

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **1/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Giuseppe Podesta**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Fosca Bondielli
Codice fiscale: BDNFSC66P57F023W
Email: fosca_bondielli@virgilio.it
Pec: fosca.bondielli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Magra - Località Terrarossa - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: [redacted], foglio FG 54, particella 1051, subalterno 3, indirizzo VIA MAGRA SNC , piano T - 1 , comune LICCIANA NARDI , categoria: In corso di costruzione

[redacted].r.l, foglio FG 54, particella MAPP. 1051, subalterno 4 -, indirizzo VIA MAGRA SNC piano T , comune LICCIANA NARDI , categoria C/6, classe 6, consistenza 93 mq, superficie 294 mq , rendita € 1.412,10

[redacted], foglio 54, particella MAPP. 1051, subalterno 5, indirizzo VIA MAGRA SNC , piano T , comune LICCIANA NARDI , categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq, superficie 38 mq , rendita € 103,03

Corpo: B

Categoria:

Dati Catastali: [redacted] foglio 54, particella 305, subalterno 1, indirizzo VIA MAGRA SNC , piano terra, comune LICCIANA NARDI , categoria D/8, rendita € 2.968,59

Corpo: C

Categoria:

Dati Catastali: [redacted] sezione censuaria LICCIANA NARDI foglio 53, particella 887, qualità SEMIN. IRR, classe 1, superficie catastale 5.609, reddito dominicale: € 35,63, reddito agrario: € 17,38,

2. Stato di possesso

Bene: Via Magra - Località Terrarossa - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [redacted]
[redacted] senza alcun titolo.

Corpo: B

Possesso: Occupato da: [redacted]
[redacted], senza alcun titolo.

Corpo: C

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Magra - Località Terrarossa - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

Lotto: 001



Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Magra - Località Terrarossa - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED] Comune di Licciana Nardi

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED] Comune di Licciana Nardi

Corpo: C

Creditori Iscritti: [REDACTED] Comune di Licciana Nardi

5. Comproprietari

Beni: Via Magra - Località Terrarossa - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Magra - Località Terrarossa - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Magra - Località Terrarossa - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

Lotto: 001

Corpo: A



Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Magra - Località Terrarossa - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54016

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 469.609,00

Prezzo da occupato: € -----



Beni in **Licciana Nardi (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Località Terrarossa**
Via Magra

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.

Immobile sito in frazione: Località Terrarossa, Via Magra

Note: I beni oggetto di stima sono quelli riportati nella Trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del [REDACTED] a carico di: [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara il 05/01/2017 Registro Particolare 103 Registro Generale 233.

Trattasi di fabbricato di realizzato nei primi anni ottanta, ubicato nel Comune di Licciana Nardi, località Masero. La zona ove sorge il fabbricato è caratterizzata da una edificazione di scarso rilievo architettonico. La porzione di territorio su cui è ubicata la costruzione oggetto di perizia, ha caratteristiche normali, è priva di parcheggi pubblici. Il sito è contraddistinto da traffico locale scorrevole. Trattasi di edificio a due piani fuori terra ancora oggi in fase di costruzione. Il piano terra (h= 3,58) è così composto: piccolo ufficio, bagno, e alcuni locali inutilizzati, e le scale di accesso al piano superiore. Le pareti divisorie sono state realizzate con pannelli di legno privi di porte. Il piano primo (h= 2,85) ad oggi risulta ancora in corso di costruzione ed è completamente inutilizzato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio FG 54, particella 1051, subalterno 3,

indirizzo: VIA MAGRA SNC, piano T - 1, comune LICCIANA NARDI,

Derivante da: DECRETO DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA' del 01/12/2006 Trascrizione in atti dal 18/12/2006 REPERTORIO N° 1237 ROGANTE TRIBUNALE DI MASSA Sede MASSA Registrazione:

Sede DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI n° 10528.1/2006

Fg	Mapp	Sub	Zona Cens	Cat	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Dati Derivanti
54	1051	3		In corso di costruzione				€ 529,37	Variazione del 9/11/15 Inserimento in visura dei dati di superficie.



										Variazione nel clas- samento del 9/11/2009 prot n° MS0116456
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio FG 54, particella MAPP. 1051, subalterno 4 -, indirizzo VIA MAGRA SNC, piano T, comune LICCIANA NARDI, categoria C/6, classe 6, consistenza 93 mq, superficie 294 mq, rendita € 1.412,10

Derivante da: DECRETO DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA' del 01/12/2006 Trascrizione in atti dal 18/12/2006 REPERTORIO N° 1237 ROGANTE TRIBUNALE DI MASSA Sede MASSA Registrazione: Sede DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI n° 10528.1/2006

Fg	Mapp	Sub	Zona Cens	Cat	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Dati Derivanti
54	1051	4		C/6	6	93 mq	294 mq	€ 1.412,10	Variazione del 9/11/15 Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel clas-samento del 9/11/2009 prot n° MS0116456

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 54, particella MAPP. 1051, subalterno 5, indirizzo VIA MAGRA SNC, piano T, comune LICCIANA NARDI, categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq, superficie 38 mq, rendita € 103,03

Derivante da: DECRETO DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA' del 01/12/2006 Trascrizione in atti dal 18/12/2006 REPERTORIO N° 1237 ROGANTE TRIBUNALE DI MASSA Sede MASSA Registrazione: Sede DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI n° 10528.1/2006

Fg	Mapp	Sub	Zona Cens	Cat	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Dati Derivanti
54	1051	5		C/6	6	35mq	38mq	€ 103,03	Variazione del 9/11/15 Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel clas-samento del 9/11/2009 prot n° MS0116456

Confini Mappale 1051:

- Nord mapp. 305
- Sud Strada comunale
- Est mapp. 306
- Ovest mapp. 304



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Immobile identificato catastalmente al fg 54 mappale 1051 sub 4:

- Il piano terra presenta delle divisioni interne non presenti nella planimetria catastale.
- La funzione dichiarata nella planimetria, non corrisponde a quella reale.

Immobile identificato catastalmente al fg 54 mappale 1051 sub 5:

- destinazione d'uso: autorimessa non presenta irregolarità

Immobile identificato catastalmente al fg 54 mappale 1051 sub 3:

- Risulta ancora oggi parzialmente non accatastato, ma in fase di costruzione, (infatti il sub 3 è presente solo nell'elaborato planimetrico, non esiste planimetria catastale).

Si precisa e riconferma che in catasto è presente l'elaborato planimetrico dove è possibile distinguere tutti i subalterni del mappale.

Regolarizzabili mediante:

- Presentazione di nuova pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

- Presentazione di nuova pratica DOCFA.
- Rilievo dello stato di fatto.
- Restituzione grafica delle planimetrie
- Compilazione schede DOCFA

Note generali:

1. Per regolarizzare catastalmente il fabbricato è necessario la presentazione di una nuova pratica DOCAFA.
2. Oneri per la regolarizzazione € 1.500,00.
3. Si precisa che oggi il fabbricato è utilizzato come deposito/vendita, per la Società **[REDACTED]**

Identificativo corpo: B.

Immobile sito in frazione: Località Terrarossa, Via Magra

Note: I beni oggetto di stima sono quelli riportati nella Trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del **[REDACTED]** A a carico di: **[REDACTED]** L. trascritto all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara il 05/01/2017 Registro Particolare 103 Registro Generale 233.

Trattasi di porzione di fabbricato realizzato alla fine degli anni sessanta, ubicato nel Comune di Liciana Nardi, località Masero.

La zona ove sorge il fabbricato è caratterizzata da una edificazione di scarso rilievo architettonico. La porzione di territorio su cui è ubicata la costruzione oggetto di perizia, ha caratteristiche normali, è priva di parcheggi pubblici. Il sito è contraddistinto da traffico locale scorrevole. Trattasi di edificio a due piani fuori terra. La porzione di edificio posta a piano terra è quella interessata dal pignoramento. Il piano terra (h= 4,15 ml) è così composto: ampio locale oggi usato come autorimessa, n°1 vano utilizzato a deposito, n° 2 piccoli servizi, un ampio locale inutilizzato, n° 1 ambiente di passaggio.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]**

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Note: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 54, particella 305, subalterno 1, indirizzo VIA MAGRA SNC piano terra, comune LICCIANA NARDI, categoria D/8, rendita € 2.968,59

Derivante da: DECRETO DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA' del 01/12/2006 Trascrizione in atti dal 18/12/2006 REPERTORIO N° 1237 ROGANTE TRIBUNALE DI MASSA Sede MASSA Registrazione: Sede DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI n° 10528.1/2006

Fg	Mapp	Sub	Zona Cens	Cat	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Dati Derivanti
54	305	1		D/8		mq		€ 2.968,59	Variazione del 9/11/15 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini Mappale 305 :

- Nord mapp. 460
- Sud mapp. 1051
- Est mapp. 306
- Ovest mapp. 304; 541

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Diversa destinazione dei locali
- Differente distribuzione spazi interni
- Realizzazione aperture non presenti nella planimetria catastale.

Regularizzabili mediante:

- Presentazione di nuova pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

Presentazione di nuova pratica DOCFA.

- Esecuzione rilievo
- Restituzione grafica delle planimetrie
- Compilazione modello Docfa e definizione destinazione.

Note generali:

1. Per regolarizzare catastalmente il fabbricato è necessario la presentazione di una nuova pratica DOCFA.
2. Oneri per la regolarizzazione € 1.500,00.
3. Si precisa che oggi il fabbricato è utilizzato come deposito/vendita, per la Società [REDACTED]
4. L'ultima planimetria presentata in catasto ha data del 1982.

Identificativo corpo: C.**Immobile sito in frazione: Località Terrarossa, Via Magra**

Note: I beni oggetto di stima sono quelli riportati nella Trascrizione del pignoramento immobiliare a favore de [REDACTED] a carico di: IL [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara il 05/01/2017 Registro Particolare 103 Registro Generale 233.



Trattasi di terreno incolto posto a ridosso/confinante con l'autostrada.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di l

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria LICCIANA NARDI , foglio 53, particella 887, qualità SEMIN. IRR, classe 1, superficie catastale 5.609, reddito dominicale: € 35,63, reddito agrario: € 17,38

Derivante da: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI N° 6092.1/2005

Fg	Mapp	Sub	Zona Cens	Qualità	Classe	Superficie	Rendita	Dati Derivanti
53	887			SEMIN IRR	1	5.609 mq	€ 35,63	Frazionamento del 18/04/1991 in atti dal 26/06/1991 (n°899/1991)

Confini Mappale 887 :

- Nord mapp. 888
- Sud ferrovia
- Est mapp. 836;813;810;899;889
- Ovest ferrovia

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Foglio 54 particella 1051 e particella 305.

Trattasi di zona a destinazione urbanistica: zona DN: commerciale e miste esistenti.

In esse si opera in osservanza delle disposizioni dell'art. 23 del R.U. vigente.

Destinazioni d'uso: attività produttive o carattere artigianale;

strutture di vendita del tipo: esercizi di vicinato, medie strutture e grandi strutture con superficie di vendita non superiore a mq 5.000.

Trattasi di zona periferica a traffico locale, scorrevole, connotata da una architettura di scarso rilievo. La località su cui sorge il compendio ha carattere agricolo/artigianale; sono presenti attrezzature per il commercio tipo vicinato e piccole attività artigianali.

Nelle vicinanze (nord) è presente una edificazione tipica degli anni passati, avente una tipologia architettonica di modesta qualità. La porzione di territorio esaminata, non mostra particolari tipicità, è presente un'edilizia diffusa a media densità abitativa, attrezzature per il commercio tipo vicinato e piccole attività artigianali.

La zona è sprovvista di parcheggi pubblici.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Collegamenti autobus con il centro di Villafranca e Aulla

Caratteristiche zone limitrofe: Carattere agricolo e artigianale

Importanti centri limitrofi: inesistenti

Attrazioni paesaggistiche: -----

Attrazioni storiche: -----

Principali collegamenti pubblici: Via Provinciale per Pontremoli (Aurelia).

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Immobile sito in Licciana Nardi (Massa Carrara), Via Magra

Occupato da: [REDACTED], senza alcun titolo.

Note:

IL CONTRATTO DI AFFITTO FRA [REDACTED]
CONSEGNATO AL CUSTODE, E' SUCCESSIVO AL PIGNORAMENTO,
INFATTI PORTA DATA DEL 17/01/2017 E QUINDI NON OPPONIBILE.
IL PIGNORAMENTO HA DATA 12/12/2016 TRASCritto IL 05/01/2017.
SI PRECISA ALTRESI' CHE IL CONTRATTO PRESENTATO NON E' CONTRASSEGNAto DA NESSUNA
REGISTRAZIONE.

Identificativo corpo: B

Immobile sito in Licciana Nardi (Massa Carrara), Via Magra

Occupato da: [REDACTED], senza alcun titolo.

Note: IL CONTRATTO DI AFFITTO [REDACTED]
SCARL, CONSEGNATO AL CUSTODE, E' SUCCESSIVO AL PIGNORAMENTO,
INFATTI PORTA DATA DEL 17/01/2017 E QUINDI NON OPPONIBILE.
IL PIGNORAMENTO HA DATA 12/12/2016 TRASCritto IL 05/01/2017.
SI PRECISA ALTRESI' CHE IL CONTRATTO PRESENTATO NON E' CONTRASSEGNAto DA NESSUNA
REGISTRAZIONE.

Identificativo corpo: C

Immobile sito in Licciana Nardi (Massa Carrara), Via Magra

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:*

TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/12/2006 Registro Particolare 10528 Registro Generale 15730 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1237 del 01/12/2006
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO I TRASFERIMENTO IMMOBILI
(Immobili siti in LICCIANA NARDI (MS))

ISCRIZIONE CONTRO DEL 10/11/2009 Registro particolare 1903 Registro generale 11555 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 9450/5764 del 05/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 01/07/2015 – Registro particolare 3905 Registro Generale 5267 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 17641/8747 del 12/06/2015
ATTO TRA VIVI – TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/2016 – Registro Particolare 190 Registro Generale 254 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 2177 del 14/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - -ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/2017 – Registro Particolare 103 Registro Generale 233 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 3710 del 12/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2017 – Registro Particolare 954 registro Generale 7166 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA TOSCANA Repertorio 13 del 21/04/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: contratto di mutuo ipotecario fondiario; Importo ipoteca: € 1.500.000,00; Importo capitale: € 750.000,00 ; A rogito di [REDACTED] in data 05/11/2009 ai nn. 9450/5764; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 10/11/2009 ai nn. 11555/1903
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

4.2.2 *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE del 05/01/2017 – Registro Particolare 103 Registro Generale 233 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 3710 del 12/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

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: -----

Identificativo corpo: A

Immobile sito in Licciana Nardi (Massa Carrara), Via Magra

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: -----

Identificativo corpo: B

Immobile sito in Licciana Nardi (Massa Carrara), Via Magra

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: -----

Identificativo corpo: C

Immobile sito in Licciana Nardi (Massa Carrara), Via Magra

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

Millesimi di proprietà: -----

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

Attestazione Prestazione Energetica: -----

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: -----

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:-----

Avvertenze ulteriori: -----



6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] oggi (attuale proprietario).
In forza di decreto di trasferimento.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale proprietario).
In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI MASSA, in data 01/12/2006,
repertorio 1237 Registro Particolare 10528, Registro Generale 15730
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale proprietario).
In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI MASSA, in data 01/12/2006,
repertorio 1237 Registro Particolare 10528, Registro Generale 15730
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: [REDACTED] oggi (attuale proprietario).
In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI MASSA, in data 01/12/2006,
repertorio 1237 Registro Particolare 10528, Registro Generale 15730
Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile sito in frazione: **Località Terrarossa, Via Magra**
Numero pratica: pratica n° - 1554/1616 - del 1983 Prot. 8934/2434 del 20/12/1983
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento fabbricato, uso esposizione e abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 20/12/1983 al n. di prot. 8934/2434
NOTE: Non è stata rintracciato nessun documento inerente l'abitabilità

Immobile sito in frazione: **Località Terrarossa, Via Magra**
Numero pratica: Pratica s n°1327 c.a. n°898
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Deposito Genio Civile
Per lavori: Ampliamento fabbricato uso esposizione e abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 11/04/1984 al n. di prot. S N°1327 c.a. 898

NOTE:

- Si mette in evidenza la possibilità di sanare le opere interne, (divisione spazi interni) eseguite in difformità dalla concessione, previa presentazione di progetto in sanatoria e successivo parere positivo degli uffici competenti del Comune di Licciana Nardi. Costo € 4.000,00
- Il deposito al Genio Civile è carente della fine lavori e del collaudo. Regularizzabili mediante: Verifiche strutturali e controllo sui materiali e rilascio di certificazione di IDONEITA' SISMICA a firma di un tecnico abilitato. € 7.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Immobile sito in frazione: **Località Terrarossa, Via Magra**
Numero pratica: 661/69 e variante 172/71
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione capannone ad uso laboratorio per la lavorazione del legno



Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data -----

Rilascio in data 20/10/1969 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 31/10/1972 rilasciata dal Sindaco del Comune di Licciana Nardi.

NOTE:

- Il Genio Civile rilascia in data 07/07/1971 una autorizzazione a costruire n° 5100, per ciò che concerne la struttura delle opere. In questo certificato si autorizza a costruire un edificio a 1 (uno) piano fuori terra. Questa autorizzazione non sostituisce l'autorizzazione comunale. La sottoscritta precisa che al Comune di Licciana Nardi non ha trovato traccia di variante al progetto originale. Altresì è presente il certificato di agibilità dell'immobile, rilasciato dal sindaco dopo gli avvenuti verbali di ispezione.
- Nel Decreto di Trasferimento del 15/12/2006 si dichiara: non è stata trovata la concessione originaria, ma è stata rintracciata una seconda concessione edilizia n° 791/1978. **La sottoscritta non ha rintracciato quest'ultima variante alla concessione.**

Immobile sito in frazione: **Località Terrarossa, Via Magra**

Numero pratica: 891 del 1978

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori:

NOTE: La sottoscritta al Comune di Licciana Nardi ha rintracciato solo la concessione iniziale del 1969, altra documentazione non mi è stata fornita. (variante del 1978 citata nel decreto di trasferimento immobile del 2006 e rintracciato il numero della concessione 791/78 a nome di [REDACTED] nel Registro delle Concessioni. Di questa concessione non è stato possibile rintracciare la documentazione cartacea).

Dati rintracciati da DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI E.I. N° 18/98 Registro Generale n° 15729 Registro Particolare n° 10528 del 15/12/2006

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Nell'immobile oggetto di perizia sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Piano terra: planimetria diversa dalla concessione originaria, (differente divisione degli spazi interni).
- Primo piano: planimetria completamente diversa dalla concessione originaria, altresì risulta differente anche la destinazione d'uso, (il progetto prevedeva una abitazione, di fatto il piano primo si compone di un unico ambiente, in passato utilizzato come spazio espositivo).
- Il tetto nella concessione era previsto a falde, di fatto è stato costruito una copertura piana non praticabile, (lastrico solare).

Regolarizzabili mediante:

- Presentazione al Comune di Licciana Nardi di progetto in sanatoria e cambio di destinazione d'uso. Presentazione progetto SUAP.

Descrizione delle opere da sanare:

- Nuovo rilievo e restituzione grafica dello stato di fatto. Restituzione grafica dei prospetti nel loro stato di fatto differenti dal progetto concessionato.
- Le planimetrie del piano terra e del piano primo sono stati realizzati in difformità dal progetto presentato.
 1. Piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di apertura con il mapp. 305 confinante.



2. Piano primo: nel progetto depositato in comune era prevista una abitazione, di fatto questa ultima non è mai stata realizzata, attualmente sussiste un locale unico in passato utilizzato come spazio espositivo.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il progetto presentato al Comune di Licciana Nardi è differente dallo stato di fatto (planimetrie differenti)

Regolarizzabili mediante:

- Presentazione progetto in sanatoria, comprendente il cambio di destinazione d'uso del piano primo

Descrizione delle opere da sanare:

- Realizzazione di planimetrie e prospetti differenti da quelli concessionati.
- Realizzazione di lastrico solare invece che copertura a falde.

La pratica del Genio Civile è carente della Fine Lavori, e del Collaudo.

Regolarizzabili mediante:

- Verifiche strutturali e controllo sui materiali e rilascio di certificazione di IDONEITA' SISMICA a firma di un tecnico abilitato.

Descrizione delle opere da sanare:

- Parte delle difformità sono inerenti solo tramezzature che non interessano gli elementi strutturali né verticali né orizzontali.
- Il tetto (lastrico solare) piano, previsto a falde

Note: Oneri previsti per la regolarizzazione al Genio Civile: € 7.000,00

Oneri previsti per la regolarizzazione al Comune di Licciana Nardi € 5.000,00

Note generali sulla conformità:

- Verifiche strutturali e controllo sui materiali e rilascio di certificazione di IDONEITA' SISMICA a firma di un tecnico abilitato

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Nell'immobile oggetto di perizia sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Piano terra: planimetria diversa dalla concessione originaria, (differente divisione degli spazi interni).

Regolarizzabili mediante:

- Presentazione al Comune di Licciana Nardi di progetto in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare:

- Nuovo rilievo e restituzione grafica dello stato di fatto. Aperture non presenti nello stato concessionato.

Note: Oneri previsti per la regolarizzazione al Comune di Licciana Nardi € 4.000,00

Si fa presente che la copertura è in eternit.

La sottoscritta al Comune di Licciana Nardi ha rintracciato solo la concessione iniziale del 1969, altra documentazione non mi è stata fornita. (variante del 1978 citata nel decreto di trasferimento immobile del 2006 e rintracciato il numero della concessione 791/78 a nome di Navalesi Renato nel Registro delle Concessioni. Di questa concessione non è stato possibile rintracciare la documentazione cartacea).

Dati rintracciati da DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI E.I. N° 18/98 Registro Generale n° 15729 Registro Particolare n° 10528 del 15/12/2006.

Dati precedenti relativi ai corpi: B



Terreno
Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:		Non specificato
In forza della delibera:		C.C. n° 22 del 30/04/1999
Strumento urbanistico Adottato:		Non specificato
In forza della delibera:		C.C. n° 41 del 10/08/2001 variante n° 33 del 19/07/2007 approvata con Del. C.C. n° 9 del 08/02/2008
Norme tecniche di attuazione:		foglio 54 particella 1051: zona DN delle disposizioni dell'art. 23 del R.U. vigente. (stralcio R.U. vigente) DN: commerciali e miste esistenti Destinazione d'uso: attività produttive a carattere artigianale; strutture di vendita del tipo: esercizi di vicinato, medie strutture e grandi strutture con superficie di vendita non superiore a mq 5.000. Parametri urbanistici: Rc: 1/3 - altezza massima: ml 12,00 distanza dai confini interni: ml 5,00. - attuazione: intervento diretto.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:		NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?		NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?		NO
Rapporto di copertura:		1/3
Altezza massima ammessa:		12 ml
Residua potenzialità edificatoria:		NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:		SI
Note:		Si precisa che la conformità con il PRG è relativa solo ai documenti ufficiali. Di fatto nell'immobile è presente una società di servizi.

Note sulla conformità:
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A



Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n° 22 del 30/04/1999
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n° 41 del 10/08/2001 variante n° 33 del 19/07/2007 approvata con Del. C.C. n° 9 del 08/02/2008
Norme tecniche di attuazione:	Foglio 54 particella 1051: zona DN delle disposizioni dell'art. 23 del R.U. vigente. (stralcio R.U. vigente) DN: commerciali e miste esistenti Destinazione d'uso: attività produttive a carattere artigianale; strutture di vendita del tipo: esercizi di vicinato, medie strutture e grandi strutture con superficie di vendita non superiore a mq 5.000. Parametri urbanistici: Rc: 1/3 - altezza massima: ml 12,00 distanza dai confini interni: ml 5,00. - attuazione: intervento diretto.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	12
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n° 22 del 30/04/1999
Norme tecniche di attuazione:	Aree bianche con edificabilità 0,03 mc /mq ai sensi dell'art. 4 della L 10 del 1977
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	C.C. n° 41 del 10/08/2001 variante n° 33 del 19/07/2007 approvata con Del. C.C. n° 9 del 08/02/2008



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03mc/mq
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	12

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: C****Descrizione: di cui al punto A**

Trattasi di porzione di edificio sito nel Comune di Licciana Nardi via Magra. Il fabbricato si compone di n° 3 subalterni, aventi diversa destinazione d'uso, più precisamente: particella 1051 sub 3 piano T-1 ancora oggi in corso di costruzione, particella 1051 sub 4 piano T categoria C/1, consistenza mq 93, superficie catastale mq 294, particella 1051 sub 5 piano T categoria C/6, consistenza mq 35, superficie catastale mq 38. Al fabbricato vi si accede direttamente da strada comunale, all'interno del compendio pignorato vi è la possibilità di parcheggio, (area esterna, adiacente al fabbricato identificata catastalmente nell'elaborato planimetrico al fg 54 mapp. 1051 sub. 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB). Il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche di scarso pregio, ed' è così composto: Piano terra piccolo locale ad uso ufficio, vano scale, bagno, e n° 3 locali non utilizzati. Piano primo composto da un unico locale non i. Si riconferma la non conformità Catastale nel suo stato di fatto, non regolarizzato neanche urbanisticamente, infatti, al piano terra erano previsti: autorimessa, lavanderia, esposizione, mentre al piano primo era prevista la realizzazione di una unità abitativa.

Non essendo stata realizzata l'abitazione, ma uno spazio espositivo, si mette in evidenza anche la diversa realizzazione dei prospetti, che nella concessione prevedevano finestre adeguate ad un alloggio, mentre di fatto sono state costruite aperture idonee per uno spazio espositivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **294,00**

E' posto al piano: T- P1

L'edificio è stato costruito nel: prima metà anni 80

L'edificio è stato ristrutturato nel: -----

L'edificio ha un'altezza utile interna di circa m. PIANO TERRA H=3,58 P1 H= 2,85

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione mediocre, lo stato di vari locali è di semi-abbandono, e versano in uno stato di elevata incuria. I prospetti principali presentano a piano terra un rivestimento di mattoni a faccia a vista, mentre al piano primo sono presenti ampie vetrate idonee per la funzione di spazio espositivo.. La struttura è in c.a. (travi e pilastri) a vista, i parapetti dei terrazzi sono anch'essi in c.a. a vista. Dalla strada comunale si accede direttamente in una area di pertinenza del fabbricato, vi è la possibilità di parcheggio. Sono presenti due ingressi, uno principale fronte strada ed uno secondario, (quest'ultimo è l'accesso del vano adibito ad ufficio). I prospetti Ovest e Sud sono contraddistinti da un terrazzo con parapetto in c.a. a vista, mentre il prospetto Est e parte del prospetto Sud sono caratterizzati da un aggetto in c.a. a vista a protezione degli ingressi sottostanti.

Le gronde sono realizzate in c.a. a vista. L'immobile ha infissi esterni in profilato di alluminio di colore nero. Il manto di copertura è piano non calpestabile (lastrico solare), anch'esso realizzato in difformità dalla concessione edilizia. Nel complesso la struttura ha un aspetto mediocre, di scarso pregio, poco curato. La struttura portante sia verticale che orizzontale son realizzate in C.A. (travi e pilastri). I rivestimenti del bagno sono stati realizzati in ceramica. E' presente un'unica porta interna scorrevole in legno di colore bianco. Gli intonaci interni sono al civile di colore bianco. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Approvvigionamento idrico è garantito dall'acquedotto pubblico. Per l'impianto ed elettrico a richiesta non è stata presentata nessuna certificazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Copertura	tipologia: lastrico solare non calpestabile materiale: solaio in latero cemento, (travetti e pignatte) condizioni: sufficienti - Note: Non è stato possibile verificare le condizioni del lastrico solare.
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: non verificabili - Note: Non è possibile verificare le condizioni delle fondazioni
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio in latero cemento contravvetti tralicciati tipo bausta completato in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti - Note: Si precisa che il progetto al Genio Civile è stato depositato nell'anno 1984, di conseguenza fa riferimento alla normativa allora vigente.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
----------	--



Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: allumini anidizzato brunito protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: solaio di copertura piana coibentazione: guaina bituminosa condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di pietrame e poroton coibentazione: inesistente rivestimento: mattoncini faccia a vista (piano terra) condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: Parte della pavimentazione del piano terra è stata realizzata con piastrelle di ceramica, Parte con legno pressato, parte in maiolica.
Pavim. Interna	materiale: legno pressato condizioni: scarse - Note: Parte della pavimentazione del piano terra è stata realizzata con piastrelle di ceramica, Parte con legno pressato, parte in maiolica.
Pavim. Interna	materiale: maiolica condizioni: da ristrutturare - Note: La pavimentazione del piano primo è stata realizzata con legno pressato.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti - Note: Si precisa che di fatto l'ingresso al piano terra, avviene da un accesso secondario, che accede direttamente all'ufficio dell'agenzia delle pompe funebri.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: legno pressato condizioni: scarse
Impianti:	
Antifurto	tipologia: a contatti perimetrali combinatore tel.: presente condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: Dichiarazione dell'affittuario: l'impianto non è di nostra proprietà, abbiamo un contratto di noleggio,, comprensivo di manutenzione con la ditta che ce lo ha fornito.
Antincendio	tipologia: rilevatore di fumo , accessibilità VV.FF.: buona condizioni: sufficienti - Note: Dichiarazione dell'affittuario: è solo presente un rilevatore di fumo



Elektrico	tipologia: tubi a vista tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformit�: non a norma
Elektrico	tipologia: tubi a vista tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformit�: non a norma
Fognatura	tipologia: ----- rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilit� : scarsa condizioni: sufficienti conformit�: non presentata
Gas	- Note: Non � presente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformit�: ----- ----- - Note: A richiesta non presentata
Telefonico	tipologia: con cavi a vista centralino: assente condizioni: sufficienti - Note: A richiesta non � stato consegnato nessun documento attestante la conformit�

Impianti (conformit  e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1984
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformit� L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:



Esiste impianto antincendio		NO
Esiste certificato prevenzione incendi		NO
Note		Dichiarazione dell'affittuario: è solo presente un rilevatore di fumo

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi		NO
Esistenza carri ponte		NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi		NO
---	--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è tenuto conto del lordo dei muri.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Come da piano regolatore: zona DN commerciali e miste esistenti	sup reale lorda	294,00	1,00	294,00
		294,00		294,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale/espositivo

Sottocategoria: -----

Accessori

A

1. Sub 1 giardino e area di pertinenza
posto al piano terra
Valore a corpo: € 20.000,00/2= €10.000,00

A

2. terrazzo
posto al piano 1 - Sviluppa una superficie complessiva di 28 mq
Valore a corpo: € 6.500,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: [REDACTED]

Tipo di destinazione:

Tipologia: Commerciali miste esistenti

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente



Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Descrizione: di cui al punto B

Trattasi di porzione di edificio sito nel Comune di Licciana Nardi via Magra. Il fabbricato si compone di n° 1 piano fuori terra, avente una destinazione d'uso "capannone artigianale". La parte di edificio pignorata è distinta al catasto al fg 54 mappale 305 sub 1 piano T categoria D/8. Al fabbricato vi si accede direttamente da strada comunale, all'interno del compendio pignorato vi è la possibilità di parcheggio, (area esterna, adiacente al fabbricato identificata come CORTE. Il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche di scarso pregio, ed' è così composto:

Piano terra composto da:

- ✓ Un'ampio spazio utilizzato attualmente come autorimessa;
- ✓ Un'area adibita a deposito,
- ✓ n°3 wc,
- ✓ Piccoli locali non utilizzati.

Si riconferma la non conformità Catastale nel suo stato di fatto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1

Cod. Fisca.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **534,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1969

Ha un'altezza utile interna di circa m. 4,15

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato ha accesso direttamente dalla strada comunale, all'interno della corte di pertinenza vi è la possibilità di parcheggio. L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione mediocri, lo stato di vari locali è di semi-abbandono, e versano in uno stato di elevata incuria. Mettiamo in evidenza che all'interno dei locali sono presenti macchie di umidità/infiltrazioni, nonché alcune travi e alcuni pilastri presentano ferri scoperti, dovuti al deterioramento dell'intonaco con conseguente deterioramento elementi strutturali (espulsione del copri-ferro con evidente deterioramento dell'armatura). I prospetti Est e Ovest non hanno particolari caratteristiche che li connotano, verosimilmente si presentano con un aspetto anonimo e di scarso rilievo architettonico. La struttura è in c.a. (travi e pilastri). Si mette in rilievo che la copertura del fabbricato è realizzata in eternit.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a volta** materiale: **eternit** condizioni: **da demolire**

- Note: In quanto eternit, la copertura deve essere completamente smantellata.

Fondazioni

tipologia: **travi e pilastri** materiale: **c.a.** condizioni: **non verificabili**

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e**

completamento in opera condizioni: scarse

Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: scarse - Note: Si mette in evidenza che: alcuni pilastri ed alcune travi hanno i ferri scoperti.
Travi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro zincato apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: allumini anidizzato brunito protezione: inesistente condizioni: scarse
Infissi interni	materiale: legno tamburato condizioni: pessime
Manto di copertura	materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: scarse - Note: Si precisa che il manto di copertura deve essere rimosso in quanto il materiale che lo costituisce è ETERNIT
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco civile condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: maiolica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: scarse
Scale	posizione: interna rivestimento: ferro condizioni: scarse - Note: Le scale interne sono realizzate in ferro a rampa unica e collegano il piano terra con il mazzanino, ricavato all'interno del capannone.
Impianti:	
Antifurto	tipologia: a contatti perimetrali combinatore tel.: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: Dichiarazione dell'affittuario: l'impianto non è di nostra proprietà, abbiamo un contratto di noleggio, comprensivo di manutenzione con la ditta che ce lo ha fornito.



Antincendio

tipologia: **rilevatore di fumo**, accessibilità VV.FF.:
buona condizioni: **sufficienti**
- Note: Dichiarazione dell'affittuario: è solo presente un rilevatore di fumo

Elettrico

tipologia: **tubi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presentata**

Gas

- Note: Non presente

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**,
conformità: -----

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	-----
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	Dichiarazione dell'affittuario: è solo presente un rilevatore di fumo



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è tiene conto del lordo dei muri.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio artigianale	superf. esterna lorda	770,00	1,00	770,00
		770,00		770,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: XXXXXXXXXX

Tipo di destinazione:

Tipologia: capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 690

Accessori

B

1. Corte

Valore a corpo: € 20.000/2= € 10.000,00

Descrizione: di cui al punto C

Trattasi di appezzamento di terreno sito in Licciana Nardi aree "bianche"



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.609,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Aree bianche		5.609,00	1,00	5.609,00
		5.609,00		5.609,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Agricolo

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara.

8.3 Valutazione corpi:**A. giardino e area di pertinenza, con annesso terrazzo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Come da piano regolatore: zona DN commerciali e miste esistenti	294,00	€ 650,00	€ 191.100,00
Valore corpo			€ 191.100,00
Valore Accessori			€ 16.500,00
Valore complessivo intero			€ 207.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 207.600,00

B. Cortile

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio artigianale	770,00	€ 320,00	€ 246.400,00



Valore corpo	€ 246.400,00
Valore Accessori	€ 10.000,00
Valore complessivo intero	€ 256.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 256.400,00

C.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Aree bianche	5.609,00	€ 1,00	€ 5.609,00
Valore corpo			€ 5.609,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.609,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.609,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Giardino e area di pertinenza, con annesso terrazzo	294	€ 256.400,00	€ 256.400,00
B	Cortile	770	€ 284.000,000	€ 207.600,00
C		5.609,00	€ 5.609,96	€ 5.609,96

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 19.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 469.609,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 469.609,00

Data generazione:
25-09-2017

L'Esperto alla stima
Fosca Bondielli

