

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: xxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxx

N.R.G. E.I. 160/2017
Data udienza: 19-12-2018

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

Custode Giudiziario: **Alessia Rossi**



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geometra Alessio Alberti**

Codice fiscale: LBRLSS87T15F023T

Studio in: Via Silcia 153 - 54100 Marina di Massa

Telefono: 366 6297707

Email: geometraalbertialessio@gmail.com

Pec: alessio.alberti@geopec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Piazzetta Caduti di Russia n° 6 - Monti - Licciana Nardi (MS) - 54016

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

- foglio **47**, particella **399**, subalterno **1**, scheda catastale protocollo n° A989 del 12-09-1994, indirizzo Via Ceria, piano T-1, comune Licciana Nardi, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 95 mq, rendita € 211,75;

- Comune di Licciana Nardi foglio **47**, particella **1086**, qualità Area Rurale, superficie catastale 40 mq

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO – è presente una rampa di scale in adiacenza dell'ingresso all'unità abitativa

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Agenzia delle Entrate – Riscossione

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 74.000,00 (settantaquattromila/00)

Beni in **Licciana Nardi (MS)**
Località/Frazione **Monti**
via Ceria

Lotto: 001

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Monti, Piazzetta Caduti di
Russia n° 6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **47**, particella **399**, subalterno **1**, scheda catastale protocollo n° A989 del 12-09-1994, indirizzo Via Ceria, piano T-1, comune Licciana Nardi, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 95 mq, rendita € 211,75.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: Est: mappale 1086 Sud: mappale 390 e 392 Ovest: strada comunale

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio **47**, particella **1086**, qualità Area Rurale, superficie catastale 40 mq.

Derivante da: Variazione d'ufficio del 05/03/2014 protocollo n. MS0013907 IN ATTI DAL 05/03/2014 ATTIVITA A04 (n. 1043.1/2014)

Confini: Nord: mappale 915 Est: mappale 1087 Ovest: mappale 399 Sud: mappale 392

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sottoscritto dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti evidenzia le seguenti irregolarità:

- Tamponatura dell'apertura esterna del bagno con conseguente apertura del nuovo accesso dal locale soggiorno.
- Demolizione di tramezza presente nel locale cucina.
- Realizzazione di piccola scala che conduce dal locale cucina al disimpegno adiacente la camera.
- Tramezze costituiti da semplici pannellature di legno poste nel portico del piano terra.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova denuncia di variazione catastale mediante pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Diritti di segreteria per consegna pratica DOCFA: € 50,00

Oneri professionali (esclusa iva e cassa previdenziale): € 500,00

Oneri Totali: € 550,00

Note sulla conformità catastale: Non si dichiara la conformità catastale

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima ricade nella frazione di Monti facente parte del comune di Licciana Nardi, in provincia di Massa-Carrara, nella regione Toscana. La frazione o località di Monti dista 2,65 chilometri dal medesimo comune di Licciana Nardi di cui essa fa parte. La zona, a carattere prettamente agricola è contraddistinta da ampie distese di vegetazione con la presenza di fabbricati adibiti ad uso residenziale/monofamiliare.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Aulla, La Spezia, Sarzana.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano.

Attrazioni storiche: Castello di Licciana.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Aulla 5.2 Km, Casello autostradale di Aulla 5.9 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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** a favore di Cassa di Risparmio di Carrara Spa, contro XXXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00 ; A rogito di Morichelli Vertere in data 09/11/1998 ai nn. 37260; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 20/11/1998 ai nn. 10495/1565 ; Note: Riferito al solo mappale 399

- **Ipoteca volontaria** a favore di DoBank Spa contro XXXXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.000,00 ; A rogito di Costa Pier Giorgio in data 18-12-2007 ai nn. 7710/4425; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 19/12/2007 ai nn. 15172/3466 ; Note: Riferito al solo mappale 399

- **Ipoteca legale** a favore di Equitalia Centro Spa; Derivante da: Ipoteca legale derivante da Ruolo (art.77 del d.p.r. n 602 del 1973); Importo ipoteca: € 144.347,20; Importo capitale: € 72.173,60 ; A rogito di Equitalia Centro Spa in data 01/09/2015 ai nn. 337/6615; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 08/09/2015 ai nn. 7297/991 ; Note: Riferito al solo mappale 399

4.2.2 Pignoramenti:

- **Trascrizione** a favore di DoBank Spa contro XXXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa in data 01/11/2017 ai nn. 2952 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 09/11/2017 ai nn. 9881/7191;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – in prossimità dell'ingresso all'unità abitativa è presente una rampa di scale

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXX dal 09/11/1998 al 18/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Morichelli Vertere, in data 09/11/1998, ai nn. 37259; trascritto a Massa Carrara, in data 20/11/1998, ai nn. 10494/7604.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXX dal 18/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Morichelli Vertere, in data 18/12/2007, ai nn. 7709/4424; trascritto a Massa Carrara, in data 19/12/2007, ai nn. 15171/9412.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, come dichiarato nell'atto di provenienza è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967. Dalle ricerche effettuato dal sottoscritto, presso l'ufficio tecnico di Licciana Nardi, è stata reperita solamente la sottostante pratica edilizia.

Numero pratica: D.I.A. N° 476

Intestazione: XXXXXXXX

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Lavori di manutenzione straordinaria che consistono nella chiusura di tettoia esistente in lega leggera con vetri; recinzione terreno pertinenziale dell'unità abitativa con cordolo in cemento, sistema manto di copertura, intonaco esterno e tinteggiatura.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 13/12/1999 al n. di prot. 11661

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche espletate dal CTU presso l'ufficio tecnico del comune di Licciana Nardi, non sono state rinvenute pratiche edilizie (nella D.I.A del 1999 non sono presenti grafici planimetrici) dove si evidenziano planimetrie che definiscono la distribuzione interna dell'unità abitativa.

Il sottoscritto dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti evidenzia le seguenti irregolarità:

- Tamponatura dell'apertura esterna del bagno con conseguente apertura del nuovo accesso dal locale soggiorno (riguardanti parti strutturali);
- Demolizione di tramezza presente nel locale cucina;
- Realizzazione di piccola scala che conduce dal locale cucina al disimpegno adiacente la camera;
- Tramezze costituiti da semplici pannellature di legno posti nel portico del piano terra;
- Realizzazione di recinzione metallica in prossimità dell'ingresso pedonale (difforme a quanto riporta nella D.I.A. del 1999).

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia in sanatoria da parte di tecnico abilitato che consenta la regolarizzazione delle differenze planimetriche che riguardano anche parti strutturali.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Presentazione pratica edilizia in sanatoria oltre sanzioni: € 5.500,00

Oneri Totali: € 5.500,00

Note sulla conformità edilizia: Non si dichiara la conformità urbanistica

7.2 Conformità urbanistica:**frazione: Monti, via Ceria**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Strutturale
In forza della delibera:	n° 65 del 18.12.1998, con la quale è stato adottato il Piano Strutturale per il nuovo P.R.G.C. e la deliberazione C.C. di approvazione del P.S. n° 22 del 30.4.1999. Con delibera n.41 del 10.8.2001 è stato approvato il Regolamento Urbanistico
Zona omogenea:	inserito in Zona A (centro storico) ove sono

consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
--

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

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, sviluppato su due livelli, posto nel Comune di Licciana Nardi (MS), frazione Monti, piazzetta Caduti di Russia numero civico 6. Il bene, inserito in un piccolo agglomerato urbano di remota edificazione, è composto di tre locali ad uso cantina, ripostiglio e portico al piano terra, camera, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno oltre un'ampia terrazza al piano primo che concede una diffusa veduta del panorama circostante. Il fabbricato è servito da una corte pertinenziale di circa cinquanta metri quadrati e terreno di circa quaranta metri quadrati. All'immobile vi si accede percorrendo via Ceria (piccola arteria di collegamento tra la strada provinciale 26 e il viale della resistenza) per circa 200 metri giungendo alla sopracitata piazzetta. L'accesso all'unità abitativa è consentito da un piccolo cancello in legno pedonale. Il bene risulta delimitato da una precaria recinzione metallica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **176,00**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: antecedente il 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Ad un esame visivo macroscopico, l'intero fabbricato si presenta in uno stato manutentivo sufficiente, ma necessita di un'adeguata manutenzione sia internamente che esternamente. Si segnalano infiltrazioni provenienti dalla copertura nel locale camera e cucina, che la proprietà dichiara di aver tempestivamente riparato.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestiment	ubicazione: bagno - cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non riscontrabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	Sufficiente
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzera fino ad uno spessore massimo di cm 25. Le terrazze di pertinenza vengono computate fino al confine della proprietà nella misura del 25% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i mq. 25. La superficie scoperta ad uso esclusivo viene computata nella misura del 10% sino alla superficie dell'unità immobiliare e nella misura del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	29,00	0,25	7,25
Cantina	sup lorda di pavimento	57,00	0,50	28,50
Portico	sup lorda di pavimento	18,00	0,25	4,50
		176,00		112,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Monti

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780

Valore di mercato max (€/mq): 1150.

Accessori:

A	Posto al piano Terra
1. Terreno annesso	Sviluppa una superficie complessiva di 90 mq
	Destinazione urbanistica: Agricola
	Valore a corpo: € 7000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale. Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Licciana Nardi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
950,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Terreno annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.555,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	72,00	€ 780,00	€ 56.160,00
Terrazza	7,25	€ 780,00	€ 5.655,00
Cantina	28,50	€ 780,00	€ 22.230,00
Portico	4,50	€ 780,00	€ 3.510,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.555,00
Valore Corpo			€ 87.555,00
Valore Accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 94.555,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.555,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Terreno annesso	112,25	€ 94.555,00	€ 94.555,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 14.183,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.050,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:****€ 74.321,75****€ 74.000,00 arrotond.**

Allegati

- Documentazione fotografica
- Visure catastali storiche

- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Denuncia inizio attività del 1999
- Visure ipotecarie
- Atto di provenienza

Data generazione:
18-09-2018

L'Esperto alla stima
Geometra Alessio Alberti