

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

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **184/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-01-2016 ore 10:00

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

Custode Giudiziario: **Giuseppe Podestà**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti: 1 – 2 – 3**

**Esperto alla stima:** Francesco Mottini  
**Codice fiscale:** MTFNC85T17B832G  
**Partita IVA:** 01269730451  
**Studio in:** Via Garibaldi 11 - 54033 Marina di Carrara  
**Telefono:** +39 3395068750  
**Fax:** +39 0585632215  
**Email:** francescomottini@gmail.com  
**Pec:** francesco.mottini@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Europa - Barbarasco - Tresana (Massa Carrara) - 54012

**Lotto:** Lotto 1

**Corpo:** Villetta a Schiera su tre livelli a Tresana (MS)

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** Piano Seminterrato C/6 della unità immobiliare sita a Tresana località Barbarasco Foglio 30. , foglio 30, particella 735, subalterno 6, indirizzo Via Barbarasco, piano Seminterrato, comune Tresana, categoria C/6, classe 1, consistenza 52 mq, rendita € 163,82, Piano Terra e piano Primo della unità immobiliare sita a Tresana località Barbarasco Foglio 30. , foglio 30, particella 421-735, subalterno 7-2, indirizzo Via Roma, piano Terra e Primo, comune Tresana, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 573,27

**Bene:** strada provinciale SP 74 - Pian della Quercia - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

**Lotto:** Lotto 2

**Corpo:** Capannone mappale 513

**Categoria:** Opifici [D1]

**Dati Catastali:** Edil Consulenza Compravendita S.R.L. , foglio 52, particella 513, comune Licciana Nardi, categoria D/1, rendita € 17.263,84

**Corpo:** Terreno mappale 135

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** Edil Consulenza Compravendita S.R.L. , sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 52, particella 135, qualità Seminativo, classe 2

**Corpo:** Terreno mappale 46

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] , sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 52, particella 46, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 4720, reddito dominicale: € L. 9.440, reddito agrario: € L. 3.3304

**Lotto:** Lotto 3

**Corpo:** Capannone e terreni mappali 482-472-85

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

**Dati Catastali:** [REDACTED] , foglio 52, particella 85-472-482, indirizzo SP74, piano Terra, comune Licciana Nardi, categoria C/3, classe 8, consistenza 1072 mq, rendita € 5.536,42

**Corpo:** Palazzina mappale 514

**Categoria:**

**Dati Catastali:** [REDACTED] , foglio 52, particella 514, subalterno 1, indirizzo SP74, piano S1, comune Licciana Nardi, categoria C/2, classe 1, consistenza 62 mq, rendita € 64,04, [REDACTED] foglio 52, particella 514, subalterno 2, indirizzo SP74, piano S1, comune Licciana Nardi, categoria C/2, classe 1, consistenza 72 mq, rendita € 74,37, [REDACTED] , foglio 52, particella 514, subalterno 3, indirizzo SP74, piano P.Terra, comune Licciana

Nardi, categoria A10, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.057,45, [REDACTED]  
[REDACTED], foglio 52, particella 514, subalterno 4, indirizzo SP74, piano P.Primo, comune Licciana Nardi, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 668,81

**Corpo:** Terreni mappale 473-45

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 52, particella 473, qualità Cast Frutto, classe 2, superficie catastale 3760, reddito dominicale: € 3,88, reddito agrario: € 1,36, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 52, particella 45, qualità Pascolo Arborato, classe 2, superficie catastale 636, reddito dominicale: € 0,20, reddito agrario: € 0,10

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Europa - Barbarasco - Tresana (Massa Carrara) - 54012

**Lotto:** Lotto 1

**Corpo:** Villetta a Schiera su tre livelli a Tresana (MS)

**Possesso:** Libero

**Bene:** strada provinciale SP 74 - Pian della Quercia - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

**Lotto:** Lotto 2

**Corpo:** Capannone mappale 513

**Possesso:** Occupato dal debitore

**Corpo:** Terreno mappale 135

**Possesso:** Occupato dal debitore

**Corpo:** Terreno mappale 46

**Possesso:** Libero

**Lotto:** Lotto 3

**Corpo:** Capannone e terreni mappale 482-472-85

**Possesso:** Occupato dal debitore

**Corpo:** Palazzina mappale 514

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Terreni mappale 473-45

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Europa - Barbarasco - Tresana (Massa Carrara) - 54012

**Lotto:** Lotto 1

**Corpo:** Villetta a Schiera su tre livelli a Tresana (MS)

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

**Bene:** strada provinciale SP 74 - Pian della Quercia - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

**Lotto:** Lotto 2

**Corpo:** Capannone mappale 513

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

**Corpo:** Terreno mappale 135

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

**Corpo:** Terreno mappale 46

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

**Lotto:** Lotto 3

**Corpo:** Capannone e terreni mappale 482-472-85

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

**Corpo:** Palazzina mappale 514

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

**Corpo:** Terreni mappale 473-45

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Europa - Barbarasco - Tresana (Massa Carrara) - 54012

**Lotto:** Lotto 1

**Corpo:** Villetta a Schiera su tre livelli a Tresana (MS)

**Creditori Iscritti:** BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, CERIT spa

**Bene:** strada provinciale SP 74 - Pian della Quercia - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

**Lotto:** Lotto 2

**Corpo:** Capannone mappale 513

**Creditori Iscritti:** BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, CERIT spa

**Corpo:** Terreno mappale 135

**Creditori Iscritti:** BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, CERIT spa

**Corpo:** Terreno mappale 46

**Creditori Iscritti:** BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, CERIT spa

**Lotto:** Lotto 3

**Corpo:** Capannone e terreni mappale 482-472-85

**Creditori Iscritti:** BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, CERIT spa

**Corpo:** Palazzina mappale 514

**Creditori Iscritti:** BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, CERIT spa

**Corpo:** Terreni mappale 473-45

**Creditori Iscritti:** BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, CERIT spa

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Europa - Barbarasco - Tresana (Massa Carrara) - 54012

**Lotti:** Lotto 1

**Corpo:** Villetta a Schiera su tre livelli a Tresana (MS)

**Comproprietari:** [REDACTED]

**Beni:** strada provinciale SP 74 - Pian della Quercia - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

**Lotti:** Lotto 2

**Corpo:** Capannone mappale 513

**Comproprietari:** [REDACTED]

**Corpo:** Terreno mappale 135

**Comproprietari:** [REDACTED]

**Corpo:** Terreno mappale 46

**Comproprietari:** [REDACTED]

**Lotti:** Lotto 3

**Corpo:** Capannone e terreni mappale 482-472-85

**Comproprietari:** [REDACTED]

**Corpo:** Palazzina mappale 514

**Comproprietari:** [REDACTED]

**Corpo:** Terreni mappale 473-45

**Comproprietari:** [REDACTED]

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Europa - Barbarasco - Tresana (Massa Carrara) - 54012

**Lotto:** Lotto 1

**Corpo:** Villetta a Schiera su tre livelli a Tresana (MS)

**Misure Penali:** NO

**Beni:** strada provinciale SP 74 - Pian della Quercia - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

**Lotto:** Lotto 2

**Corpo:** Capannone mappale 513

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno mappale 135

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno mappale 46

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** Lotto 3  
**Corpo:** Capannone e terreni mappale 482-472-85  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** Palazzina mappale 514  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** Terreni mappale 473-45  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Europa - Barbarasco - Tresana (Massa Carrara) - 54012

**Lotto:** Lotto 1  
**Corpo:** Villetta a Schiera su tre livelli a Tresana (MS)  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** strada provinciale SP 74 - Pian della Quercia - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

**Lotto:** Lotto 2  
**Corpo:** Capannone mappale 513  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** Terreno mappale 135  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** Terreno mappale 46  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 3  
**Corpo:** Capannone e terreni mappale 482-472-85  
**Continuità delle trascrizioni:** null  
**Corpo:** Palazzina mappale 514  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** Terreni mappale 473-45  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Europa - Barbarasco - Tresana (Massa Carrara) - 54012

**Lotto:** Lotto 1  
**Prezzo da libero:** € 93.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** strada provinciale SP 74 - Pian della Quercia - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

**Lotto:** Lotto 2  
**Prezzo da libero:** € 418.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** Lotto 3

**Prezzo da libero:** € 504.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Tresana (Massa Carrara)**  
**Località/Frazione Barbarasco**  
**Via Europa**

**Lotto: Lotto 1**

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: Villetta a Schiera su tre livelli a Tresana (MS).**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Barbarasco, Via Europa**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Piano Seminterrato C/6 della unità immobiliare sita a Tresana località Barbarasco Foglio 30. , foglio 30, particella 735, subalterno 6, indirizzo Via Barbarasco, piano Seminterrato, comune Tresana, categoria C/6, classe 1, consistenza 52 mq, rendita € 163,82

Derivante da: Strumento del 13/04/1989 Voltura n. 1694.1/1989 in atti dal 10/05/2001 Repertorio n. : 35313 Rogante: Dalle Lucche

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Piano Terra e piano Primo della unità immobiliare sita a Tresana località Barbarasco Foglio 30. , foglio 30, particella 421-735, subalterno 7-2, indirizzo Via Roma, piano Terra e Primo, comune Tresana, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 573,27

Derivante da: Strumento del 13/04/1989 Voltura n. 1694.1/1989 in atti dal 10/05/2001 Repertorio n. : 35313 Rogante: Dalle Lucche

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione Interna e refusi grafici.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Differenze distributive a piano Seminterrato e refusi grafici.

Docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: Le spese approssimate per sanare catastalmente il bene comprensive di spese tecniche sono di circa 500 Euro.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Diversa distribuzione interna e refusi grafici sanabili mediante pratica Docfa.

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

L'immobile si trova a Tresana nella frazione di Barbarasco tra Aulla e Villafranca, lungo la dorsale montuosa che divide i bacini della Magra e del Vara. Il capoluogo del comune è Barbarasco, centro attivo e popoloso. Il borgo di Tresana si trova immerso nel verde arroccato sul colle con i ruderi del castello. Il paesaggio circostante è caratterizzato da molti sentieri e strade paesaggistiche. La sua valle è attraversata dai torrenti Penò ed Osca. A ricordo del dominio malaspiniano, restano i ruderi della torre quadrangolare e i tronchi di due torri minori. La causa di questo degrado è da ricercarsi nel 1600, quando Tresana si ribellò contro il marchese Francesco, colpevole di aver coniato monete false. Nel territorio comunale, rimangono anche i ruderi del castello di Giovagallo, ormai coperti da una folta vegetazione, [REDACTED] e il castello di Villa di Tresana, completamente restaurato e di rara bellezza, Riccò e Novegigola. Il quartiere dove è localizzato il bene è di realizzazione recente (ultimo trentennio) ed composto per lo più da residenze, nelle vicinanze possiamo trovare, una farmacia, fermate dell'autobus, ristoranti e alimentari per beni di prima necessità.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: scuole, chiese, ospedale, uffici comunali, aree verdi, etc. Importanti centri limitrofi: Aulla.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Lunigiana.

**Attrazioni storiche:** Paesi Medioevali della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 200 mt, Stazione Ferroviaria Aulla 5,1 km, Ufficio Postale 400 mt

**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali, Farmacia, Ristoranti

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile a quanto detto dall'esecutato è dato in comodato d'uso gratuito ad un associazione chiamata Centro Sociologico Lunigiana Storica. Lo scrivente non è riuscito a reperire contratti in essere che possano dimostrare questa tipologia di contratto. L'immobile è quindi da considerarsi 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:

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 BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA controin data 18/11/1995 ai nn. 9016/1220; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA controin data 18/11/1995 ai nn. 9017/1221; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA controin data 13/08/2001 ai nn. 7410/1151; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.- Ipoteca legale annotata; A favore di CERIT spa controin data 08/03/2005 ai nn. 2355/421; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.- Ipoteca legale annotata; A favore di CERIT spa controin data 15/11/2010 ai nn. 10654/1944; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro ;iscritto/trascritto a in data 30/10/2014 ai nn. 8454/6545;Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.

**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:** 0,00 €

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'accesso per soggetti diversamente abili allo stato di fatto non è possibile, non è installata nessuna attrezzatura come montascale, ascensori, montacarichi idonei per raggiungere il bene de quo.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non ne sono stati rilevati

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non è stata reperita documentazione inerente attestazione energetiche in corso di validità sul bene de quo.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non ne sono stati rilevati

**Avvertenze ulteriori:** Non ne sono state rilevate

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**A rogito:** Dalle Lucche in data 13/04/1989 ai nn. 35313

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** 58/1982

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** Nuova Costruzione Lottizzazione

**Oggetto:** nuova costruzione

**Abitabilità/agibilità in data 20/11/1985 al n. di prot. 5439**

**Numero pratica:** 48-1984

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Note: La sanzione verrà calcolata dall'ufficio Comunale, a scopo cautelativo vista la tipologia degli abusi si auspica una sanzione massima di circa 1.000 Euro, a cui vanno sommate le spese tecniche per un totale di circa 1.000 Euro. Inoltre andrà effettuata pratica al genio civile per un costo complessivo di circa 1.500 Euro comprese spese tecniche. In totale si ipotizza che saranno necessari circa 3.500 Euro per sanare il bene de quo oltre iva e cassa se dovuta.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da sanare: Tramezzature interne, diversa distribuzione. Sanzione e Spese

Tecniche: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	2004 e variante 2007
Zona omogenea:	Zona B1
Norme tecniche di attuazione:	Sottozone omogenee B1 - mantenimento: Corrispondono a tessuti costituiti da edifici di diverse periodi storici e in gran parte di recente edificazione, comunque successivi ai nuclei di antica formazione, con morfologia urbana caratterizzata da edifici isolati, con varie tipologie ma con prevalenza dei tipi "villino" o in linea e con limitate presenze di edifici preesistenti di impianto storico rurale o tradizionale. Si tratta di ambiti considerati pressoché saturi e per i quali si conferma il carico urbanistico esistente. In queste sotto zone sono ammessi, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle norme generali, solo gli interventi di addizione per migliorie funzionali, come definiti dal RE, per esigenze da comprovare nelle modalità stabilite dal RE stesso e per un massimo del 25% del volume esistente per la destinazione residenziale e per un massimo del 30% del volume esistente per le altre destinazioni consentite. Ulteriori incrementi sono ammessi ai sensi del successivo Art. 21 – Incentivi per l'edilizia sostenibile. Per tali interventi valgono le norme sulle distanze previste dal codice civile e quelle in materia di distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui al DM 1444/68. Ai sensi dell'art. 16 del Regolamento di attuazione dell'art. 37 comma 3 della LR 1/2005, l'eventuale aumento della superficie coperta dovrà comunque garantire il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari almeno al 25% della superficie fondiaria. L'attuazione potrà avvenire mediante

	<p>intervento diretto. - numero massimo di piani abitabili n°2 con obbligo della quota del piano di calpestio del PT a +0,50 dal piano di campagna; - altezza massima ml.7,50; - distanza dai confini ml.6,00 e doppia tra fabbricati; * obbligo di creazione di piano seminterrato ad uso esclusivo garage (da garantire con atto pubblico registrato e trascritto) nella misura di n°2 mq. ogni 10 mc. di costruzione. * comma modificato con Delibera C.C. n° 68/2002 come di seguito riportato: .....(omissis).. 4. di dare atto altresì che, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.49, viene modificato il comma 2) " Zona Edilizia di Tipo B1" di cui alla deliberazione del C.C. n.70 del 14/4/1998 "obbligo di creazione di piano seminterrato ad uso esclusivo garage (da garantire con atto pubblico registrato e trascritto) nelle misura di N. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione" anziché di n.2 mq. ogni 10 mc. di costruzione Sono vietati corpi di fabbrica in aggiunta alla superficie coperta permessa (max 1/4). Le costruzioni accessorie ad uso di rimessa, lavanderia o simili, dovranno trovare posto nel corpo della costruzione principale e devono essere calcolati quali superficie coperta agli effetti di quanto disposto dal primo comma del presente articolo. Tali interventi dovranno prevedere la viabilità (privata) d'accesso dalle strade pubbliche."</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Villetta a Schiera su tre livelli a Tresana (MS)**

L'immobile fa parte di una lottizzazione chiamata "in mezzo al piano" edificata dalla società "La Pineta" a partire dal 1983 e terminata nel 1985. Si tratta di un complesso di villette a schiera composta da 3 corpi di fabbrica ognuno suddiviso in più unità immobiliari distribuiti ciascuno su due livelli più piano seminterrato per un totale di 11 unità immobiliari complessive. Architettonicamente ci troviamo davanti alla classica lottizzazione di villette a schiera anni '80: Struttura in cemento armato, paramenti murari intonacati a civile, copertura a capanna con manto in coppi portoghesi, piccolo giardino sull'ingresso e garage a piano seminterrato. Complessivamente a livello estetico il risultato è appena sufficiente e le rifiniture esterne così come la dotazione comune sono di basso livello. L'immobile oggetto di pignoramento fa parte del blocco B, ha accesso principale lato sud-est e accesso al garage a piano seminterrato sul fronte opposto nord-ovest. A livello distributivo troviamo a piano seminterrato l'area destinata a garage con accesso esclusivo e collegata mediante scala interna ai rimanenti piani dell'abitazione. A piano terra oltre al vano scala, troviamo in prossimità dell'ingresso il vano della cucina dove è installata anche la caldaia interna, il soggiorno con terrazzo che affaccia lato nord-ovest e un bagno di servizio. A piano primo la zona notte composta da una stanza matrimoniale con terrazzo lato sud-est, una stanza singola e un bagno. Rispetto a quanto concesso in Comune e in Catasto troviamo alcune differenze a livello distributivo a piano seminterrato e un diverso utilizzo degli ambienti in tutti i livelli che compongono l'immobile. A Piano seminterrato doveva trovarsi un garage, mentre allo stato di fatto è stata di fatto chiusa internamente l'apertura dello stesso e di fatto reso inaccessibile da una autovettura, sono state edificate alcune tamponature leggere in forati, in legno e in cartongesso per rimodellare lo spazio interno così da ricavare due ambienti principali ( uno con altezza ridotta di circa 2.00 mt lato sud-est e l'altro principale con altezza di 2.70) divisi da un corridoio centrale. A piano terra non è installata la cucina e utilizzato lo spazio come deposito, a piano primo, al posto della camera matrimoniale e singola troviamo due uffici. Queste modifiche interne in riferimento al piano terra e piano primo non comportano di dover fare nessuna modifica futura se non destinare gli ambienti come licenziato. a Piano seminterrato si dovranno abbattere le strutture leggere e riportare il vano come da progetto autorizzato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena ProprietàSuperficie complessiva di circa mq **135,00**

E' posto al piano: S1 - PT - P1

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: non è mai stato ristrutturato

ha un'altezza interna di circa: variabile media 2.70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni esterne dell'immobile sono appena sufficienti, con alcuni punti da ristrutturare, come pavimentazioni, persiane in legno, solette terrazzi e parapetti. Le condizioni interne sono buone e non è necessario ripristinare elementi particolarmente danneggiati che necessitino di un intervento nell'immediato.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> - Note: In alcuni punti interni è necessario intervenire per risanare alcune lesioni

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>fibra di vetro</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: Le pavimentazioni esterne dei terrazzi e dell'ingresso sono da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: bagni
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> condizioni: <b>ottime</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: Scala esterna da cui si arriva all'ingresso
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni**  
in ghisa condizioni: **buone****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Piano Seminterrato = 55,90 mq X 60 % = 33,54 mq Piano Terra = 52,38 mq Piano Terra balcone = 3,96 mq X 25 % = 0,99 mq Piano Terra giardino = 52,15 mq X 10 % = 5,21 mq Piano Primo = 47,65 mq Piano Primo Balcone 5,93 X 25 % = 1,48 Totale sup. Commerciale 141,25 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile Abitazione e Garage	sup lorda di pavimento	135,00	1,05	141,25
		<b>135,00</b>		<b>141,25</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: primo semestre 2015

Zona: Tresana

Tipologia: Abitazione civile

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1150



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

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato. Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame. Entrando nel merito della valutazione mediante il metodo di comparazione, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie commerciale (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisorii interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, caratteristiche distributive ecc. ).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, Ufficio tecnico di Comune di Carrara, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari nel Comune di Massa Carrara., Annunci Online, Aste online di beni assimilabili

**8.3 Valutazione corpi:****Villetta a Schiera su tre livelli a Tresana (MS). Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Civile Abitazione e Garage	141,25	€ 800,00	€ 113.000,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.000,40
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villetta a Schiera su tre livelli a	Abitazione di tipo civile [A2]	141,25	€ 0,00	€ 0,00

Tresana (MS)				
--------------	--	--	--	--

**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% )	€ 16.950,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 297,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 113.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 93.000,00

Beni in **Licciana Nardi (Massa Carrara)**  
Località/Frazione **Pian della Quercia**  
strada provinciale SP 74

**Lotto: Lotto 2**

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

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Capannone mappale 513.

Opifici [D1] sito in frazione: Pian della Quercia, strada provinciale SP 74

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [redacted] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: [redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 513, comune Licciana Nardi, categoria D/1, rendita € 17.263,84

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pensilina lato sud ovest in ferro che non è rappresentata in mappa catastale. Si presume che tale opera sia abusiva e non sanabile, una verifica più precisa non è possibile dal momento che in Comune non sono riusciti a reperire i progetti approvati del bene de quo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno mappale 135.**

agricolo sito in frazione: Pian della Quercia, strada provinciale SP 74

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Intestato [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 52, particella 135, qualità Seminativo, classe 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pensilina lato sud ovest in ferro che non è rappresentata in mappa catastale. Si presume che tale opera sia abusiva e non sanabile, una verifica più precisa non è possibile dal momento che in Comune non sono riusciti a reperire i progetti approvati del bene de quo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno mappale 46.**

agricolo sito in frazione: Pian della Quercia, strada provinciale SP 74

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 52, particella 46, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 4720, reddito dominicale: € L. 9.440, reddito agrario: € L. 3.3304

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pensilina lato sud ovest in ferro che non è rappresentata in mappa catastale. Si presume che tale opera sia abusiva e non sanabile, una verifica più precisa non è possibile dal momento che in Comune non sono riusciti a reperire i progetti approvati del bene de quo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Licciana Nardi si trova nel medio corso del Magra e si estende dalla dorsale appenninica al fondo-valle del fiume, occupando la maggior parte della vallata del torrente Taverone. l'ambiente è vario e comprende zone pianeggianti, pendici collinari e rilievi montuosi. Risalente al XII secolo, il borgo si sviluppò nel fondovalle con funzioni di sbarramento militare, trovandosi lungo la strada che porta a Linari e al Lagastrello. Al suo interno, incontriamo il castello, trasformato nei secoli XV e XVI in palazzo fortificato e residenza, collegato alla chiesa adiacente da un passaggio sopraelevato. l'antico sistema di fortificazioni comprendeva anche la rocca e un giro di mura bastionate con torri, in parte superstiti, e una fortezza sulla sponda opposta del Taverone, Castel del Piano, oggi ridotto a un rudere. Vicino al castello, la statua in marmo dedicata ad Anacarsi Nardi, ricorda l'eroe rinascimentale che diede nome alla città. La chiesa dedicata ai Santi Giacomo e Cristoforo fu distrutta nel 1705 da Giacomo Malaspina e ricostruita in seguito. All'interno sono conservate preziosi affreschi provenienti dal Convento della SS. Annunziata, costruito poco distante da Licciana nel XIV secolo ed in rovina dalla fine del XVIII secolo. Nel territorio comunale sono presenti inoltre il castello di Terrarossa, l'antica Rubra degli itinerari medioevali, il castello di Monti, la pieve di Venelia, il castello di Pontebosio, il castello di Bastia, il borgo di Panicale con il palazzo dei Medici, l'Apella con la casa dei Nardi e il borgo di Tavernelle con le sue antiche botteghe di mercanti. La zona dove insiste il lotto 2 è denominata Piano della Quercia e si trova a circa 5,8 km dal centro di Licciana Nardi e a circa 2,7 km da Aulla. E' un'area industriale periferica che si è sviluppata accanto alla viabilità SP 74.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** industriale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Aulla.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Attrazioni paesaggistiche:** Paesaggi Lunigiana.

**Attrazioni storiche:** Paesi medioevali della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus 100 mt, Stazione Ferroviaria Aulla 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Capannone mappale 513**

**Opifici [D1] sito in Licciana Nardi (Massa Carrara),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: Terreno mappale 135**

**agricolo sito in Licciana Nardi (Massa Carrara),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: Terreno mappale 46**

**agricolo sito in Licciana Nardi (Massa Carrara),**

Libero

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

*12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*12.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*12.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro in data 18/11/1995 ai nn. 9016/1220 **Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone mappale 513**- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro ; Importo ipoteca: L. 4.800.000.000; Importo capitale: L. 1.600.000.000 in data 13/08/2001 ai nn. 7410/1151 **Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone mappale 513**- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro in data 18/11/1995 ai nn. 9017/1221 **Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone mappale 513**- Ipoteca legale annotata; A favore di CERIT spa contro ; Importo capitale: € 125.645,22 in data 08/03/2005 ai nn. 2355/421; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro. **Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone mappale 513**- Ipoteca legale annotata; A favore di CERIT spa contro ; Importo capitale: € 125.645,22 in data 15/11/2010 ai nn. 10654/1944; Note: Allo stato attuale non è pos-

sibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro. **Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone mappale 513-** Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA controin data 18/11/1995 ai nn. 9016/1220 **Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 135-** Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro ; Importo ipoteca: L. 4.800.000.000; Importo capitale: L. 1.600.000.000 in data 13/08/2001 ai nn. 7410/1151 **Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 135-** Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA controin data 18/11/1995 ai nn. 9017/1221 **Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 135-** Ipoteca legale annotata; A favore di CERIT spa contro ; Importo capitale: € 125.645,22 in data 08/03/2005 ai nn. 2355/421; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro. **Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 135-** Ipoteca legale annotata; A favore di ██████████ contro ; Importo capitale: € 125.645,22 in data 15/11/2010 ai nn. 10654/1944; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro. **Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 135-** Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA controin data 18/11/1995 ai nn. 9016/1220 **Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 46-** Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro ; Importo ipoteca: L. 4.800.000.000; Importo capitale: L. 1.600.000.000 in data 13/08/2001 ai nn. 7410/1151 **Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 46-** Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA controin data 18/11/1995 ai nn. 9017/1221 **Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 46-** Ipoteca legale annotata; A favore di CERIT spa contro ; Importo capitale: € 125.645,22 in data 08/03/2005 ai nn. 2355/421; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro. **Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 46-** Ipoteca legale annotata; A favore di CERIT spa contro ; Importo capitale: € 125.645,22 in data 15/11/2010 ai nn. 10654/1944; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro. **Dati precedenti relativi ai**

**corpi: Terreno mappale 46****12.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro ;iscritto/trascritto a in data 30/10/2014 ai nn. 8454/6545;Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.;**Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone mappale 513-**

Pignoramento a favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro ;iscritto/trascritto a in data 30/10/2014 ai nn. 8454/6545;Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.;**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 135-**

Pignoramento a favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro ;iscritto/trascritto a in data 30/10/2014 ai nn. 8454/6545;Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.;**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 46**

**12.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**12.3 Misure Penali**

Nessuna.

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: Capannone mappale 513****sito in Licciana Nardi (Massa Carrara),****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna****Millesimi di proprietà: Non specificato****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:****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****Identificativo corpo: Terreno mappale 135****agricolo sito in Licciana Nardi (Massa Carrara),****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna**

Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:  
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: nessuno  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno mappale 46  
agricolo sito in Licciana Nardi (Massa Carrara),  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:  
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: nessuno  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

#### 14.PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone mappale 513

Titolare/Proprietario: Demanio Pubblico dal al 11/02/1971 - In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in forza di  
Atto pubblico

Titolare/Proprietario: [REDACTED]  
[REDACTED] In forza di Atto Autorita Giudiziaria

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 135

Titolare/Proprietario: Demanio Pubblico dal al 11/02/1971 - In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] di  
[REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]  
[REDACTED] - In forza di Atto Autorita Giudiziaria

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 46



**15. PRATICHE EDILIZIE:****15.1 Conformità edilizia:****Opifici [D1]**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: In Comune non sono riusciti a reperire i progetti autorizzati sul bene de quo pertanto non è stato possibile effettuare una verifica sullo stato di conformità edilizia. (vedi allegato)

**Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone mappale 513**

**agricolo**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 135**

**agricolo**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 46**

**15.2 Conformità urbanistica:****Opifici [D1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone mappale 513**

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
---	----

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 135****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 46****Descrizione: Opifici [D1] di cui al punto Capannone mappale 513**

Si tratta di un edificio industriale costruito probabilmente negli anni '70-'80. Il capannone fa parte di un compendio industriale di tre edifici posti in aderenza di cui i due alle estremità oggetto della procedura. I tre edifici sono posti in comunicazione tramite aperture interne. Il capannone è completato da due terreni mappale 135 e mappale 46. Il 136 viene utilizzato come piazzale deposito ed è presente su di esso una fru per la movimentazione dei blocchi di pietra. Il 46 è lasciato a verde. L'edificio in pianta ha una forma rettangolare e misura circa 20 mt X 94 mt. La struttura è in acciaio con tamponamenti in blocchi prefabbricati di cemento. La copertura è a volta tranne che per una piccola porzione di testata dove troviamo una tipologia a falda inclinata posta ad una quota inferiore. Il manto di copertura è in Eternit non trattato. Internamente non ci sono pilastri posti al centro e si ha quindi una campata libera di circa 19 mt di larghezza. L'edificio è sufficientemente luminoso grazie alle numerose aperture poste lungo i prospetti e ad alcuni lucernari in copertura. L'edificio viene utilizzato per lo stoccaggio e la lavorazione di marmi e graniti, troviamo infatti

internamente una carroponete installato sulla struttura portante in acciaio, l'impianto elettrico non è sotto traccia. Il bene è in stato di semi-abbandono, a livello manutentivo le condizioni sono molto scadenti e necessita di numerosi restauri per renderlo utilizzabile nella sua interezza. A livello distributivo a Piano terreno troviamo l'ambiente più grande destinato a laboratorio, un ambiente più piccolo che erano installati i telai utilizzato per la segaggione dei marmi e graniti e un ambiente distribuito su due livelli composto da deposito a piano terra e uffici a piano primo. Esternamente lato sud-est è stata installata una pensilina in ferro che da quanto emerso non dovrebbe essere regolare, tale verifica non è stata possibile effettuarla con precisione, dal momento che in Comune non sono riusciti a reperire i progetti concessionati sul bene de quo. Vedendo la planimetria catastale e parlando con la proprietà si può comunque ipotizzare che non sia stata richiesta autorizzazione e che quindi vada con molte probabilità demolita.

### 1. Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Comproprietario:  - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.834,00**

E' posto al piano: Piano Terra e Piano Primo

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente anni '70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni manutentive sia interne che esterne sono piuttosto scarse, si deve intervenire in primis per sanare il manto di copertura in eternit che andrà sostituito oppure trattato, si dovrà intervenire anche su alcune porzioni di tamponature che andranno ricostituite e sugli impianti.

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a volta** materiale: **acciaio** condizioni: **sufficienti**

##### **Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura materiale: **eternit** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da demolire**

- Note: Si tratta di copertura in Eternit non trattato quindi da demolire oppure trattare.

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

##### **Impianti:**

Carroponete tipologia: **a trave doppia**

Elettrico

condizioni: **da ristrutturare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Pianta Terra: circa 1.861 mq lordi Piano Primo: circa 79,2 mq lordi Sup Commerciale: 1.940,20 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio-telai-deposito	sup lorda di pavimento	1.834,00	1,06	1.940,74
		<b>1.834,00</b>		<b>1.940,74</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2015

Zona: Licciana Nardi

Tipologia: Produttivo

Valore di mercato min (€/mq): 460

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Produttiva

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 690

---

**Descrizione: agricolo di cui al punto Terreno mappale 135**

Terreno pianeggiante utilizzato come deposito di blocchi e lastre lapidee. Il bene ha accessibilità diretta

mediante cancello carrabile dalla strada provinciale SP74. Sul terreno è installata una gru per lo spostamento dei blocchi. Alcune porzioni sono asfaltate altre lasciate a terreno battuto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **6.200,00**

il terreno risulta di forma abbastanza regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente Utilizzato come piazzale per deposito blocchi di marmo e granito

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo è di semi-abbandonò.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a volta** materiale: **acciaio** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura materiale: **eternit** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da demolire**

- Note: Si tratta di copertura in Eternit non trattato quindi da demolire oppure trattare.

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

**Impianti:**

Carroponte tipologia: **a trave doppia**

Elettrico condizioni: **da ristrutturare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Utilizzato come piazzale	sup reale netta	6.200,00	1,00	6.200,00
		6.200,00		6.200,00

**Descrizione: agricolo di cui al punto Terreno mappale 46**

Si tratta di un terreno agricolo, lasciato a verde. Sono presenti alcune alberature ad alto e medio fusto, il bene non viene utilizzato e lasciato incolto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **950,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie verde spontaneo

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee erba

Colture arboree sono presenti alcuni alberi a medio-alto fusto

Selvicoltura nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: In stato di abbandono.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a volta** materiale: **acciaio** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura materiale: **eternit** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da demolire**  
 - Note: Si tratta di copertura in Eternit non trattato quindi da demolire oppure trattare.

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

**Impianti:**

Carroponde tipologia: **a trave doppia**

Elettrico condizioni: **da ristrutturare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cast Frutto	sup reale netta	950,00	1,00	950,00
		<b>950,00</b>		<b>950,00</b>

**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criterio di stima:**

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più proba-

bile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato. Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame. Entrando nel merito della valutazione mediante il metodo di comparazione, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie commerciale (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisorii interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, caratteristiche distributive ecc.).

#### 16. Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, Ufficio tecnico di Licciana Nardi, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari nel Comune di Massa Carrara., Annunci Online, Aste online di beni assimilabili

#### 16. Valutazione corpi:

##### Capannone mappale 513. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio-telai-deposito	1.940,74	€ 460,00	€ 892.739,85
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 892.739,85
Ristrutturazione Edificio e Sostituzione o Trattamento manto di Copertura in			€ -446.369,92
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

##### Terreno mappale 135. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Utilizzato come piazzale	6.200,00	€ 7,00	€ 43.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.400,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00



**Terreno mappale 46. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cast Frutto	950,00	€ 2,00	€ 1.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.900,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone mappale 513	Opifici [D1]	1.940,74	€ 0,00	€ 0,00
Terreno mappale 135	agricolo	6.200,00	€ 0,00	€ 0,00
Terreno mappale 46	agricolo	950,00	€ 0,00	€ 0,00

**16. 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% )	€ 73.750,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 491.670,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 418.000,00

**Lotto: Lotto 3**

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

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Capannone e terreni mappale 482-472-85.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Pian della Quercia, strada provinciale SP 74

**Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [redacted] - Tipologia del diritto:  
piena Proprietà

Note: [redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted], foglio 52, particella 85-472-482, indirizzo SP74, piano Terra, comune Licciana Nardi, categoria C/3, classe 8, consistenza 1072 mq, rendita € 5.536,42

Derivante da: Atto pubblico del 06-01-1979

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Palazzina mappale 514.**

**sito in frazione: Pian della Quercia, strada provinciale SP 74**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [redacted]

Note: [redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted], foglio 52, particella 514, subalterno 1, indirizzo SP74, piano S1, comune Licciana Nardi, categoria C/2, classe 1, consistenza 62 mq, rendita € 64,04

Derivante da: Costituzione del 30-10-1995

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted], foglio 52, particella 514, subalterno 2, indirizzo SP74, piano S1, comune Licciana Nardi, categoria C/2, classe 1, consistenza 72 mq, rendita € 74,37

Derivante da: Costituzione del 30-10-1995

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted], foglio 52, particella 514, subalterno 3, indirizzo SP74, piano P.Terra, comune Licciana Nardi, categoria A10, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.057,45

Derivante da: Costituzione del 30-10-1995

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 514, subalterno 4, indirizzo SP74, piano P.Primo, comune Licciana Nardi, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 668,81

Derivante da: Costituzione del 30-10-1995

Informazioni in merito alla conformità catastale: L'immobile deve ancora essere completato, quindi al momento non ci si può esprimere riguardo la conformità catastale.

**Identificativo corpo: Terreni mappale 473-45.**

agricolo sito in frazione: Pian della Quercia, strada provinciale SP 74

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [redacted]

Note: [redacted]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 52, particella 473, qualità Cast Frutto, classe 2, superficie catastale 3760, reddito dominicale: € 3,88, reddito agrario: € 1,36

Derivante da: Atto pubblico del 06-01-1979

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 52, particella 45, qualità Pascolo Arborato, classe 2, superficie catastale 636, reddito dominicale: € 0,20, reddito agrario: € 0,10

Derivante da: Atto pubblico del 06-01-1979

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Licciana Nardi si trova nel medio corso del Magra e si estende dalla dorsale appenninica al fondovalle del fiume, occupando la maggior parte della vallata del torrente Taverone. l'ambiente è vario e comprende zone pianeggianti, pendici collinari e rilievi montuosi. Risalente al XII secolo, il borgo si sviluppò nel fondovalle con funzioni di sbarramento militare, trovandosi lungo la strada che porta a Linari e al Lagastrello. Al suo interno, incontriamo il castello, trasformato nei secoli XV e XVI in palazzo fortificato e residenza, collegato alla chiesa adiacente da un passaggio sopraelevato. l'antico sistema di fortificazioni comprendeva anche la rocca e un giro di mura bastionate con torri, in parte superstiti, e una fortezza sulla sponda opposta del Taverone, Castel del Piano, oggi ridotto a un rudere. Vicino al castello, la statua in marmo dedicata ad Anacarsi Nardi, ricorda l'eroe rinascimentale che diede nome alla città. La chiesa dedicata ai Santi Giacomo e Cristoforo fu dis-

trutta nel 1705 da Giacomo Malaspina e ricostruita in seguito. ALL'interno sono conservate preziosi affreschi provenienti dal Convento della SS. Annunziata, costruito poco distante da Licciana nel XIV secolo ed in rovina dalla fine del XVIII secolo. Nel territorio comunale sono presenti inoltre il castello di Terrarossa, l'antica Rubra degli itinerari medioevali, il castello di Monti, la pieve di Venelia, il castello di Pontebosio, il castello di Bastia, il borgo di Panicale con il palazzo dei Medici, l'Apella con la casa dei Nardi e il borgo di Tavernelle con le sue antiche botteghe di mercanti. La zona dove insiste il lotto 3 è denominata Piano della Quercia e si trova a circa 5,8 km dal centro di Licciana tardi e a circa 2,7 km da Aulla. E' un'area industriale periferica che si è sviluppata accanto alla viabilità SP 74.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** industriale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Aulla.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Attrazioni paesaggistiche:** Paesaggi Lunigiana.

**Attrazioni storiche:** Paesi medioevali della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus 100 mt, Stazione Ferroviaria Aulla 2,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 19. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Capannone e terreni mappale 482-472-85

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Licciana Nardi (Massa Carrara),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo:** Palazzina mappale 514

sito in Licciana Nardi (Massa Carrara),

Libero

**Identificativo corpo:** Terreni mappale 473-45

agricolo sito in Licciana Nardi (Massa Carrara),

Libero

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

*20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*20.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*20.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 18/11/1995 ai nn. 9016/1220; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel se-

guente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro. **Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone e terreni mappale 482-472-85-** Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 18/11/1995 ai nn. 9017/1221; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro. **Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone e terreni mappale 482-472-85-** Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/08/2001 ai nn. 7410/1151; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro. **Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone e terreni mappale 482-472-85-** Ipoteca legale annotata; A favore di [REDACTED] contro; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 20/09/2007 ai nn. 11219/2715; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro. **Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone e terreni mappale 482-472-85-** Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 18/11/1995 ai nn. 9016/1220; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro. **Dati precedenti relativi ai corpi: Palazzina mappale 514-** Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 18/11/1995 ai nn. 9017/1221; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Vo-

lontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.**Dati precedenti relativi ai corpi: Palazzina mappale 514-** Ipoteca legale annotata; A favore di ██████████ contro; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 20/09/2007 ai nn. 11219/2715; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.**Dati precedenti relativi ai corpi: Palazzina mappale 514-** Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 18/11/1995 ai nn. 9016/1220; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni mappale 473-45-** Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 18/11/1995 ai nn. 9017/1221; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni mappale 473-45-** Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/08/2001 ai nn. 7410/1151; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni mappale 473-45-** Ipoteca legale annotata; A favore di ██████████ contro; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 20/09/2007 ai nn. 11219/2715; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni mappale 473-45**

#### 20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro ;iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 30/10/2014 ai nn. 8454/6545;Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.;**Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone e terreni mappale 482-472-85-** Pignoramento a favore di BANCA CARIGE

SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro ;iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 30/10/2014 ai nn. 8454/6545;Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.;**Dati precedenti relativi ai corpi: Palazzina mappale 514-** Pignoramento a favore di BANCA CARIGE SPA- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro ;iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 30/10/2014 ai nn. 8454/6545;Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.;**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni mappale 473-45**

**20.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**20.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Capannone e terreni mappale 482-472-85**  
**sito in Licciana Nardi (Massa Carrara),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

**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

**Identificativo corpo: Palazzina mappale 514**

**sito in Licciana Nardi (Massa Carrara),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

**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

**Identificativo corpo: Terreni mappale 473-45**

agricolo sito in Licciana Nardi (Massa Carrara),  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:  
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

## 22. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Palazzina mappale 514

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

sito in frazione: Pian della Quercia, strada provinciale SP 74  
Numero pratica: 958 del 01-03-1988  
Intestazione [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione fabbricato pertinenziale a complesso produttivo  
Oggetto: nuova costruzione  
Dati precedenti relativi ai corpi: Palazzina mappale 514

### 23.1 Conformità edilizia:

#### Laboratori per arti e mestieri [C3]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: In Comune non sono riusciti a reperire i progetti autorizzati sul bene de quo pertanto non è stato possibile effettuare una verifica sullo stato di conformità edilizia. (vedi allegato)

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone e terreni mappale 482-472-85

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'immobile deve ancora essere completato, quindi al momento non ci si può esprimere riguardo la conformità edilizia. Si possono notare comunque alcune differenze nel posizionamento e la tipologia delle aperture che andranno in corso d'opera riportate come da progetto concessionato oppure chiesta variante.

Dati precedenti relativi ai corpi: Palazzina mappale 514

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni mappale 473-45



**23.2 Conformità urbanistica:****Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone e terreni mappale 482-472-85

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Palazzina mappale 514

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

tuizioni particolari?	
-----------------------	--

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni mappale 473-45

**Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto Capannone e terreni mappale 482-472-85**

Si tratta di un capannone industriale con struttura in C.A. edificato probabilmente negli anni '70. ha una superficie calpestabile di circa 1060 mq, il bene è completato anche da due terreni ai mappali 472 e 85 di circa 7.100 mq complessivi. L'edificio fa parte di un complesso industriale edificato a Licciana Nardi loc. Pian della Quercia. Il fabbricato è posto in aderenza ad un altro capannone di cui al mappale 495 (non oggetto della procedura) che è posto in comunicazione tramite aperture interne. A livello architettonico il corpo di fabbrica ha forma regolare, la copertura è a capanna con manto in eternit non trattato, esteticamente ha una sua valenza e la composizione di insieme è ben riuscita. Lungo i prospetti sono presenti numerose parti vetrate che consentono di illuminare sufficientemente gli interni. Sul lato corto sud è presente una zona destinata ad uffici mentre dal lato opposto troviamo la cabina Enel. I terreni graffiati al Capannone rispettivamente mappali 472 e 85 sono utilizzati in parte come piazzale per il deposito di blocchi lapidei e per il resto sono lasciati a verde spontaneo, il loro andamento orografico è pianeggiante.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **8.142,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: probabilmente anni '70

ha un'altezza interna di circa: circa 7 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono piuttosto scadenti, l'edificio con molta probabilità non riceve manutenzioni di nessun genere sin dalla sua costruzione. Internamente la zona destinata agli uffici è molto mal messa e necessita di essere ristrutturata, così come gli impianti idrici e elettrici. Il manto di copertura in Eternit andrà sostituito oppure trattato. I terreni sono in stato di semi-abbandono e necessitano di essere curati sia da un punto di vista arboreo che di percorrenze.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura materiale: **eternit** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da demolire**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Capannone mappale 482: circa 1.111 mq commerciali Vano tecnico cabina Enel : circa 20,2 mq = 3,00 mq commerciali  
 Terreni mappali 472 e 85 : circa 7.100 mq


Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone C/3 + vano tecnico	sup lorda di pavimento	1.042,00	1,07	1.114,94
<hr/>				
Terreni mappali 472, 85	sup reale netta	7.100,00	1,00	7.100,00
<hr/>				
<b>8.142,00</b>			<b>8.214,94</b>	

**Descrizione: di cui al punto Palazzina mappale 514**

Si tratta di un fabbricato composta da 2 livelli + 1 livello seminterrato con struttura portante in c.a., pareti intonacate a civile e tetto a padiglione con manto di copertura in laterizio. I lavori di costruzione dell'edificio sono cominciati negli anni '85-'90 e mai terminati, allo stato di fatto mancano: infissi, pavimentazioni, rivestimenti, completamento impianti, inoltre lo stato di abbandono ha provocato alcuni danni tra cui infiltrazioni d'acqua che andranno sanate. il grado di rifinitura raggiunto allo stato di fatto è medio e le caratteristiche architettoniche generali sono di livello medio-basso. A livello distributivo troviamo a piano seminterrato il magazzino, piano terra gli uffici e a piano primo l'abitazione. Alla data del sopralluogo gli spazi interni erano quasi completamente tutti già suddivisi. In facciata sono presenti dei terrazzi aggettanti in c.a. con ringhiera metallica, che dopo le incurie dell'abbandono necessitano di essere ripristinati in più punti. I vari livelli sono collegati tramite scale esterne.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: 

Superficie complessiva di circa mq **398,00**

E' posto al piano: Seminterrato, Terra, Primo

L'edificio è stato costruito nel: lavori cominciati anni '90 e mai completati

ha un'altezza interna di circa: 2,80 (immobile in fase di completamento)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è incompleto e i lavori sono fermi da circa 15 anni, pertanto le condizioni generali dell'immobile sono in alcuni punti da ripristinare, in particolare, le solette dei terrazzi e le ringhiere, alcune parti di intonaco etc.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**  
conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** condizioni: **da normalizzare**  
conformità: **da collaudare**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Piano Seminterrato: circa 153,8 mq lordi = circa 76,9 mq commerciali Piano Terra Uffici: circa 153,8 mq commerciali Piano Primo abitazione: circa 151,4 mq commerciali Piano Primo Terrazzi: circa 40,3 mq = circa 11,5 mq commerciali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato	sup lorda di pavimento	135,00	0,57	76,95
Piano Terra Uffici	sup lorda di pavimento	133,00	1,16	153,88

Piano Primo Residenza	sup lorda di pavimento	130,00	1,18	153,01
		<b>398,00</b>		<b>383,84</b>

**Descrizione: agricolo di cui al punto Terreni mappale 473-45**

Terreni agricoli pianeggianti limitrofi ai lotti produttivi oggetto di pignoramento. Sono presenti alcune piante a medio e alto fusto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **4.396,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Tessitura prevalente erba

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture arboree piante a medio e alto fusto

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: In stato di abbandono.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura materiale: **eternit** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da demolire**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Terreni mappali 473 e 45 : circa 4.396 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni mappali 473, 45	sup reale netta	4.396,00	1,00	4.396,00
		<b>4.396,00</b>		<b>4.396,00</b>

## 2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24. Criterio di stima:

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato. Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame. Entrando nel merito della valutazione mediante il metodo di comparazione, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie commerciale (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisorii interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, caratteristiche distributive ecc.).

### 24. Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, Ufficio tecnico di Licciana Nadi, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari nel Comune di

Massa Carrara., Annunci Online, Aste online di beni assimilabili

**24. Valutazione corpi:****Capannone e terreni mappale 482-472-85. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone C/3 + vano tecnico	1.114,94	€ 460,00	€ 512.872,40
Terreni mappali 472, 85	7.100,00	€ 7,00	€ 49.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 562.572,40
Ristrutturazione Edificio e Sostituzione o Trattamento manto di Copertura in			€ -225.028,96
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Palazzina mappale 514.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato	76,95	€ 800,00	€ 61.560,00
Piano Terra Uffici	153,88	€ 800,00	€ 123.104,80
Piano Primo Residenza	153,01	€ 1.100,00	€ 168.311,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 352.975,80
Immobile da completare e ristrutturare in alcuni punti detrazione del			€ -105.892,74
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Terreni mappale 473-45. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni mappali 473, 45	4.396,00	€ 2,00	€ 8.792,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.792,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone e terreni mappale 482-472-85	Laboratori per arti e mestieri [C3]	8.214,94	€ 0,00	€ 0,00
Palazzina mappale 514		383,84	€ 0,00	€ 0,00
Terreni mappale	agricolo	4.396,00	€ 0,00	€ 0,00

473-45				
--------	--	--	--	--

**24. Adeguaenti 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% )	€ 89.012,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 593.418,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 504.000,00

**Allegati**

ALLEGATO 1 - Fotografie ALLEGATO 2 - Planimetria ALLEGATO 3 - Catastali ALLEGATO 4 - Progetti depositati in Comune

Data generazione:

27-12-2015

L'Esperto alla stima  
**Francesco Mottini**