

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **25/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Anna Maria Giannecchini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Fabbricato residenziale
Lotto 2 - Terreni

Esperto alla stima: Architetto Giuseppe Mannini
Codice fiscale: MNNGPP59A28F023E
Studio in: Piazza Pellerano 3 - 54100 Massa
Email: gmannini@hotmail.it
Pec: gmannini@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Zamenhof, n.8 - Marina di Carrara - Carrara (Massa Carrara) - 54037

Lotto: 1 - Fabbricato residenziale

Corpo: Fabbricato costituito da n. 7 unità abitative

Categoria:

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 96, particella 951, subalterno 1, indirizzo Via Zamenhof n. 8, piano T, comune Carrara, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 102 mq; Totale escluse aree scoperte mq. 102, rendita € € 449,32

foglio 96, particella 951, subalterno 2, indirizzo Via Zamenhof n. 8, piano 1, comune Carrara, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 134 mq; Totale escluse aree scoperte 126 mq, rendita € 774,69

Bene: via A. Vespucci - Terrarossa (La Possesione) - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

Lotto: 2 - Terreni

Corpo: Terreni

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] sezione censuaria Licciana Nardifoglio 53, particella 957, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 4910, reddito dominicale: € 17,75, reddito agrario: € 7,61, sezione censuaria Licciana Nardifoglio 53, particella 958, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 616, reddito dominicale: € 2,23, reddito agrario: € 0,95, sezione censuaria Licciana Nardifoglio 53, particella 959, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 919, reddito dominicale: € 3,32, reddito agrario: € 1,42, sezione censuaria Licciana Nardifoglio 53, particella 960, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 1118, reddito dominicale: € 4,04, reddito agrario: € 1,73, sezione censuaria Licciana Nardifoglio 53, particella 961, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 888, reddito dominicale: € 3,21, reddito agrario: € 1,38, sezione censuaria Licciana Nardifoglio 53, particella 962, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 1255, reddito dominicale: € 4,54, reddito agrario: € 1,94, sezione censuaria Licciana Nardifoglio 53, particella 964, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 772, reddito dominicale: € 1,79, reddito agrario: € 1,40, sezione censuaria Licciana Nardifoglio 53, particella 966, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 87, reddito dominicale: € 0,20, reddito agrario: € 0,16, sezione censuaria Licciana Nardifoglio 53, particella 967, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 225, reddito dominicale: € 0,52, reddito agrario: € 0,41, sezione censuaria Licciana Nardifoglio 53, particella 970, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 648, reddito dominicale: € 2,34, reddito agrario: € 1,00, sezione censuaria Licciana Nardifoglio 53, particella 972, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 705, reddito dominicale: € 2,55, reddito agrario: € 1,09, sezione censuaria Licciana Nardifoglio 53, particella 542, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 3335, reddito dominicale: € 8,61, reddito agrario: € 3,44, sezione censuaria Licciana Nardifoglio 53, particella 766, qualità INCOLT PROD, classe 2, superficie catastale 50, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01, sezione censuaria Licciana Nardifoglio 53, particella 543, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 186, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,34, sezione censuaria Licciana Nardifoglio 53, particella 963, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 949, reddito dominicale: € 3,43, reddito agrario: € 1,47, sezione censuaria Licciana Nardifoglio 53, particella 965, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 140, reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,25,



2. Stato di possesso

Bene: Via Zamenhof, n.8 - Marina di Carrara - Carrara (Massa Carrara) - 54037

Lotto: 1 - Fabbricato residenziale

Corpo: Fabbricato costituito da n. 7 unità abitative

Possesso: Libero

Bene: via A. Vespucci - Terrarossa (La Possesione) - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

Lotto: 2 - Terreni

Corpo: Terreni

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Zamenhof, n.8 - Marina di Carrara - Carrara (Massa Carrara) - 54037

Lotto: 1 - Fabbricato residenziale

Corpo: Fabbricato costituito da n. 7 unità abitative

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via A. Vespucci - Terrarossa (La Possesione) - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

Lotto: 2 - Terreni

Corpo: Terreni

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Zamenhof, n.8 - Marina di Carrara - Carrara (Massa Carrara) - 54037

Lotto: 1 - Fabbricato residenziale

Corpo: Fabbricato costituito da n. 7 unità abitative

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: via A. Vespucci - Terrarossa (La Possesione) - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

Lotto: 2 - Terreni

Corpo: Terreni

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Zamenhof, n.8 - Marina di Carrara - Carrara (Massa Carrara) - 54037

Lotto: 1 - Fabbricato residenziale

Corpo: Fabbricato costituito da n. 7 unità abitative

Comproprietari: Nessuno



Beni: via A. Vespucci - Terrarossa (La Possesione) - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

Lotto: 2 - Terreni

Corpo: Terreni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Zamenhof, n.8 - Marina di Carrara - Carrara (Massa Carrara) - 54037

Lotto: 1 - Fabbricato residenziale

Corpo: Fabbricato costituito da n. 7 unità abitative

Misure Penali: NO

Beni: via A. Vespucci - Terrarossa (La Possesione) - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

Lotto: 2 - Terreni

Corpo: Terreni

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Zamenhof, n.8 - Marina di Carrara - Carrara (Massa Carrara) - 54037

Lotto: 1 - Fabbricato residenziale

Corpo: Fabbricato costituito da n. 7 unità abitative

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via A. Vespucci - Terrarossa (La Possesione) - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

Lotto: 2 - Terreni

Corpo: Terreni

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Via Zamenhof, n.8 - Marina di Carrara - Carrara (Massa Carrara) - 54037

Lotto: 1 - Fabbricato residenziale

Prezzo da libero: € 1.335.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: via A. Vespucci - Terrarossa (La Possesione) - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

Lotto: 2 - Terreni

Prezzo da libero: € 71.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Carrara (Massa Carrara)
Località/Frazione Marina di Carrara
Via Zamenhof, n.8

Lotto: 1 - Fabbricato residenziale

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: Fabbricato costituito da n. 7 unità abitative.

sito in frazione: Marina di Carrara, Via Zamenhof, n.8

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 96, particella 951, subalterno 1, indirizzo Via Zamenhof n. 8, piano T, comune Carrara, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 102 mq; Totale escluse aree scoperte mq. 102, rendita € € 449,32

Confini: a partire da nord e proseguendo in senso orario: particella 635; particella 852; particella 259; via Zamenhof; particella 99; particella 198; s.s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 96, particella 951, subalterno 2, indirizzo Via Zamenhof n. 8, piano 1, comune Carrara, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 134 mq; Totale escluse aree scoperte 126 mq, rendita € 774,69

Confini: a partire da nord e proseguendo in senso orario: particella 635; particella 852; particella 259; via Zamenhof; particella 99; particella 198; s.s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le due unità immobiliari così accatastate non sono più esistenti, in quanto sono state demolite per realizzare un nuovo fabbricato con più unità abitative ancora da completare ed accatastare

Regularizzabili mediante: tipo mappale per aggiornamento posizione e sagoma e presentazione nuove planimetrie

Tipo mappale e accatastamento unità immobiliari: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Note generali: il lotto di terreno corrispondente al mapp. 951 è formato oltre che dai subalterni 1 e 2 anche dal sub. 3 (posto auto) e sub. 4 corte comune a tutti i subb. (Bene comune non censibile)



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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di frazione turistico produttiva del Comune di Carrara, caratterizzata dalla presenza di edilizia mista residenziale commerciale con un nucleo più vecchio circostante la chiesa, caratterizzata da vecchi edifici di H. max. tre piani in muratura portante; questa zona ha subito una espansione intensiva a partire dagli anni '70 con la realizzazione di grandi condomini in cemento armato di H. max. sei piani, affiancati da un'ulteriore zona di espansione dov'è ubicato l'immobile pignorato a minore densità edilizia caratterizzata da edifici monofamiliari e bifamiliari (max 3 piani).

Inoltre, tutta l'area è condizionata dalla presenza del porto turistico commerciale e dall'area della fiera Marmo-macchine, sede di numerosi eventi.

La zona oltre il porto, verso ponente, è dotata di numerose infrastrutture balneari.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi all'interno del lotto di proprietà.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carrara (6,5 Km), Marina di Massa (6,3 Km), Massa (10 Km), Bocca di Magra (9,3 Km), Sarzana (12,3 Km).

Attrazioni paesaggistiche: zona balneare; zona estrattiva cave di marmo.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea locale (200 m), stazione ferrovia

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:**

- iscritto/trascritto a Massa in data 19/03/2009 ai nn. 3129/2267; nella relazione ipocatastale ventennale redatta dal Notaio Alessandra Bianchi riguardante gli immobili è riportato ..."domanda solo formalmente in essere essendo stato rilasciato dal Tribunale di Massa, sezione distaccata di Carrara, in data 17 luglio 2009, ordine di cancellazione."....

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Mutuo Ipotecario; Importo ipoteca: €
3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00 ; A rogito di Bianchi Alessandra in da-
ta 24/07/2009 ai nn. 122371/12833; Iscritto/trascritto a Massa in data 03/08/2009 ai
nn. 8114/1301 ; Note: [REDACTED] subentra in tutti rapporti giuridici attivi e
passivi della [REDACTED]

- Ipoteca legale attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: 0300 RUOLO (art.77 del D.P.R. n. 602 del 1973; Importo ipoteca: €
1.934.147,60; Importo capitale: € 967.073,80 ; Iscritto/trascritto a Massa in data
18/09/2015 ai nn. 7601/1049

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
Derivante da: Atto Giudiziario iscritto/trascritto a Massa in data 11/03/2016 ai nn.
2126/1538;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Le parti comuni alle unità sono accessibili, mentre le unità sono adattabili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non reperito

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di -.



Note: Dalla relazione ipocatastale ventennale del Notaio Alessandra Bianchi, si evince che al sig. [REDACTED] la piena proprietà dei beni pignorati corrispondenti al Fg. 96, mapp.951, sub.1 e sub.2 ... "pervennero in parte in virtù di atto di cessione ricevuto dal notaio Guido Lucentini di Carrara in data 9 aprile 1965 repertorio n. 20816, registrato a Carrara il 21 aprile 1965 al n. 417 e trascritto a Massa il 4 maggio 1965 al n. 1401 reg. part. contro la signora [REDACTED] ed in parte per successione legittima in morte di [REDACTED] [REDACTED], denuncia di successione registrata a Carrara il 13 gennaio 2003 al n. 40 vol. 16. trascritta il 19 febbraio 2003 al n. 1337 di registro particolare."...

Titolare/Proprietario: [REDACTED] sub. 1 dal 30/07/2003 al 03/08/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Alessandra Bianchi, in data 23/07/2003, ai nn. 89128/6810; trascritto a Massa, in data 30/07/2003, ai nn. /5294.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] del Sub.2 - Fg. 96, mapp. 951 dal 24/10/2008 al 03/08/2009 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Massa, in data 24/10/2008, ai nn. /8345.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di Bianchi Alessandra, in data 24/07/2009, ai nn. 122371/12832; trascritto a Massa, in data 03/08/2009, ai nn. 8079/5711.
Note: immobile Foglio 96 Particella 951, Sub. 1

Titolare/Proprietario: [REDACTED] via Zamenhof n. 8 (proprietà 1/1 del sub. 2) dal 03/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Alessandra Bianchi, in data 24/07/2009, ai nn. 122370/12832; trascritto a Massa, in data 03/08/2009, ai nn. 8080/5712.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] del Sub.2 - Fg. 96, mapp. 951 [REDACTED] del Sub.2 - Fg. 96, mapp. 951 dal 03/08/2009 al . In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di Alessandra Bianchi, in data 24/07/2009, ai nn. 122370/12832; trascritto a Massa, in data 03/08/2009, ai nn. 8078/5710.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 84/08 del 29/09/2008

Intestazione: [REDACTED]
29/09/2008

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione di fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/07/2008 al n. di prot. 30594/2602

Rilascio in data 29/09/2008 al n. di prot.

NOTE: abitabilità mancante in quanto l'edificio non è ancora completato



7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazione delle dimensioni planimetriche e altimetriche nei limiti delle tolleranze previste dalla Legge Regionale, oltre diverse modifiche interne di cui per alcune occorre il ripristino della legittimità, mentre per le altre rimanenti occorre l'autorizzazione/permesso dell'amministrazione comunale.

Regolarizzabili mediante: variante finale tardiva con completamento opere

Descrizione delle opere da sanare: le modifiche del tutto legittime realizzate in corso d'opera da inserire nella variante, sono le seguenti, salvo se altre: murature di frazionamento dello scannafosso; pareti non realizzate sotto le scale dell'interrato; due nuove aperture nell'interrato verso lo scannafosso ed ampliamento di tutte le altre aperture; realizzazione di bagni nell'interrato; leggeri spostamenti e modifiche delle pareti interne a tutti i piani.

demolizioni e realizzazione solaio : € 20.000,00

Oneri Totali: € 20.000,00

Note: Si deve presentare un progetto di completamento opere riguardante le finiture dell'edificio, in quanto mancante di: pavimenti e rivestimenti; infissi; persiane; porte interne; caldaie; terminali del riscaldamento; completamento impianti; ringhiere nei balconi e nei giardini; pavimentazioni esterne, pluviali. Inoltre **si devono demolire sia i bagni che i disimpegni dei sottotetti** perchè non è consentita la loro realizzazione dalle norme di regolamento Edilizio. In fine, come era previsto nel Permesso di costruire, si deve realizzare nei sottotetti di tre unità abitative un solaio orizzontale di tipo strutturale per avere l'altezza media dei relativi piani a norma del REC (vedi grafici redatti dal perito).

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
Zona omogenea:	ai sensi del Piano Strutturale l'immobile risulta inserito nella UTOE 3 - ambiti a prevalente funzione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	ai sensi del Regolamento Urbanistico il fabbricato è classificato R3 e la corte H3 con il vincolo paesaggistico (art.136 - D.lgs 42/04)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: di cui al punto **Fabbricato costituito da n. 7 unità abitative**

Edificio inserito all'interno di un lotto di forma pressoché rettangolare completamente recintato. Il fabbricato è destinato a civile abitazione e si sviluppa con tre piani fuori terra nella parte centrale e due piani fuori terra nelle parti estreme ed è costituito da n. 7 unità abitative non ancora accatastate di cui: n. 3 al piano terra con piano interrato e sottotetto, oltre piccolo giardino esterno nei due lati contrapposti; n. 2 al piano terra con piano interrato e piccolo giardino esterno nei due lati contrapposti; n. 2 al primo piano con piano



sottotetto oltre balcone su i due lati contrapposti. La porzione di area antistante il fabbricato e prospiciente via Zamenhof è destinata a parcheggio per n. 10 posti auto. Il fabbricato di recente costruzione non è ancora completato mancando delle sole finiture e degli impianti (solo predisposizione). Si fa presente che tutto il piano interrato riceve aria e luce da un cavedio perimetrale lergo mt. 1,00. Si descrive nel dettaglio la composizione delle n. 7 unità abitative individuate nella planimetria allegata con una lettera:

A) P.T con soggiorno-pranzo, camera, bagno oltre giardino nei tre lati; P.1 con due vani soffitta ed un ripostiglio; P.interrato con due vani cantina.

B=C) P.T con soggiorno-pranzo, camera, bagno oltre giardino nei due lati contrapposti; P.interrato con due vani cantina.

D) P.T con soggiorno-pranzo, camera, bagno oltre giardino nei due lati contrapposti; P.1 con due vani soffitta ed un ripostiglio; P.interrato con due vani cantina.

E) P.T con soggiorno-pranzo, camera, bagno oltre giardino nei due lati contrapposti e loggiato lato strada; P1 con due vani soffitta ed un ripostiglio; P.interrato con due vani cantina.

F=G) P.1 con soggiorno-pranzo, camera, bagno oltre balcone nei due lati contrapposti; P.sottotetto con due vani soffitta ed un ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **1.694,21**

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di conservazione con opere di finitura ed impianti da completare

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterizio armato
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente
Solai	tipologia: Laterizio armato
Strutture verticali	materiale: c.a. - Note: pilastri e muri interrato in cemento armato. le strutture verticali esterne portanti sono coibentate
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro zincato - Note: oltre il cancello scorrevole carraio è presente anche un cancellino
----------	---



pedonale ad un'anta sempre in ferro zincato.

Infissi esterni

- Note: mancanti

Infissi interni

- Note: mancanti

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **pannelli**

Pareti esterne

materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **intonaco di cemento**

Pavim. Esterna

materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **sufficienti**

- Note: manca la pavimentazione dei marciapiedi ed il rivestimento delle scale centrali

Pavim. Interna

- Note: mancanti. E' presente il massetto per l'incollaggio delle mattonelle

Rivestimento

- Note: mancante

Scale

- Note: rivestimento mancante

Impianti:

Citofonico

- Note: solo predisposizione canalizzazioni

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

- Note: sono presenti solo i corrugati sottotraccia

Fognatura

rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale**
ispezionabilità : **sufficiente** conformità: **da collaudare**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** conformità: **da collaudare**

- Note: mancano i terminali di riscaldamento oltre le caldaie

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** conformità: **da collaudare****Varie:**

Sulla copertura è presente un sistema di anticaduta costituito da linea vita e ancoraggi di tipo puntuale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina (piano interrato)	superf. esterna lorda	251,00	0,50	125,50
Residenziale (piano terra)	superf. esterna lorda	253,38	1,00	253,38
Residenziale (piano primo)	superf. esterna lorda	96,15	1,00	96,15
Sottotetto	superf. esterna lorda	274,41	0,50	137,21
Loggia (piano terra)	superf. esterna lorda	15,92	0,30	4,78



Balconi	superf. esterna lorda	31,50	0,30	9,45
Giardino-Parcheggio	superf. esterna lorda	771,85	0,10	77,19
		1.694,21		703,65

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 Semestre - 2016

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2400

Valore di mercato max (€/mq): 3100

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

Tenuto conto di quanto sopra scritto, delle caratteristiche ed ubicazione dei beni, il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto dopo aver effettuato indagini tra operatori del settore, comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si attribuiscono i seguenti valori di mercato (€/mq.) applicati alla Superficie Commerciale della singola unità

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa-Carrara (Comune di Carrara);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare operanti nella zona dell'immobile pignorato, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) abitazioni in villini in stato conservativo normale min. €. 2.400 max. €. 3.100 secondo la banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell' AGENZIA DELL' ENTRATE, semestre 1, anno 2016, Considerando le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in oggetto, e dopo il confronto con alcune agenzie immobiliari della zona per stabilire il vero andamento del mercato immobiliare in questo periodo di forte crisi, si è ritenuto congruo considerare il valore medio di 2.750 €/mq.



8.3 Valutazione corpi:**Fabbricato costituito da n. 7 unità abitative.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina (piano interrato)	125,50	€ 2.750,00	€ 345.125,00
Residenziale (piano terra)	253,38	€ 2.750,00	€ 696.795,00
Residenziale (piano primo)	96,15	€ 2.750,00	€ 264.412,50
Sottotetto	137,21	€ 2.750,00	€ 377.313,75
Loggia (piano terra)	4,78	€ 2.750,00	€ 13.134,00
Balconi	9,45	€ 2.750,00	€ 25.987,50
Giardino-Parcheeggio	77,19	€ 2.750,00	€ 212.258,75

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.935.026,50
Valore corpo	€ 1.935.026,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.935.026,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.935.026,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato costituito da n. 7 unità abitative		703,65	€ 1.935.026,50	€ 1.935.026,50

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%)	€ 290.253,98
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 30.000,00
per completamento lavori	€ -280.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.334.772,53
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.335.000,00



Beni in **Licciana Nardi (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Terrarossa (La Possessione)**
via A. Vespucci

Lotto: 2 - Terreni

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No per i soli mappali 542 e 766, manca accettazione tacita di eredità da parte di [redacted], usufruttuaria, e [redacted] nuda proprietaria; divenute proprietarie oltre che per donazione e divisione, in parte anche in forza di successione legittima in morte del rispettivo [redacted]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreni.

agricolo sito in frazione: Terrarossa (La Possessione), via A. Vespucci

Quota e tipologia del diritto

[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]
[redacted] sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 53, particella 957, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 4910, reddito dominicale: € 17,75, reddito agrario: € 7,61

Confini: a partire da nord e proseguendo in senso orario: particella 960; particella 961; particella 966; particella 967; ex ferrovia; particella 552; particella 629; particella 542; particella 543; s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]
[redacted] sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 53, particella 958, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 616, reddito dominicale: € 2,23, reddito agrario: € 0,95

Confini: a partire da nord e proseguendo in senso orario: particella 884; particella 691; particella 959; particella 960; particella 970; s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]
[redacted] sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 53, particella 959, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 919, reddito dominicale: € 3,32, reddito agrario: € 1,42

Confini: a partire da nord e proseguendo in senso orario: particella 691; particella 432; particella 961; particella 960; particella 958; s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]
[redacted] sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 53, particella 960, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 1118, reddito dominicale: € 4,04, reddito agrario: € 1,73

Confini: a partire da nord e proseguendo in senso orario: particella 958; particella 959; particella



la 961; particella 957; particella 543; particella 972; s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 53, particella 961, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 888, reddito dominicale: € 3,21, reddito agrario: € 1,38

Confini: a partire da nord e proseguendo in senso orario: particella 959; particella 432; particella 962; particella 965; particella 957; particella 96; s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 53, particella 962, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 1255, reddito dominicale: € 4,54, reddito agrario: € 1,94

Confini: a partire da nord e proseguendo in senso orario: particella 432; particella 832; particella 963; ex ferrovia; particella 964; particella 961; s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 53, particella 964, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 772, reddito dominicale: € 1,79, reddito agrario: € 1,40

Confini: a partire da nord e proseguendo in senso orario: particella 962; ex ferrovia; particella 967; particella 966; particella 965; s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 53, particella 966, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 87, reddito dominicale: € 0,20, reddito agrario: € 0,16

Confini: a partire da nord e proseguendo in senso orario: particella 965; particella 964; particella 957; s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 53, particella 967, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 225, reddito dominicale: € 0,52, reddito agrario: € 0,41

Confini: a partire da nord e proseguendo in senso orario: particella 964; ex ferrovia; particella 957; s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 53, particella 970, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 648, reddito dominicale: € 2,34, reddito agrario: € 1,00

Confini: a partire da nord e proseguendo in senso orario: particella 884; particella 958; particella 735; particella 717; s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 53, particella 972, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 705, reddito dominicale: € 2,55, reddito agrario: € 1,09

Confini: a partire da nord e proseguendo in senso orario: particella 970; particella 960; particella 543; particella 542; particella 421; particella 752; particella 735; s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 53, particella 542, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 3335, reddito dominicale: € 8,61, reddito agrario: € 3,44

Confini: a partire da nord e proseguendo in senso orario: particella 972; particella 543; particella 957; particella 604; particella 603; particella 602; particella 601; particella 539; particella 766; particella 421; s.s.a.



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 53, particella 766, qualità INCOLT PROD, classe 2, superficie catastale 50, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Confini: a partire da nord e proseguendo in senso orario: particella 541; particella 542; particella 540; s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 53, particella 543, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 186, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,34

Confini: a partire da nord e proseguendo in senso orario: particella 972; particella 960; particella 957; particella 542; s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 53, particella 963, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 949, reddito dominicale: € 3,43, reddito agrario: € 1,47

Confini: a partire da nord e proseguendo in senso orario: particella 434; ex ferrovia; particella 962; particella 832; s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 53, particella 965, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 140, reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,25

Confini: a partire da nord e proseguendo in senso orario: particella 961; particella 964; particella 966; s.s.a.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terrarossa, si trova lungo la statale 62 della Cisa, tra Villafranca ed Aulla e tra il fiume Magra e il torrente Civiglia. L'antico centro si sviluppò invece sul poggio soprastante e viene ricordato già dall'anno Mille. Il castello o palazzo gentilizio, eretto da Fabrizio Malaspina, vicino ai terreni pignorati, si affaccia direttamente sulla statale e fu costruito tra il XVI e il XVII secolo per motivi strategici e commerciali. Nel borgo si trova la chiesa di San Giovanni, risalente all'anno Mille, che ha subito diverse ristrutturazioni. Il borgo è arricchito dalla presenza di palazzi signorili della famiglia Cocchi. I terreni pignorati sono accessibili dalla statale percorrendo via Nazionale e sono situati da un lato a ridosso del borgo e dall'altro lato si affacciano sulla piana del fiume Magra.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi all'interno del lotto di proprietà.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole - residenziali

Importanti centri limitrofi: Aulla; Villafranca in Lunigiana.

Attrazioni paesaggistiche: l'area di Licciana Nardi è caratterizzata da numerosi borghi medievali.

Attrazioni storiche: Castello di Terrarossa eretto da Fabrizio Malaspina.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

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:**

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 53 comprendente tutti i mappali pignorati superficie (mq) 16803. A rogito di Consoli Lucio in data 03/05/2004 ai nn. 10996 iscritto/trascritto a Massa in data 13/05/2004 ai nn. 5148/3553 ;
 Convenzione Edilizia a favore del Comune di Licciana Nardi contro [REDACTED]
 [REDACTED] dov'è obbligato per se ed aventi causa alla realizzazione di opere di urbanizzazione (vedi nota allegata della trascrizione della Convenzione Edilizia).

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 legale attiva; A favore di [REDACTED]
 Importo ipoteca: € 1.934.147,60; Importo capitale: € 967.073,80 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 18/09/2015/1049

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]
 Derivante da: Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00 ; A rogito di DE LUCA TOMMASO in data 21/03/2006 ai nn. 5717/2174; Iscritto/trascritto a Massa in data 24/03/2006 ai nn. 4017/655

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]
 Derivante da: Mutuo; Importo ipoteca: € 264.000,00; Importo capitale: € 132.000,00 ; A rogito di Bianchi Alessandra in data 27/01/2011 ai nn. 124651/14322; Iscritto/trascritto a Massa in data 28/01/2011 ai nn. 806/114

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]
 Derivante da: Mutuo; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00 ; A rogito di Bianchi Alessandra in data 24/07/2009 ai nn. 122371/12833; Iscritto/trascritto a Massa in data 03/08/2009 ai nn. 8114/1301 ;
 Note: La Banca Carige SPA subentra in tutti rapporti giuridici attivi e passivi della [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Massa in data 11/03/2016 ai nn. 2126/1538;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non 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: [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di La Rosa, in data, ai nn.; trascritto a Massa, in data 01/09/1978, ai nn. /4103.

Note: la compravendita riguarda i terreni al Foglio 53 mappali: 957-958-959-960-961-962-964-966-967-970-972-543-963-965

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al. In forza di atto di compravendita - a rogito di Consoli Lucio, in data 06/02/2004, ai nn. 10759/3668; trascritto a Massa, in data 19/02/2004, ai nn. 1873/1324.

Note: La compravendita riguarda i terreni al Foglio 53 mapp. 542 e mapp. 766. Come da dichiarazione del Notaio Alessandra Bianchi (certificato ventennale ipocatastale), al signor [REDACTED]

[REDACTED] detti beni sono pervenuti da ..."

[REDACTED] proprietaria; proprietarie in parte in forza di donazione e divisione a rogito notaio Mazio Marco del 5 maggio 1998 rep. 7730 trascritto il 25 maggio 1998 al n. 3430 reg. part., in parte in forza di successione legittima in morte del rispettivo [REDACTED]

[REDACTED] den. n. 87/587 ed in parte per atto di donazione e divisione a rogito notaio Lenzi del 7 maggio 1982 rep. 10553 trascritto il 3 giugno al n. 3397 reg. part."...

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita - a rogito di De Luca Tommaso, in data, ai nn. 5716/2173; trascritto a Massa, in data 24/03/2006, ai nn. /2629.



7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

(zona Bianca) equivalente a zona agricola

7.2 Conformità urbanistica:**(zona bianca) equivalente a zona agricola**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	di definitiva approvazione n. 41 del 10.08.2001 e variante generale approvata con deliberazione di consiglio n. 9 del 08.02.2008
Zona omogenea:	O.PL (zona di espansione C) ricadente parzialmente in area di valorizzazione ambientale FA ed interessata da strada di previsione del Piano Operativo (RU) oggetto di decadenza quinquennale.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione edilizia per progetto di Lottizzazione, oggi decaduta (vedi CDU).
Estremi delle convenzioni:	area oggetto di lottizzazione convenzionata approvata con delib. C.C. n. 62 del 25.11.2003 regolata da convenzione n. 130 mod. 2, trascritta a Massa il 13.5.2005 part. 3553
Obblighi derivanti:	Realizzazione di varie opere di urbanizzazione (vedi descrizione nella nota di trascrizione della convenzione di cui si allega copia).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc./mq.
Altro:	La previsione di Piano, in considerazione dell'avvenuta scadenza della convenzione e del mancato ritiro dei titoli abilitativi edilizi, è oggetto di decadenza e pertanto trattasi di aree "bianche" con edificabilità di 0,03 mc./mq ai sensi dell'art. 4 della L. 10 del 1977 e artt. 95 comma 11 e 105 della L.R. 65/2014.

Note sulla conformità:**Descrizione: agricolo di cui al punto Terreni**

Grande appezzamento di terreno (costituito da n° 16 mappali) di cui la prima porzione, quella a ridosso dell'abitato, è leggermente in declivio per poi divenire pressoché pianeggiante ad una quota più bassa rispetto all'abitato stesso. L'area pignorata e' sistemata in parte a prato ed in larga parte a bosco di noci.



I terreni sono ubicato a ridosso del borgo di Terrarossa, vicino alla statale 62 per la Cisa da cui è facilmente raggiungibile in auto svoltando per via Nazionale fino a raggiungere via A. Vespucci (stradello d'ingresso di altra proprietà). Nel terreno non sono presenti manufatti di nessun tipo ed è attraversato sia trasversalmente che longitudinalmente da un percorso interpodereale, inoltre è attraversato da una linea di metanodotto evidenziata con i classici pali gialli. Si fa presente che il terreno è segnalato nella cartografia dell'Autorità di Bacino del Fiume Magra come area a rischio di potenziale esondazione.

In fine si segnala che parte del mappale 959, posto alla fine dello stradello d'ingresso, è, di fatto, un'area di transito e di parcheggio almeno per le due abitazioni limitrofe.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16.803,00**

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pressoché pianeggiante ed in leggero declivio nelle parte alta

Sistemazioni agrarie a prato e bosco di noci

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni agricoli	sup reale netta	16.803,00	1,00	16.803,00
		16.803,00		16.803,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto di quanto sopra scritto, delle caratteristiche ed ubicazione dei beni, il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto dopo aver effettuato indagini tra operatori del settore, comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si attribuiscono i seguenti valori di mercato (€/mq.) applicati alla Superficie Commerciale della singola unità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa-Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara (comune di Licciana Nardi);

Uffici del registro di Massa-Carrara (comune di Licciana Nardi);

Ufficio tecnico di comune di Licciana Nardi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare operanti nella zona dell'immobile pignorato, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) dall'Ufficio del territorio di Massa (valori medi della provincia - annualità 2015), Considerando le caratteristiche intrinseche dei beni immobiliari in oggetto, e dopo il confronto con alcune agenzie immobiliari della zona per stabilire il vero andamento del mercato immobiliare in questo periodo di forte crisi, si è ritenuto congruo considerare il valore medio di 5,00 €/mq.



8.3 Valutazione corpi:**Terreni. agricolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni agricoli	16.803,00	€ 5,00	€ 84.015,00
Valore corpo			€ 84.015,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.015,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.015,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni	agricolo	16.803,00	€ 84.015,00	€ 84.015,00

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%)	€ 12.602,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.412,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 71.000,00

Allegati

LOTTO 1 - Fabbricato a Marina di Carrara

- A) foto esterne ed interne immobile
- B) estratto di mappa
- C) rilievo stato attuale eseguito dal Perito Estimatore
- D) planimetria con opere da demolire e/o realizzare
- E) visure catastali aggiornate
- F) elenco sintetico aggiornato delle formalità ipotecarie
- G) cambio di intestazione Permesso di Costruire
- H) variante al Permesso di Costruire
- I) nota di trascrizione dell'atto di provenienza sub. 1
- L) nota di trascrizione dell'atto di provenienza sub. 2

LOTTO 2 - Terreni a Terrarossa (Licciana Nardi)

- A) foto
- B) estratto di mappa
- C) visure catastali aggiornate
- D) CDU
- E) elenco sintetico aggiornato delle formalità ipotecarie
- F) atto di provenienza

Data generazione:

06-01-2017

L'Esperto alla stima
Architetto Giuseppe Mannini

