

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Juliet Spa**

contro: XXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. **72/2019**

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

Custode Giudiziario: **Marco Pio Lavaggi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

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

**BENE: Comune di Licciana Nardi (MS) 54016, località Panicale, Via Peccioni Ventura n. 12
(Ex Via Borgo Caldo n. 12)**

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n 3.a):

foglio **31**, particella **508**, subalterno **1**, categoria **A/4**, classe **5**, consistenza **5,5** vani,
superficie mq **138**, rendita € **255,6**

Intestazione: [REDACTED],

Indirizzo: **Comune di Licciana Nardi (MS)**

CAP: 54016

Via Panicale SNC

Abitazione di tipo popolare [A4]

scheda catastale: **Protocollo 77952 del 28/08/2000** (foglio 31 mappale 508 subalterno 1)
(Allegato n. 4).

Piano: Terra

2 STATO DI POSSESSO: Occupato dalla madre dell'Esecutata Sig.ra [REDACTED] senza alcun titolo.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO

4 CREDITORI ISCRITTI: SIENA NPL 2018 SRL, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA,
[REDACTED]

5 COMPROPRIETARI: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI: Non specificato

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 71.200,00



Beni in **Comune di Licciana Nardi (MS)** - Località **Panicale**
Via Peccioni Ventura n. 12 (Ex Via Borgo Caldo n. 12)

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

Il certificato notarile in atti non riporta la trascrizione dell'atto di provenienza oltre il ventennio ma si limita a dire: a [REDACTED] era pervenuto per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio; inoltre, sempre sul certificato notarile, si fa riferimento all'accettazione tacita di eredità ma non si specifica quali beni immobili comprenda.

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

La quota di 1/1 di piena proprietà è pervenuta all'Esecutata [REDACTED], venduta da [REDACTED], a seguito di Rogito Notaio Alessandro Matteucci del 02/12/2010 repertorio n. 2020, trascritto il 07/12/2010 al n. 7747 di particolare (Allegato n. 7.a)

In precedenza il bene immobile è pervenuto a [REDACTED] a seguito di Divisione, tra le dividenti [REDACTED], atto Notaio De Crescenzo Monica del 20/04/2004 repertorio n. 145, trascritto il 10/04/2004 al n. 3456 di particolare (Allegato n. 7.c)

In precedenza il bene immobile era pervenuto a [REDACTED], a seguito di Denuncia di Successione testamentaria in morte di [REDACTED] Avvenuta il 06/03/2000, registrata ad Aulla il 26/07/2001 al n. 46 Vol. 615, trascritta il 17/11/2001 al n. 7686 di particolare (Allegato n. 7.d).

Con atto Morichelli Vertere del 16/06/2010 repertorio 82976/19978, trascritta 28/06/2010 al n. 4150 di particolare, è stata trascritta "Accettazione tacita di eredità" che però elenca altri beni immobili, facenti sempre parte dell'asse ereditario del defunto [REDACTED] deceduto il 06/03/2000 (Allegato n. 7.b); pertanto per l'immobile oggetto di stima non risulta trascritto atto di accettazione tacita di eredità.

In precedenza, l'immobile di cui fa parte il bene oggetto di perizia, è pervenuto a [REDACTED], venduto dal Beneficio Parrocchiale di S. Biagio in Panicale di Licciana Nardi, a seguito di rogito Notaio Luigi Maneschi del 25/01/1966 numero di raccolta 4662, trascritto il 09/02/1966 al n. 456 di particolare.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n 3.a):

foglio **31**, particella **508**, subalterno **1**, categoria **A/4**, classe **5**, consistenza **5,5** vani, superficie mq **138**, rendita € **255,6**

Intestazione: [REDACTED],

Indirizzo: **Comune di Licciana Nardi (MS)**

CAP: 54016

Frazione Via Panicale SNC

Abitazione di tipo popolare [A4]

scheda catastale: **Protocollo 77952 del 28/08/2000** (foglio 31 mappale 508 subalterno 1) (Allegato n. 4),

Piano: Terra

Confini: Via Peccini Ventura, mappali 509, 482, 502, s.a..



Quota e tipologia del diritto

██████████ Cod. Fiscale: ██████████ – **Quota di 1/1 di Piena proprietà**
 Ulteriori informazioni sul debitore: la Sig.ra ██████████ al momento dell'acquisto aveva un stato civile "Libero" come dichiarato nell'atto di provenienza Notaio Alessandro Matteucci del 02/125/2010 repertorio n. 2020, trascritto il 07/12/2010 al n. 7747 di particolare.
 Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento posto al piano terra di fabbricato che fa parte dell'antico borgo denominato Panicale (Allegato n. 1).

L'aggregato di Panicale è un insediamento di promontorio situato in zona collinare/montana, caratterizzata da boschi misti ad attività agricole.

Da Licciana Nardi si raggiunge la località percorrendo la strada montana Provinciale n. 21, fino ad arrivare con gli automezzi alla porta di ingresso al borgo (Allegato n. 6.a foto 1) dove è collocato uno spazio per parcheggiare un numero limitato di macchine; da detta porta in poi non è possibile accedere all'interno del paese con le autovetture, sia per le ristrette dimensioni e che per la tortuosità dei vicoli che si ramificano all'interno del borgo.

Quindi si accede all'unità oggetto di stima percorrendo a piedi la strada Via Peccini Ventura ex Via Borgo Caldo.

Caratteristiche zona: Località montana - Poco commerciale

Area urbanistica: Residenziale-agricola a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Licciana Nardi - Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Aulla Circa 11 km, Stazione ferroviaria di Aulla Circa 10 km, Centro di Licciana Nardi Circa 2,50 km, Pontremoli Circa 32 km, Sarzana Circa 31 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla madre dell'Esecutata Sig.ra ██████████ senza alcun titolo.

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** annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED];
Derivante da: Ipoteca volontaria;
Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00;
iscrizione del 07/12/2010 n. 2112 di particolare

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], trascritto a Massa Carrara in data 23/10/2013 al n. 6772 di particolare;

- **Pignoramento** a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro [REDACTED], trascritto a Massa Carrara in data 05/07/2019 al n. 4667 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: NO

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Il fabbricato non è gestito da amministrazione condominiale

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

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:

La quota di 1/1 di piena proprietà è pervenuta all'Esecutata [REDACTED], venduta da [REDACTED], a seguito di Rogito Notaio Alessandro Matteucci del 02/12/2010 repertorio n. 2020, trascritto il 07/12/2010 al n. 7747 di particolare (Allegato n. 7.a)



In precedenza il bene immobile è pervenuto a [REDACTED] a seguito di Divisione, tra le dividenti [REDACTED], atto Notaio De Crescenzo Monica del 20/04/2004 repertorio n. 145, trascritto il 10/04/2004 al n. 3456 di particolare (Allegato n. 7.c)

In precedenza il bene immobile era pervenuto a [REDACTED], a seguito di Denuncia di Successione testamentaria in morte di [REDACTED] Avvenuta il 06/03/2000, registrata ad Aulla il 26/07/2001 al n. 46 Vol. 616, trascritta il 17/11/2001 al n. 7686 di particolare (Allegato n. 7.d).

Con atto Morichelli Vertere del 16/06/2010 repertorio 82976/19978, trascritta 28/06/2010 al n. 4150 di particolare, è stata trascritta "Accettazione tacita di eredità" che però elenca altri beni immobili, facenti sempre parte dell'asse ereditario del defunto [REDACTED] deceduto il 06/03/2000 (Allegato n. 7.b); pertanto per l'immobile oggetto di stima non risulta trascritto atto di accettazione tacita di eredità.

In precedenza, l'immobile di cui fa parte il bene oggetto di perizia, è pervenuto a [REDACTED], venduto dal Beneficio Parrocchiale di S. Biagio in Panicale di Licciana Nardi, a seguito di rogito Notaio Luigi Maneschi del 25/01/1966 numero di raccolta 4662, trascritto il 09/02/1966 al n. 456 di particolare.

Nota: Al vecchio catasto il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di perizia era censito alla sezione A mappale 2340 (vedi collegamento vecchio catasto/catasto vigente allegato n. 7.f)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca eseguita presso l'archivio dell'Ufficio edilizia privata del Comune di Licciana Nardi, a nome dei proprietari che si sono succeduti nel periodo, non è risultato inoltrato o rilasciato alcun titolo edilizio che abbia autorizzato l'intervento, pertanto detti lavori sono stati eseguiti abusivamente

7.1 Conformità edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in perizia fa parte un borgo di antica costruzione è stato edificato quindi prima dell'anno 1942.

Lo stato del fabbricato nell'anno 1966 è descritto dalla "relazione di stima stragiudiziale" del Geom [REDACTED] allegata datata 10/06/1965 all'atto Notaio Luigi Maneschi del 25/01/1966 numero di raccolta 4662, trascritto il 09/02/1966 al n. 456 di particolare (Allegato n. 7.e), con il quale Fabbri Lino, aveva acquistato l'interno fabbricato di cui al mappale 508 (già sezione A mappale 2340) dal Beneficio Parrocchiale di S. Biagio in Panicale di Licciana Nardi.

In detta relazione il fabbricato trasferito è così descritto: *Esso è costituito da un fabbricato - vecchia Canonica di Panicale – nel vecchio catasto urbano alla sezione A distinto col numero di mappa 2340, piano terreno vani 3, piano primo vani 5, ed al registro delle partite a pag. 116..... Attualmente si compone di vani 2 al piano terreno di vani 1 al piano primo, di scala e pianerottolo – terrazzo e di piccola adiacenza di terreno incolto Non è abitabile per vetustà e soprattutto per numerose e consistenti lesioni che lo rendono pericolante.*

Da quanto sopra si deduce che nell'anno 1966 il fabbricato, catastalmente formato da 3 vani al



piano terreno e 5 vani al piano superiore, era in condizioni manutentive pessime e non abitabile.

Nell'anno 2000 , come figura dalle planimetrie catastali protocollo 77952 del 28/08/2000 (Allegato n. 4), il fabbricato risulterebbe formato da un appartamento al piano terra ed un appartamento al piano primo; le due unità risultanti appaiono funzionalmente indipendenti e con caratteristiche distributive tali da essere utilizzate ai fini abitativi.

Dagli elementi in nostro possesso si presume che il fabbricato, tra gli anni 1966 e 2000, è stato interessato da un intervento di ristrutturazione con frazionamento in due unità abitative, una al piano terra (oggetto di perizia) ed una al piano primo.

Il corpo in muratura ad uso servizio igienico realizzato sopra il balcone posto sul retro del fabbricato verso NORD (Allegato n. 5), si presume realizzato abusivamente per le seguenti ragioni: lo spessore delle pareti di tamponamento, la tipologia di materiali utilizzati e la natura del volume all'esterno delle vecchie mura fanno pensare ad una superfetazione aggiunta per motivi funzionali ed igienici. Inoltre il corpo non è in alcun modo descritto nella già citata "relazione di stima stragiudiziale" del Geom ██████████ allegata datata 10/06/1965 all'atto Notaio Luigi Maneschi del 25/01/1966 numero di raccolta 4662 .

Dalla ricerca eseguita presso l'archivio dell'Ufficio edilizia privata del Comune di Licciana Nardi, a nome dei proprietari che si sono succeduti nel periodo, non è risultato inoltrato o rilasciato alcun titolo edilizio che abbia autorizzato l'intervento, pertanto detti lavori sono stati eseguiti abusivamente.

Per regolarizzare l'appartamento si dovrà inoltrare al Comune di Licciana Nardi Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi art. 209 L.R. Toscana n°65/201, per aver eseguito senza titolo il frazionamento del fabbricato in due unità abitative, con cambio di destinazione dei locali al piano terra da locali di deposito ad appartamento.

La attestazione di Conformità in sanatoria è rilasciata salvo parere favorevole del Comune di Licciana Nardi; nel caso di diniego dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come nello stato legittimo prima dell'intervento di frazionamento con cambio di destinazione.

Il fabbricato in questione è compreso all'interno dell'aggregato della località Panicale che, secondo il Regolamento Urbanistico comunale è inserito in zona omogenea O.PR., soggetto quindi a piano di recupero (Allegato n. 8.a).

Il Piano di Recupero di "PANICALE" è stato approvato nell'anno 2010 ed ad oggi sono scaduti i termini di validità del piano stesso quindi è diventato inefficace; a puro titolo informativo si allega un estratto del Piano di Recupero scaduto (Allegato n. 10), che ci fornisce comunque una indicazione di quali siano gli orientamenti dell'Amministrazione sul fabbricato.

In mancanza di Piano Operativo di Recupero ed in attesa di nuova stesura dello stesso, valgono le disposizioni dell'art. 17 delle Norme di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico relativo alle "Zone Omogenee A" (Allegato n. 8.b), che consentono interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

Riguardo all'altezza interna minima consentita il regolamento di igiene approvato con delibera di CC n. 36 del 24/06/1993 all'art. 199, per gli edifici compresi all'interno dei centri storici è stata fissata in ml 2,40, pertanto l'altezza dei vani utili interni all'appartamento oggetto di perizia



rientra nel minimo consentito

Dalla eventuale sanatoria rimarrebbe escluso il corpo in muratura ad uso servizio igienico realizzato sopra il balcone posto sul retro del fabbricato verso NORD, in quanto si configura quale aumento di volume che non rientra nella tipologia di intervento del restauro e risanamento conservativo; pertanto detto volume è soggetto alla demolizione.

Il C.T.U. ha calcolato che la regolarizzazione edilizia del fabbricato richiede una spesa complessiva di € 8.000,00, comprensivi di oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e diritti di segreteria da versare al Comune di Licciana Nardi, costi per eseguire la demolizione del corpo abusivo non sanabile, spese tecniche da sostenere per l'espletamento delle pratiche burocratiche.

La somma complessiva sopra indicata sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (Allegato n. 8)
In forza della delibera:	Approvato con delibera di CC n. 41 del 10/08/2001
Zona omogenea:	Zona omogenea O.PR (soggetta a Piano di recupero) - In assenza di Piano di Recupero "Zona omogenea A"
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 delle Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico (Allegato n. 8.b)

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

Porzione di fabbricato consistente in appartamento al piano terra, accessibile da ingresso posto sulla strada pubblica Via Peccioli Ventura, composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e balcone, con annessa corte esclusiva posta verso Nord (Allegato n. 5). L'altezza interna dei vani è ridotta rispetto agli standard abitativi: ml 2.40. Il fabbricato di cui fa per il bene è un edificio di vecchia costruzione, contiguo su due lati ad altri edifici residenziali, formato da un appartamento al piano terra ed un appartamento al piano primo. Il corpo in muratura ad uso servizio igienico realizzato sopra il balcone posto sul retro del fabbricato verso NORD, si presume realizzato abusivamente e non sanabile, pertanto se ne prevede la demolizione; la relativa superficie verrà esclusa dalla superficie commerciale valida ai fini del calcolo del valore di stima del bene.

Al bene è annessa corte pertinenziale di circa mq 90 posta sul retro del fabbricato verso NORD; la porzione di terreno è posta ad una quota più bassa rispetto al livello del pavimento interno dell'abitazione, è pianeggiante, pavimentata con battuto di cls in pessimo stato Manutentivo.



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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Note	Impianto elettrico sotto traccia

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con diffusori termosifoni in ghisa
Note	Il gas per uso domestico e la caldaia è alimentata da cisterna in comune con altri abitanti del paese di Panicale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale del bene è determinata comprendendo tutte le superficie utili calpestabili, le pareti interne, le pareti in comune al 50% del loro spessore ed un massimo di cm 30 delle pareti esterne

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	95,00	1,00	95,00
Servizio igienico	sup reale lorda	6,80	0,80	Esclusa dalla valutazione 5,44
Ripostiglio	sup reale lorda	5,40	0,70	3,78
Corte pertinenzile	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
Balcone	sup reale netta	7,00	0,25	1,75

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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara ;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara ;
 Ufficio tecnico di Comune di Licciana Nardi ;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che Operano nella zona;



Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta, valori OMI, valori desunti da stime giudiziarie di immobili comparabili al bene da stimare.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	95,00	€ 900,00	€ 85.500,00
Ripostiglio	3,78	€ 900,00	€ 3.402,00
Corte pertinenziale	90,00	€ 30,00	€ 2.700,00
Balcone	1,75	€ 900,00	€ 1.575,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 93.177,00
Valore corpo	€ 93.177,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 93.177,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 93.177,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	190,53	€ 93.177,00	€ 93.177,00

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%) - € 13.976,55

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Regolarizzazione edilizia del bene - € 8.000,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 71.200,45

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 71.200,45



Allegati

- 1- Viste aeree della zona
- 2- Estratto di mappa
- 3- Visure catasto
- 4- Planimetria catastale
- 5- Rilievo dell'immobile
- 6- Documentazione fotografica del bene
- 7- Titoli di provenienza
- 8- Estratto Regolamento Urbanistico
- 9- Regolamento d'igiene
- 10- Estratto de Piano particolareggiato

Data generazione: 13-12-2019

L'Esperto alla stima
Marco Bondielli



Architetto
BONDIELLI
Marco

The image shows a circular professional stamp for an architect. The stamp contains the text: "n. 263 Sezione A/a". The stamp is partially obscured by a large, stylized handwritten signature in black ink.

