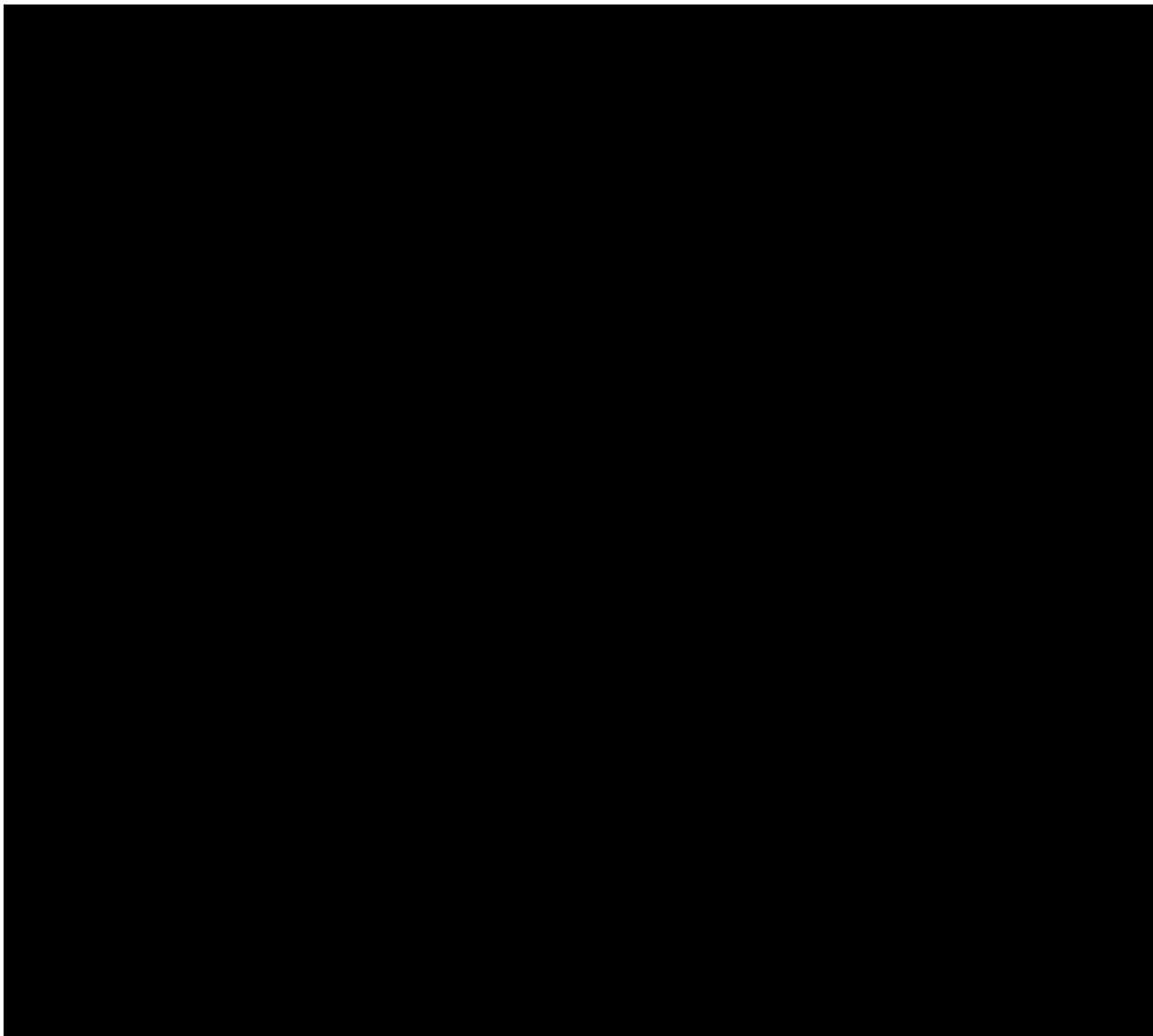


RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI EFFETTUATE DAL CTP GEOM. [REDACTED] ALL'ELABORATO PERITALE.

Per le Osservazioni effettuate all'elaborato peritale dal CTP [REDACTED] vedi sua relazione tecnica nell'Allegato 43.

Il sottoscritt[REDACTED] ing. Marco Ceccarelli, dopo la lettura della relazione tecnica (Allegato 43) redatta dal [REDACTED] risponde come di seguito riportato.

Riguardo al punto dove il [REDACTED] della propria relazione tecnica, evi-



Il CTP prosegue poi nella sua relazione tecnica, affermando che c'è contraddizione nello stimare il valore a mq del LOTTO 1 pari a 2.000,00 €/mq e quello del LOTTO 2 pari a [REDACTED], poiché a suo dire l'appartamento di cui al LOTTO 1 è a Marina di Carrara non lontano dal mare.

Si segnala al CTP che il valore di stima degli immobili facente parti del LOTTO 1 e del LOTTO 2, non dipende solo dalla loro posizione, ma è funzione anche delle condizioni di finitura interne ed esterne dell'immobile, oltre che da altri fattori quali lo stato manutentivo, la dimensione ed il valore



di mercato di immobili simili nella stessa zona.

LOTTO 2

è stato ristrutturato a seguito di una DIA,

, contrariamente all'appartamento sito in via Bassagrande n. 54 a Marina di Carrara.

ffettua considerazioni sulla struttura portante dell'immobile oggetto di stima, riportando testualmente: “ *Tanto più se, sul fabbricato, non si sono ravvisati interventi che invece sarebbero necessari per i fabbricati di quegli anni (1962 e 1968) al fine di mitigare l'inevitabile degrado delle armature metalliche facenti parte della struttura portante, mancati interventi che in perizia dovrebbero invece essere considerati o quanto meno citati così da informare i futuri acquirenti circa gli interventi edilizi necessari che dovranno riguardare le strutture portanti, con la conseguente e dovuta svalutazione del valore*”

Riguardo a quanto sopra affermato, il CTU in qualità di ingegnere strutturista, chiarisce al CTP

, che durante i sopralluoghi effettuati

Il CTU durante i sopralluoghi presso gli immobili di cui al LOTTO 1 e di cui al LOTTO 2, non ha riscontrato la presenza di nessuna lesione degna di nota sugli elementi strutturali portanti visibili.

Chiarito quanto sopra, il CTU conferma i valori di stima a mq utilizzati nella propria perizia, per la valutazione del LOTTO 1 e del LOTTO 2.

Il CTU dopo quanto sopra esposto, conclude l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice, per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario, rispetto al presente elaborato peritale.

Massa 23/05/2024

Il Tecnico:

Ing. Marco Ceccarelli

