

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **152/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Roberta Catapiani**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Arella n. 14 – Località Monti - Licciana Nardi (MS) - 54016

Lotto: 001 **Corpo:** A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

- 1- Dati Catastali** (Catasto fabbricati): foglio **46** particella **619** subalterno **1**, piano 1S, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie 59 mq, rendita € 90,38 (Allegato n. 3a)

Intestazione : [REDACTED]

Indirizzo: Comune di Licciana Nardi Via Arella

Scheda catastale: protocollo n. MS0022331 del 09/02/2001 (Allegato n. 5b)

Nota: planimetria catastale non conforme allo stato di fatto in quanto l'unità è stata fusa con l'appartamento fg 46 mapp. 619 sub 2, cambiandone la destinazione.

- 2- Dati Catastali** (Catasto fabbricati): foglio **46** particella **619** subalterno **2**, piano S1 - T- 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 16 vani, superficie 543 mq, rendita € 2.024,51 (Allegato n. 3a)

Intestazione : [REDACTED]

Indirizzo: Comune di Licciana Nardi Via Arella

Scheda catastale: protocollo n. MS0052440 del 21/09/2004 (Allegato n. 5a)

Nota: planimetria catastale non conforme allo stato di fatto per diversa distribuzione interna ed ampliamento.

Superficie catastale al catasto terreni della particella mappale 619 del foglio 46 mq 1551 (Allegato n. 3c)

- 3- Dati Catastali** (Catasto Terreni): foglio **46** particella **565**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 870, reddito dominicale: € 2,25, reddito agrario: € 1,12 (Allegato n. 3b)

Intestazione : [REDACTED]

Indirizzo: Comune di Licciana Nardi

- 4- Dati Catastali** (Catasto Terreni): foglio **46** particella **571**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 5, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01, (Allegato n. 3b)

Intestazione : [REDACTED]

Indirizzo: Comune di Licciana Nardi

- 5- Dati Catastali** (Catasto Terreni): foglio **46** particella **573**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 340, reddito dominicale: € 0,88, reddito agrario: € 0,44, (Allegato n. 3b)

Intestazione : [REDACTED]

Indirizzo: Comune di Licciana Nardi

- 2 **Stato di possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO
4. **Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, EQUITALIA CERIT SPA, EQUITALIA GERIT SPA
5. **Comproprietari:** Nessuno
6. **Misure Penali:** NO
7. **Continuità delle trascrizioni:** SI
8. **Prezzo di vendita del bene** **€ 1.003.700,00**

Beni in **Licciana Nardi (MS)**
Località/Frazione **Monti**
Via Arella n. 14

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 in villini [A7]

sito in: **Via Arella n. 14**

Frazione: Monti

Comune di Licciana Nardi (MS)

CAP: 54016

Quota e tipologia del diritto

– Quota di 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

1- Dati Catastali (Catasto fabbricati): foglio **46** particella **619** subalterno **1**, piano 1S, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie 59 mq, rendita € 90,38 (Allegato n. 3a)

Intestazione :

Indirizzo: Comune di Licciana Nardi Via Arella

Scheda catastale: protocollo n. MS0022331 del 09/02/2001 (Allegato n. 5b)

Nota: planimetria catastale non conforme allo stato di fatto in quanto l'unità è stata fusa con l'appartamento fg 46 mapp. 619 sub 2, cambiandone la destinazione.

2- Dati Catastali (Catasto fabbricati): foglio **46** particella **619** subalterno **2**, piano S1 - T- 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 16 vani, superficie 543 mq, rendita € 2.024,51 (Allegato n. 3a)

Intestazione :

Indirizzo: Comune di Licciana Nardi Via Arella

Scheda catastale: protocollo n. MS0052440 del 21/09/2004 (Allegato n. 5a)

Nota: planimetria catastale non conforme allo stato di fatto per diversa distribuzione interna ed ampliamento.

Superficie catastale al catasto terreni della particella mappale 619 del foglio 46 mq 1551 (Allegato n. 3c)

Identificato al catasto Terreni:

3- Dati Catastali (Catasto Terreni): foglio **46** particella **565**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 870, reddito dominicale: € 2,25, reddito agrario: € 1,12 (Allegato n. 3b)

Intestazione : [REDACTED]

Indirizzo: Comune di Licciana Nardi

4.- Dati Catastali (Catasto Terreni): foglio **46** particella **571**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 5, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01, (Allegato n. 3b)

Intestazione : [REDACTED]

Indirizzo: Comune di Licciana Nardi

5- Dati Catastali (Catasto Terreni): foglio **46** particella **573**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 340, reddito dominicale: € 0,88, reddito agrario: € 0,44, (Allegato n. 3b)

Intestazione : [REDACTED]

Indirizzo: Comune di Licciana Nardi

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le planimetria catastali relative alle due unità immobiliari censite al catasto fabbricati al foglio 46 mappale 619 subalterni n. 1 e 2 sono risultate difformi dallo stato di fatto per diversa distribuzione interna e diversa destinazione di parte degli ambienti. Inoltre in planimetria non è riportata la piscina esterna; per l'accatastamento della piscina si dovrà inoltrare preventivo tipo mappale nuova procedura e successivamente inserire la piscina in planimetria assieme alla annessa abitazione.

Regolarizzabili mediante:

Inoltro di tipo mappale e n. 2 planimetrie catastali tramite denuncia di variazione

Note: Per sanare le rilevate irregolarità catastali si dovrà sostenere una spesa complessiva di € 3.000, comprensiva di spese tecniche e diritti di segreteria da versare all'Ufficio del Territorio. Dette spese saranno successivamente detratte dal valore di stima che si andrà a determinare.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La località Monti è situata a circa 3 chilometri dal centro di Licciana Nardi ed a 5 chilometri da Aulla (Allegato n. 1a).

Dall'aggregato di Monti si raggiunge l'immobile oggetto di stima risalendo un tratto della strada provinciale n. 26, si devia per un breve tratto di Via Croce ed infine ci si immette in Via Arella.

La zona dove è ubicato l'immobile è collinare, con un contesto agricolo/boschivo, caratterizzata da poche case isolate di piccola dimensione a destinazione residenziale (Allegato n. 1b).

La proprietà confina su di un lato con la strada Via Arella sulla quale è collocato un ingresso pedonale ed un ingresso carraio.

Caratteristiche zona: Località montana Poco commerciale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000; Iscritta a Massa Carrara in data 14/10/2006 al n. 2519 di particolare

- **Ipoteca legale** a favore di EQUITALIA GERIT SPA contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 30.304,26; Importo capitale: € 15.152,13 ; Iscritta a Massa Carrara in data 04/02/2010 al n. 194 di particolare

- **Ipoteca legale** a favore di EQUITALIA CERIT SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] Importo ipoteca: € 165826,04; Importo capitale: € 82913,02 ;
Iscritta a Massa Carrara in data 03/06/2010 al n. 940 di particolare

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
contro [REDACTED]
trascritto a Massa Carrara in data 02/11/2017 al 7002 di particolare;

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3 **Misure Penali** Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 13/10/2006 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di rogito di Notaio Vertere Morichelli, in data 13/10/2006 repertorio 78693 raccolta n. 16827, trascritto a Massa Carrara in data 14/10/2006 al n. 8898 di particolare (Allegato n. 8)

Il venditore [REDACTED] in precedenza era divenuto proprietaria per acquisto da [REDACTED] in data 07/10/2004 repertorio 72255, trascritto a Massa Carrara in data 27/10/2004 al n. 7754 di particolare.

Relativamente ai mappali 572, 573, 564 e 571 [REDACTED] erano pervenuti alla proprietà per acquisto da [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di rogito Notaio Isio Zannoni del 23/07/1989 repertorio 102685, trascritto il 04/08/1989 al n. 4763 di particolare.

Relativamente al mappale 565571 [REDACTED] erano pervenuti alla

proprietà per acquisto da [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Vertere Morichelli del 15/01/2004 repertorio 67624, trascritto il 05/02/2004 al n. 966 di particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

1- Numero pratica: 2417 del 1989 (Allegato n. 9)

Intestazione: [REDACTED] (successivamente cambiata la intestazione a [REDACTED])

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: **Il titolo soggetto a silenzio assenso ai sensi dell'art. 7 della Legge 25/03/1982 n. 94**

Per lavori: Costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/06/1989 al n. di prot. 2417

NOTE: Documentazione rinvenuta all'interno del fascicolo pratica n. 2417/1989 depositata presso l'Ufficio Urbanistica/Edilizia Privata del Comune di Licciana Nardi:

- Attestazione del Comune di Licciana Nardi in data 11/4/1991 di totale versamento degli oneri concessori (Allegato n. 9d)
- Comunicazione di inizio lavori prot. n. 1393 del 16/02/1990 (Allegato n. 9e)
- Pratica sismica n. 118 C.A. n. 58, ditta [REDACTED], estremi desunti da comunicazione dell'Ufficio del Genio Civile di MS prot 4277 del 16/06/1990 (Allegato n. 9f)
- Relazione a lavori ultimati del 13/02/1992, estremi desunti dalla comunicazione dell'Ufficio del Genio Civile di MS prot 928 del 20/02/1990 (Allegato n. 9g)
- Restituzione copia del certificato di collaudo, informazione desunta dalla comunicazione dell'Ufficio del Genio Civile di MS prot 931 del 20/02/1990 (Allegato n. 9f)
- Attestazione del Comune di Liccia Nardi datata 23/7/2004, con riferimento alla pratica edilizia n. 2417 relativa alla costruzione di edificio di civile abitazione in loc. Reladi Monti da parte della ditta [REDACTED] attesta che "il suddetto edificio è stato realizzato a seguito di comunicazione di inizio lavori n. 1393 del 16/2/1990, per intervenuto silenzio assenso ai sensi dell'art. 7 della L. 25.3.1982 n. 94, previo pagamento degli oneri concessori" (Allegato n. 9i)
- Attestazione del Sindaco del Comune di Licciana Nardi del 14/02/1996, scritta sul cartiglio della tavola 1 di progetto, con la quale si attesta "Che i Sig.ri Cinieri salvatore e Ciullo Roberta....sono titolari della pratica edilizia n. 2417, relativa alla costruzione del fabbricato di civile abitazione in loc. Reladi Monti sull'area distinta al f. 46 mapp 564-572, descritto nel presente atto progettuale, realizzato in esecuzione alla procedura di silenzio assenso di cui all'art. 7 della L. 25.3.1982 n. 94" (Allegato n. 9L)
- Lo strumento urbanistico in vigore al momento della costruzione del fabbricato, anni 1990-1992, ed in vigore fino all'anno 2001, era il Piano di Fabbricazione (Allegato n. 10a); il terreno sul PDF era in "Zone residenziali di espansione - sottozona C2" i cui indici sono riportati sulle norme di cui all'allegato n. 10b alla perizia.

2- Numero pratica: Prot n. 8086 del 09/09/2004 (Allegato n. 13)

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Sanatoria edilizia ai sensi della L.R. 14/10/1999 n. 52

Per lavori: Sanatoria edilizia relativa ad opere edili realizzate a fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data 09/09/2004 al n. di prot. 8086

NOTE: Con dichiarazione si comunicano le opere eseguite al fabbricato di civile abitazione in loc. Reli di Monti fg 46 mappa 619 (già pratica edilizia n. 2417) Rispetto al titolo precedente pratica edilizia n. 2417 sono state rilevate e sanate le seguenti difformità:

- al piano terra e seminterrato diversa distribuzione interna, esecuzione di cartongesso con abbassamento dell'altezza interna e variazioni alle aperture
- modifiche prospettiche
- al piano sottotetto riduzione delle altezze interne rispetto alle previste

All'interno del relativo fascicolo è stata rinvenuta una missiva del Comune di Licciana Nardi che, in riferimento alla DIA di cui all'art 4 della L.R. 43/03, di modifica alla L.R. 52/99, chiede di "provvedere al versamento della sanzione amministrativa di cui all'art. 34 della L.R. 43/03, dell'importo di € 516..." (Allegato n. 13e)

Con richiesta del 15/9/2004 [redacted] chiedono al Comune di Licciana Nardi il rilascio di una certificazione di conformità urbanistica dell'edificio in Arella di Monti di loro proprietà (Allegato n. 13f 1)

Il Comune di Licciana Nardi risponde con lettera prot 8216 del 14/9/2004 dichiarando che " l'edificio è stato realizzato in esecuzione alla procedura di cui all'art. 7 della L. 25/3/1982 n. 94 per la formazione del silenzio assenso ... pratica edilizia 2417 e successiva D.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art 34 della L.R. 43/3, prot. 8086 del 9/9/2004" (Allegato n. 13f 2)

3- Numero pratica: D.I.A. prot. 2127 del 28/02/2007 (Allegato n. 14)

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione porzione di fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data 28/02/2007 al n. di prot. 2127

NOTE: Si tratta di variazioni interne al piano seminterrato con eliminazione della piscina interna

4- Numero pratica: D.I.A. prot. 1433 del 11/02/2011 (Allegato n. 15)

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione di piscina interrata con copertura apribile a servizio di fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data 11/02/2011 al n. di prot. 1433

NOTE: L'opera edilizia prevista è stata realizzata solo in parte: non è stata realizzata la prevista copertura e i marciapiedi a coronamento della piscina stessa

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

I lavori previsti dalla D.I.A. prot 1433 del 11/02/2011 relativi alla piscina esterna al fabbricato non sono stati completati come previsto dal titolo: non è stata realizzata la prevista copertura e i marciapiedi a coronamento della piscina stessa.

A livello del piano seminterrato è stata rilevata una tettoia con struttura di legno realizzata abusivamente (Allegato n. 6 - piano seminterrato).

Regolarizzabili mediante: la tettoia abusiva non è sanabile per mancanza delle distanze minime delle costruzioni dai confini... se ne prevede la demolizione

Note: La tettoia abusiva dovrà essere demolita. Il CTU ha calcolato che tra le spese di demolizione, il carico, il trasporto, l'onere della discarica e le spese tecniche si dovrà sostenere una spesa di € 3.000, somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	REGOLAMENTO URBANISTICO
In forza della delibera:	Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°41 del 10.8.2001 (successive varianti si sono succedute sino al 2008)
Zona omogenea:	E1 - Zone agricole produttive

Note sulla conformità: Nessuna.

Note generali sulla conformità: **Lo strumento urbanistico in vigore al momento della costruzione del fabbricato, anni 1990-1092, ed in vigore fino all'anno 2001, era il Piano di Fabbricazione (Allegato n. 10a); il terreno sul PDF era in "Zone residenziali di espansione - sottozona C2" i cui indici sono riportati sulle norme di cui all'allegato n. 10b alla perizia.**

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A

Fabbricato monofamiliare con circostante terreno annesso, sviluppato da due piani fuori terra, piano seminterrato ed interrato.

L'abitazione è composta da (Allegato n.6):

-Piano terra - ingresso soggiorno, cucina, lavanderia, camera o studio, porticato e terrazza.

-Piano primo o sottotetto - quattro camere, disimpegno, due bagni e ripostiglio.

-Piano seminterrato - formato da grande ambiente adibito a soggiorno (suddiviso in zone denominate sala polivalente, sala bigliardo, taverna con angolo cottura e disimpegno), magazzino o lavanderia, ripostiglio e vano sottoscala, bagno con antibagno lasciati al grezzo, altro sala dotata di piccolo angolo cottura con bagno ed antibagno ricavati in ex locale garage, locale caldaia;

All'esterno piscina e tettoia in legno abusiva prevista in demolizione.

I tre piani sono collegati da scala interna

Piano Interrato - due vani ad uso cantina ricavati dall'invaso della ex piscina interna che è stata smantellata; i vani sono accessibili da scala interna.

A livello del piano seminterrato è stata realizzata una piscina esterna non ancora completata.

Il terreno pertinenziale che circonda il fabbricato, formato da terrazzamenti degradanti che dalla strada pubblica scendono verso valle, è sistemato a giardino con la presenza di cespugli di vario tipo e piante d'alto fusto; si deve rilevare che al momento del sopralluogo il giardino è stato trovato in uno stato di abbandono e necessita di un intervento manutentivo.

1. Quota e tipologia del diritto

Residenza: **Licciana Nardi** –

Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: **separazione dei beni**

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie complessiva:

- Superficie utile di circa mq **742**
- **Superficie accessoria (cantine) 84**
- **Porticati mq 18**
- **Terrazze mq 160**

E' posto al piano: Terra, primo, seminterrato ed interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1992

ha un'altezza utile interna di circa: piano terra mt 2,70, piano primo h media mt 2,25, piano seminterrato mt 2,70, piano interrato mt 2,0

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile

Lo stato di manutenzione del fabbricato è da ritenersi buono per quanto concerne i piani terra e primo, mentre è ritenuto mediocre relativamente al piano seminterrato: si sono riscontrate copiose infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla sovrastante terrazza, infiltrazioni che hanno danneggiato il controsoffitto ed alcune finiture (vedi foto n. 15 allegato n. 7e); Il piano necessita di un intervento di ordinaria manutenzione per essere riportato in una condizione di normalità.

Inoltre, sempre al piano seminterrato, dovranno essere completati i due piccoli vani lasciati al grezzo e si dovrà intervenire sulla terrazza del piano terra per individuare e riparare le citate infiltrazioni di acqua.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente - materiale: acciaio apertura: elettrica - condizioni: Discrete
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente - materiale: Telaio PVC con vetro camera protezione: tapparelle - materiale protezione: plastica - condizioni: sufficienti - Note: L'infisso ha buone capacità di isolamento termico
Infissi interni	tipologia: a battente - materiale: legno tamburato - condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto - condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton - rivestimento: Piastrelle in pietra - Note: Le tamponature esterne, di spessore complessivo di cm 40, hanno buone capacità di isolamento termico
Pavim. Esterna	materiale: Mattonelle in gress o simile - condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle di gress - condizioni: sufficienti - Note: Ad eccezione di uno dei bagni del piano primo che hanno che hanno uno pavimento in piastrelle di marmo e l'altro in parquet.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente - materiale: Portoncino di ingresso rinforzato - condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina - materiale: Piastrelle in ceramica - condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno - materiale: Piastrelle in ceramica - condizioni: sufficienti - Note: Ad eccezione di uno dei bagni del piano primo che ha rivestimento in marmo

Impianti:

Elettrico

Impianto elettrico sottotraccia

Termico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 152 / 2017

tipologia: **autonomo** - alimentazione: **GPL** -diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

- Note: Il gas è stoccato in cisterna privata collocata all'interno della proprietà

Dati Tecnici

Destinazione	Parametro	Superficie reale Commerciale mq
Residenziale Piano Terra	sup reale lorda	191,00
Residenziale Piano primo	sup reale lorda	210,00
Residenziale Piano Seminterrato	sup reale lorda	260,00
Cantina Piano Seminterrato	sup reale lorda	29,00
Ex garage Piano Seminterrato	sup reale lorda	56,00
Porzione al grezzo Piano Seminterrato	sup reale lorda	25,00
Cantina (Ex Piscina) Piano Interrato	sup reale lorda	55,00
Porticato al Piano Terra	sup reale netta	18,00
Terrazza al Piano Terra	sup reale netta	160,00

Accessori

1. Piscina

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 70 mq

Valore a corpo: **€ 7000**

Note: la Piscina non è stata completata

2. Corte pertinenziale

Sviluppa una superficie complessiva di Terreno scoperto mq 2400 x € 10/mq = valore € 24000 mq

Valore a corpo: **€ 24000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Nell'attribuzione dei valori unitari alle differenti superfici che compongono il fabbricato si è tenuto conto di:

- della grande estensione in termini di superficie adibita ad abitazione che abbassa il valore unitario al mq di sup lorda

- alla superficie del piano sottotetto con solaio inclinato, adibita ad abitazione, viene applicato un indice di svalutazione di circa 1/3 rispetto alla superficie del piano terra.

- i valori unitari al mq di superfici lorde del piano seminterrato vengono proporzionalmente ridotti rispetto ai valori attribuiti al piano terra, per la notevole estensione dei vani, per lo stato manutentivo più scadente e per gli usi dei vani stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Liciana Nardi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliari che operano nella zona;

Altre fonti di informazione: Valori OMI, conoscenza diretta, recenti contrattazioni e vendite di immobili simili, stime giudiziarie...

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7] con annesso Piscina, con annesso Corte pertinenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 978.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale Piano Terra	191,00	€ 1.500,00	€ 286.500,00
Residenziale Piano primo	210,00	€ 1.000,00	€ 210.000,00
Residenziale Piano Seminterrato	260,00	€ 1.200,00	€ 312.000,00
Cantina Piano Seminterrato	29,00	€ 700,00	€ 20.300,00
Ex garage Piano Seminterrato	56,00	€ 900,00	€ 50.400,00
Porzione al grezzo Piano Seminterrato	25,00	€ 600,00	€ 15.000,00
Cantina (Ex Piscina) Piano Interrato	55,00	€ 500,00	€ 27.500,00
Porticato al Piano Terra	18,00	€ 500,00	€ 9.000,00
Terrazza al Piano Terra	160,00	€ 300,00	€ 48.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 978.700,00
Valore corpo	€ 978.700,00
Valore Accessori	€ 31.000,00
Valore complessivo intero	€ 1.009.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.009.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7] con annesso Piscina e Corte pertinenziale	€ 1.009.700,00	€ 1.009.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese da sostenere per la regolarizzazione degli atti catastali	€ -3.000,00
Spese da sostenere per la demolizione della tettoia abusiva	€ -3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.003.700,00
---	-----------------------

Allegati

- 1a- Viste aeree della zona
- 1b- Vista realistica dall'alto
- 2- Estratto di mappa
- 3- Visure catasto
- 4- Elaborato planimetrico
- 5- Planimetria catastale
- 6- Piante degli immobili
- 7- Documentazione fotografica del bene
- 8- Titolo di provenienza
- 9- Concessione edilizia n. 2417 del 1989
- 10- Stralcio piano di fabbricazione in vigore fino al 2001
- 11- Stralcio Regolamento Urbanistico
- 12- D.I.A. in sanatoria Prot n. 8086 del 09/09/2004
- 13- D.I.A. prot. 2127 del 28/02/2007
- 14- D.I.A. prot. 1433 del 11/02/2011

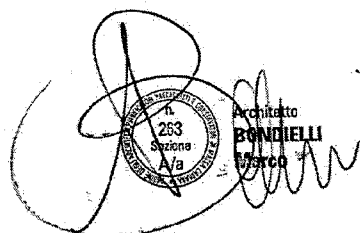
Descrizione del fabbricato predisposta per l'ordinanza di vendita

Lotto Unico - Fabbricato monofamiliare con circostante terreno annesso, in comune di Licciana Nardi (MS), Località Monti, Via Arella n. 14, composto da ingresso soggiorno, cucina, lavanderia, camera o studio, porticato e terrazza al piano terra, da quattro camere, disimpegno, due bagni e ripostiglio al piano primo, da grande ambiente adibito a soggiorno (suddiviso in zone denominate sala polivalente, sala bigliardo, taverna con angolo cottura e disimpegno), magazzino o lavanderia, ripostiglio e vano sottoscala, bagno con antibagno lasciati al grezzo, altro sala dotata di piccolo angolo cottura con bagno ed antibagno ricavati in ex locale garage, locale caldaia al piano seminterrato, da due vani ad uso cantina ricavati dall'invaso della ex piscina interna che è stata smantellata al piano interrato, il tutto censito all'Ufficio del Territorio al catasto fabbricati foglio 46 particella 619 subalterno 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie 59 mq, rendita € 90,38, e subalterno 2 categoria A/7, classe 3, consistenza 16 vani, superficie 543 mq, rendita € 2.024,51, ed al catasto terreni foglio 46 particella 565 di mq 870, particella 571 di mq 5, particella 573 di mq 340.

Sono presenti parti abusive come descritto sulla perizia in atti

Data generazione: 18-06-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Bondielli



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'M. Bondielli'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'Architettura', '253', 'Sezione', 'A/a', and 'Architettura'. The stamp is partially obscured by the signature.