
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **127/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/10/2018

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

Custode Giudiziario: **Avv. Silvia Andreani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - CAPANNONE ARTIGIANALE

Esperto alla stima: Arch. Lino Giorgini
Codice fiscale: GRGLNI64C14F679M
Studio in: Via Pietro Pellegrini 2/C - 54100 Massa
Telefono: 0585 791799
Email: linogi@interfree.it
Pec: linogiuseppe.giorgini@archiworldpec.it



**Beni in Licciana Nardi (MS)
Località Piano della Quercia
Via Piano della Quercia**

Lotto: 001 - CAPANNONE ARTIGIANALE

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 veda quanto dichiarato al cap. 6 successivo (vedi Allegato C).

Nota: il pignoramento è stato trascritto in data 3/8/2017 (R.P. 5004 – R.G. 6968 – vedi Allegato C).

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 C.P.C. (vedi atti di causa). Detta certificazione risale ad un atto di acquisto originario o derivativo che sia stato trascritto prima del 3/8/1997 (per quanto riguarda la provenienza si veda il cap. 6 successivo).

Il creditore procedente non ha depositato gli estratti di mappa catastali storico ed attuale.

Per quanto riguarda i dati catastali attuali e antecedenti di venti anni alla data del pignoramento si rimanda alla visura storica allegata alla presente (vedi Allegato D).

Il C.T.U. allega alla presente l'estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio dell'esecutato (vedi Allegato H).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - CAPANNONE ARTIGIANALE.

Sito in Licciana Nardi (MS), Frazione: Piano della Quercia, Via del Piano della Quercia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1, foglio 52, particella 14, subalterno 31, indirizzo Via Piano della Quercia, piano T, Comune Licciana Nardi, Categoria C/3, classe 3, consistenza 424, superficie 466, rendita € 985,40.

Confini: confina con i sub. 21 e 24, con la corte pertinenziale e con la Via Provinciale.

Conformità catastale: sono state riscontrate le seguenti irregolarità, consistenti nell'aver realizzato all'interno del capannone un soppalco in struttura metallica e un manufatto su due piani destinato ad uffici e servizi igienici. Queste opere non sono rappresentate nella planimetria catastale (vedi Allegato D).

Regolarizzabili mediante: presentazione di adeguata documentazione presso il Catasto.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] (P. IVA [REDACTED]).

Si precisa che l'esecutato (presumibilmente all'inizio del 2015) ha stipulato contratto di locazione con la [REDACTED] titolare [REDACTED] (P. IVA [REDACTED]), per l'importo di euro 1.300,00/mese, scadenza 31/12/2020 (vedi Allegato I).

Quest'ultima società è stata cancellata dal RR.II. in data 3/1/2018.

Non risultano atti di cessione di azienda e/o di ramo di azienda e/o di subentro tra la ditta [REDACTED] e la ditta [REDACTED].

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Nessuna.

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

4.1.3 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni (vedi Allegato C):

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca € [REDACTED] Importo capitale € [REDACTED] a rogito di Notaio V. Morichelli in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Iscritto a Massa in data [REDACTED] nn. [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale attiva: a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo; Importo ipoteca € [REDACTED] Importo capitale € 1 [REDACTED] Iscritto a Massa in data [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti (vedi Allegato C):

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale pignoramento immobili trascritto a Massa in data [REDACTED]

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:

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- 1) la Soc. [REDACTED] ha acquistato i beni oggetto della presente con Decreto di trasferimento immobili del 3/6/1986, trascritto il 5/7/1986 ai nn. 4669/3477;
- 2) il Sig. [REDACTED] (esecutato) ha acquistato dalla [REDACTED] in data 28/7/1998 con atto redatto dal Notaio [REDACTED] (repertorio [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il C.T.U. in data 8/5/2018 ha presentato presso l'Ufficio Edilizia e Condono Edilizio del Comune di Licciana Nardi istanza di accesso agli atti per verificare i titoli abilitativi edilizi con cui sono stati realizzati i fabbricati oggetto della presente (vedi Allegato E).

In data 28/5/2018 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico della citata P.A. e i tecnici comunali hanno dichiarato quanto segue per ciò che concerne i titoli abilitativi edilizi:

- il compendio industriale è stato realizzato con le seguenti Licenze edilizie: n. 567 del 5/6/1968; n. 675 del 27/10/1969; n. 57 del 4/7/1973;
- sono state presentate le seguenti domande di Condono edilizio: n. 4275 del 20/5/1986 e n. 6309 del 5/8/1986;
- con D.I.A. n. 388 del 31/7/1998 (prot. 3090) è stata aperta una porta esterna ed è stata realizzata una parete interna al capannone.

Infine in data 6/2/2015, prot. 714, n. 298 è stato presentato un A.P.E.

7.1 Conformità edilizia:

Come evidenziato nelle Tavv. 5 e 6 redatte dal sottoscritto, di cui all'Allegato G, all'interno del capannone sono state eseguite le seguenti opere in assenza dei prescritti titoli abilitativi edilizi:

- piano terra: è stato realizzato un manufatto adibito ad ufficio e servizi igienici;
- piano primo: è stato realizzato un soppalco in metallo, sorretto da pilastri in acciaio e raggiungibile da terra tramite scala, destinato a deposito. Inoltre sono stati realizzati ulteriori uffici e magazzino.

Il tutto si evince meglio dalla documentazione fotografica allegata (vedi Allegato A).

Relativamente agli abusi edilizi appena descritti i tecnici comunali hanno dichiarato che, stante la loro natura (opere interne), sono sanabili (vedi opere evidenziate in rosso nelle Tavv. 5 e 6 di cui all'Allegato G) pagando circa € 1.200,00 (sanzioni e diritti di segreteria).



Descrizione: di cui al punto A - CAPANNONE ARTIGIANALE

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimoniale [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato è in buone condizioni di conservazione.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	Ai sensi della normative vigente all'epoca di realizzazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	No
----------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio p.t.	sup lorda di pavimento	373,00	1,00	373,00
Uffici e servizi (p.t. e p. 1°)	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
Soppalco p. 1°	sup lorda di pavimento	195,00	0,80	156,00
Corte	sup reale lorda	240,00	0,10	24,00
		893,00		638,00

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

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, considerate le caratteristiche particolari, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, adottando il metodo della comparazione con altri beni aventi caratteristiche simili ed utilizzando per il calcolo delle superfici commerciali la Norma UNI 10750 e l'Allegato C di cui al D.P.R. 138/1998 e s.m.i., di seguito si riportano le relative valutazioni che il sottoscritto considera attendibili ed eque.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara; Ufficio del Registro di Massa; Osservatorio del mercato Immobiliare; Agenzie immobiliari locali.



ALLEGATI

- A) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- B) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- C) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI MASSA - CARRARA;
- D) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI MASSA - CATASTO DEI FABBRICATI E DEI TERRENI;
- E) DOCUMENTAZIONE ESTRATTA DALL'UFFICIO EDILIZIA PRIVATA DEL COMUNE DI LICCIANA NARDI;
- F) TABELLE O.M.I.;
- G) GRAFICI REDATTI DAL C.T.U.;
- H) DOCUMENTAZIONE INVIATA DALL'UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI LERICI;
- I) CONTRATTO DI LOCAZIONE;
- L) FOGLIO SEPARATO IDENTIFICATIVI CATASTALI.

