

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **90/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/09/2017 ore 11:00

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

Custode Giudiziario: **Federico Santangeletta**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**  
**Immobili in Località Tavernelle**  
**Licciana Nardi (MS)**

**Esperto alla stima:** Ing. Davide Ambrosini  
**Codice fiscale:** MBRDVD75P25I449V  
**Studio in:** Via Variante Aurelia 17 - Sarzana  
**Email:** dav.ambrosini@gmail.com  
**Pec:** davide.ambrosini@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Tavernelle SNC - Tavernelle - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 1 - LOTTO UNICO

**Corpo:** IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e mapp. 535, sub. 5

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** [REDACTED]  
[REDACTED], foglio 19, particella 489, subalterno 4, indirizzo Via Tavernelle SNC, piano T-1, comune LICCIANA NARDI, categoria A4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 125 mq, Totale escluse aree scoperte 114 mq, rendita € 198,84

[REDACTED], foglio 19, particella 535, subalterno 5, indirizzo Via Tavernelle SNC, piano T-1, comune LICCIANA NARDI, categoria A4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 125 mq, Totale escluse aree scoperte 114 mq,, rendita € 198,84

**Corpo:** IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** [REDACTED]  
[REDACTED], foglio 19, particella 495, subalterno 7, indirizzo Via Tavernelle SNC, piano T, comune LICCIANA NARDI, categoria C/1, classe 3, consistenza 139 Mq, superficie 157 mq, rendita € 1328,07

**Corpo:** IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8

**Categoria:** Alberghi e pensioni [D2]

**Dati Catastali:** foglio 19, particella 495, subalterno 8, indirizzo Via Tavernelle SNC, piano T-1-2, comune LICCIANA NARDI, categoria D/2, rendita € 2202,00

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Tavernelle SNC - Tavernelle - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 1 - LOTTO UNICO

**Corpo:** IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e mapp. 535, sub. 5

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Tavernelle SNC - Tavernelle - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 1 - LOTTO UNICO

**Corpo:** IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e mapp. 535, sub. 5

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo: IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Tavernelle SNC - Tavernelle - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 1 - LOTTO UNICO

**Corpo:** IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e mapp. 535, sub. 5

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Tavernelle SNC - Tavernelle - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 1 - LOTTO UNICO

**Corpo:** IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e mapp. 535, sub. 5

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Tavernelle SNC - Tavernelle - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 1 - LOTTO UNICO

**Corpo:** IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e mapp. 535, sub. 5

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8

**Misure Penali:** Non specificato

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Tavernelle SNC - Tavernelle - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 1 - LOTTO UNICO

**Corpo:** IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e mapp. 535, sub. 5

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Tavernelle SNC - Tavernelle - Licciana Nardi (Massa Carrara) - 54013

**Lotto:** 1 - LOTTO UNICO

**Prezzo da libero:** € -----

**Prezzo da occupato:** € 370.000,00

Beni in **Licciana Nardi (Massa Carrara)**  
Località/Frazione **Tavernelle**  
Via Tavernelle SNC

### Lotto: 1 - LOTTO UNICO

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sì. Altro: La certificazione risulta completa. Nella Certificazione notarile (che pur consente l'univoca individuazione dei beni oggetto dell'esecuzione) si rilevano altresì le seguenti imprecisioni nel paragrafo "1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE", ai punti a) e b): Punto a) - Descrizione dei beni contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento: L'immobile 3 risulta correttamente individuato e descritto al NCEU nel Foglio 19, particella 495, sub. 8, ma viene indicato un errato valore della consistenza, pari a 139 mq, che non risulta riscontrabile nella nota di trascrizione del pignoramento, né nella relativa visura catastale; Punto b) - Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali: Immobile 1: nell'indicazione della derivazione dell'immobile 1 sono elencati i seguenti mappali: " ex Foglio 19: part. 489 sub. 1, 2 e 3, part. 495 sub. 1, 2 e 4 e part. 535 sub. 1". Da un esame dell'atto di acquisto trascritto il 13/12/89 rep. 10416 / part. 7856 si evince che l'immobile 1 (oltre che dai mappali sopra menzionati) deriva anche dalla particella 1180 (corte la cui soppressione ha originato la particella 1371, successivamente fusa nel mapp. 489 - cfr. visure storiche allegate). Immobile 3: risulta identificato con i corretti dati catastali (Foglio 19, mapp. 495 sub 8), ma è erroneamente descritto come "Negozio" (C1) di mq 139 anziché "Albergo" senza indicazione di consistenza. La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

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

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e mapp. 535, sub. 5.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Licciana Nardi (Massa Carrara) CAP: 54016 frazione: Tavernelle, Via Borgo N. 65**

Note: Fabbricato di civile abitazione disposto su due piani (terra e primo) con scala di collegamento esterna e corte di pertinenza. L'unità immobiliare è costituita da due particelle i cui identificativi sono i seguenti: - Foglio 19, Particella 489, Sub. 4 - Foglio 19, Particella 535, Sub. 5

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Si precisa che la denominazione completa dell'intestatario catastale dei beni pignorati è la seguente: [REDACTED]

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

[REDACTED] foglio 19, particella 489, subalterno 4, indirizzo Via Tavernelle SNC, piano T-1, comune LICCIANA NARDI, categoria A4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 125 mq, Totali escluse aree scoperte 114 mq, rendita € 198,84

Derivante da: NCEU Comune di Licciana Nardi (MS), Foglio 19: - part. 489 sub. 1, 2 e 3, - part. 495 sub. 1, 2 e 4, - part. 535 sub. 1. (cfr. certificazione notarile allegata e visure storiche)

Confini: Lato Nord - Est mapp. 535, lato Sud – Est Via del Borgo, lato Sud - Ovest Via Chioppo e lato Nord - Ovest mapp. 470.

Note: L'immobile è graffato con la particella 535 sub. 5, Foglio 19. L'indirizzo indicato nella visura catastale (Via Tavernelle SNC), non corrisponde a quello indicato nel pignoramento (Via Borgo N. 65). La targa toponomastica apposta in loco riporta la dicitura "Via del Borgo"

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 19, particella 535, subalterno 5, indirizzo Via Tavernelle SNC, piano T-1, comune LICCIANA NARDI, categoria A4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 125 mq, Totali escluse aree scoperte 114 mq,, rendita € 198,84

Confini: Lato Nord - Est mapp. 535, lato Sud – Est Via del Borgo, lato Sud - Ovest Via Chioppo e lato Nord - Ovest mapp. 470.

Note: L'immobile è graffato con la particella 489 sub 4, Foglio 19. L'indirizzo indicato nella visura catastale (Via Tavernelle SNC), non corrisponde a quello indicato nel pignoramento (Via Borgo N. 65). La targa toponomastica apposta in loco riporta la dicitura "Via del Borgo".

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità tra la destinazione d'uso catastale e quella verificata durante l'accesso ai luoghi.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA per denuncia di variazione della destinazione d'uso

Descrizione delle opere da sanare: Il locale che nella planimetria catastale è stato adibito a "cucina" risulta invero adibito a camera. Conseguentemente (in assenza di cucina) la categoria catastale (A4) attribuita all'immobile non risulta corretta e deve essere variata.

DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: In relazione alla Conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto degli immobili (cfr. Circolare N.2/10 dell'Agenzia del Territorio), si precisa quanto segue: la planimetria depositata risulta conforme allo stato di fatto dal punto di vista geometrico (consistenza corretta, cfr. Planimetrie di rilievo allegate), ma non per quanto riguarda l'indicazione delle destinazioni d'uso (non corretta attribuzione della categoria catastale).

Note generali: L'indirizzo indicato nella visura catastale (Via Tavernelle SNC), non corrisponde a quello indicato nel pignoramento. Quest'ultimo risulta essere Via Borgo N. 65. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene

**Identificativo corpo: IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Licciana Nardi (Massa Carrara) CAP: 54016 frazione: Tavernelle, Via Tavernelle SNC**

Note: Fabbricato a destinazione commerciale (ristorante) disposto su un unico piano.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Si precisa che la denominazione completa dell'intestatario catastale dei beni pignorati è la seguente: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

05247860967, foglio 19, particella 495, subalterno 7, indirizzo Via Tavernelle SNC, piano T, comune LICCIANA NARDI , categoria C/1, classe 3, consistenza 139 Mq, superficie 157 mq, rendita € 1328,07

Derivante da: Particella 495 sub. 6. Il DOCFA per "frazionamento e fusione" n. 4421.1/2007 del 15/10/2007 (cfr. visure storiche) ha dato origine al sub 7 e al sub 8.

Confini: Lato Nord - Est mapp. 496, lato Sud – Est mapp. 496 e Via Rondò, lato Sud Ovest Via Rondò e lato Nord-Ovest Via del Borgo.

Note sulla conformità catastale: L'Immobile risulta regolare dal punto di vista catastale: la planimetria depositata risulta conforme allo stato di fatto.

**Identificativo corpo: IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8.**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in Licciana Nardi (Massa Carrara) CAP: 54016 frazione: Tavernelle, Via Tavernelle SNC**

Note: Immobile adibito ad attività ricettiva disposto su tre livelli (piano terra, primo e secondo).

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

Nessuno

Note: Si precisa che la denominazione completa dell'intestatario catastale dei beni pignorati è la seguente: [REDACTED]

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 19, particella 495, subalterno 8, indirizzo Via Tavernelle SNC, piano T-1-2, comune LICCIANA NARDI , categoria D/2, rendita € 2202,00

Derivante da: Particella 495 sub. 6.

Confini: Lato Nord-Est mapp. 496, lato Sud – Est mapp. 496 e Via Rondò, lato Sud Ovest Via Rondò e lato Nord-Ovest Via del Borgo.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dei manufatti e la relativa planimetria catastale, sono state individuate modeste difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dei vari accessi agli Immobili.

Regularizzabili mediante: Presentazione di TIPO MAPPALE per aggiornamento mappa catastale e DOCFA per denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e la planimetria catastale, si evidenziano alcune difformità per dimensioni e superfici relativamente a: - camera 2 e relativo bagno (Piano primo); - camere 5, 7, 8 e relativi bagni (Piano secondo). Si rileva inoltre la mancata rappresentazione in mappa e in planimetria del ponte ad arco sopra strada che collega fisicamente e funzionalmente i mappali 489 e 495.

DOCFA: € 800,00

TIPO MAPPALE: € 1.400,00

Oneri Totali: € 2.200,00

Note sulla conformità catastale: In relazione alla Conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto degli immobili (cfr. Circolare N.2/10 dell'Agenzia del Territorio), si precisa quanto segue: La planimetria depositata risulta conforme allo stato di fatto per quanto riguarda l'indicazione delle destinazioni d'uso (corretta attribuzione della categoria catastale) ma non per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni.

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

NO

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Gli immobili oggetto di causa si collocano nel nucleo storico di Tavernelle (frazione del Comune di Licciana Nardi), uno dei maggiori centri della alta Valle del Taverone, collocato sul ramo destro del torrente, ai piedi del monte Poreto. Tavernelle (oggi detto Borgo di Lagastrello) sorge nel medioevo lungo l'importante strada detta "via di Linari" o "via del Sale" che conduce dal cuore della Val di Magra al valico appenninico di Linari e deriva il suo toponimo (dal latino taberna) dalla sua collocazione e dalla funzione commerciale e di accoglienza per cui si è sviluppata (luogo di mercato e di ospitalità). Tavernelle è uno dei borghi più antichi e meglio conservati della Lunigiana, si rileva la presenza di edifici e arredi (portali e finestre incorniciate nell'arenaria) a testimonianza di una preziosa ricercata manualità. Il compendio immobiliare oggetto di stima si affaccia lungo la strada principale del centro storico, che si sviluppa tra il Taverone (ad Est) ed un suo piccolo affluente (ad Ovest), su cui si sono sviluppate anticamente le botteghe degli artigiani e dei commercianti (Via del Borgo) e dove si affacciano edifici in maggioranza quattrocenteschi (cfr. sito internet Comune di Licciana Nardi e documentazione allegata al Piano Strutturale).

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Ufficio Postale (Sufficiente), Bar - Ristorante (Sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Licciana Nardi, Aulla, Villafranca in Lunigiana..

**Attrazioni paesaggistiche:** Valle del Taverone, Passo del Lagastrello..

**Attrazioni storiche:** Borgo di Tavernelle, borghi della Lunigiana..

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione di Aulla 15 Km, Casello autostradale Aulla 16,3 Km, Linea bus 26 - Aulla - Tavernelle - Castello di Co

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e mapp. 535, sub. 5

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Licciana Nardi (Massa Carrara), Via Borgo N. 65**

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 27/12/2013 per l'importo di euro 8.196,00 con cadenza annuale

Registrato a Milano presso il Notaio MONACO' Simone il 09/02/2015 ai nn.Rep. 11259/7296

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2019

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

Note: I dati sopra riportati sono desunti dalla visura camerale relativa alla [redacted] (cfr. documento allegato). Si precisa inoltre che, durante il secondo accesso agli immobili avvenuto in data 29/03/2017, alla presenza costante del custode giudiziario Dott. Federico SANTANGELETTA e del [redacted]

[redacted], quest'ultimo ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che: "l'intero complesso immobiliare oggetto di pignoramento di proprietà [redacted] è stato da quest'ultima concesso in locazione alla [redacted]". Viene consegnata copia del contratto di



locazione in essere, decorrente dal 01/01/2014. Da tale documento emergono le seguenti informazioni: • Durata del contratto 6 anni + 6 rinnovabili; • Canone annuo di locazione fissato in € 8.196,00; • Pagamento anticipato dei primi sei anni di locazione da corrispondere entro 6 mesi dalla firma del contratto - Canone pari a € 49.176,00 oltre IVA di legge; i successivi sei anni verranno pagato con cadenza semestrale. • Il locatore si impegna a non vendere l'immobile prima del 2018 salvo accordi diversi tra le parti; • Nel caso di acquisto da parte del conduttore prima della scadenza del sesto anno, gli importi versati per la locazione fino a tale data saranno riconosciuti quale acconto prezzo; • Il locatore nell'eventualità di vendita dell'immobile oggetto del presente contratto dovrà dare comunicazione per iscritto a mezzo raccomandata A.R. almeno sei mesi prima al fine di poter esercitare il diritto di acquisto, in tal senso le parti fissano il prezzo di compravendita dell'intero immobile di cui in premessa in € 480.000,00 prezzo fissato ora per allora. Pertanto da tale documento si desume che il contratto scada il 31/12/2019.

**Identificativo corpo: IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Licciana Nardi (Massa Carrara), Via Tavernelle SNC**

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 27/12/2013 per l'importo di euro 8.196,00 con cadenza annuale

Registrato a Milano presso il Notaio MONACO' Simone il 09/02/2015 ai nn.Rep. 11259/7296  
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2019

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

Note: cfr. Note Immobile 1

**Identificativo corpo: IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in Licciana Nardi (Massa Carrara), Via Tavernelle SNC**

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 27/12/2013 per l'importo di euro 8.196,00 con cadenza annuale

Registrato a Milano presso il Notaio MONACO' Simone il 09/02/2015 ai nn.Rep. 11259/7296  
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2019

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

Note: cfr. Note Immobile 1

#### **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 attiva; A favore di [redacted]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 500.000,00 ; A rogito di Notaio Luca Di Pietro in data 30/10/2007 ai nn. 9746/1603; Registrato a Sarzana in data 02/11/2007 ai nn. 4170/1T; Iscritto/trascritto a Massa in data 03/11/2007 ai nn. 13161/3082 ; Note: Ipoteca per diritto di proprietà in favore di: [redacted] gravante sugli Immobili così censiti nel N.C.E.U. del Comune di Licciana Nardi (MS): a) Foglio 19, Particella 495, Sub. 6. b) Foglio 19, Particella 489, Sub. 4 c) Foglio 19, Particella 535, Sub. 5.; contro i seguenti soggetti: 1) [redacted] 2) [redacted], per il suo intero diritto di proprietà per la quota di 1/1; 2) [redacted] Termine per la restituzione della somma mutuata: 15 anni. Il costo della cancellazione della formalità ipotecaria risulta, ad oggi, pari ad € 35,00 (Tassa Ipotecaria). Si precisa che: • l'immobile indicato con la lettera a) in data 15/10/2007 è stato soppresso con pratica di FRAZIONAMENTO E FUSIONE protocollo n. MS0118677 e ha dato origine agli immobili di seguito elencati: - Foglio 19, Particella 495, Sub. 7 - Foglio 19, Particella 495, Sub. 8. coincidenti con gli Immobili 2 e 3 oggetto di Esecuzione Immobiliare e della presente stima. • Gli immobili indicati con le lettere b) e c) coincidono con l'Immobile 1 oggetto di Esecuzione Immobiliare e della presente stima • [redacted] si è fuso per incorporazione in [redacted] con l'effetto che quest'ultimo è subentrato in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo a [redacted] a far data dal 10/09/2012. • La Società [redacted] si è accollata tutto il debito contratto dalla Società [redacted] L. nei confronti del [redacted] in forza del contratto di mutuo sopracitato, come le stesse società [redacted] come sopra rappresentate, confermano. (cfr. atto di compravendita a rogito del Notaio Luca Di Pietro, Rep 10035/1773 trascritto il 21/02/2008 ai nn. 2055/1354 allegato); • [redacted], con l'atto sopracitato, ha venduto alla Società [redacted] i beni Immobili di cui sopra, con accollo da parte di quest'ultima del mutuo ipotecario n. 9746 Rep. e n. 1603 Racc. per il residuo importo di € 494.810,20.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e mapp. 535, sub. 5 e IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7 e IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 17.919,00 in data 04/08/2016 ai nn. 7252/995 ; Note: L'ipoteca risulta iscritta CONTRO il seguente soggetto: [redacted] per il suo intero diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui tutti gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare e della presente stima, così censiti nel N.C.E.U. del Comune di Licciana Nardi (MS): Immobile 1: Fabbricato di civile abitazione, Foglio 19, Particella 489, Sub. 4 graffato al Foglio 19, Particella 535, Sub. 5.; Immobile 2: Fabbricato a destinazione commerciale (ristorante), Foglio 19, Particella 495, Sub. 7; Immobile 3: Immobile adibito ad attività ricettiva disposto su tre livelli, Foglio 19, Particella 495, Sub. 8.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e mapp. 535, sub. 5 e IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7 e IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: atto di pignoramento iscritto/trascritto a Massa in data 13/09/2016 ai nn. 8198/5910; Con tale atto viene pignorato l'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 che l'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] tiene sui beni immobili 1, 2 e 3 così individuati nel N.C.E.U. del Comune di Licciana Nardi (MS): Immobile 1: Fabbricato di civile abitazione, Foglio 19, Particella 489, Sub. 4 graffiato al Foglio 19, Particella 535, Sub. 5.; Immobile 2: Fabbricato a destinazione commerciale (ristorante), Foglio 19, Particella 495, Sub. 7; Immobile 3: Immobile adibito ad attività ricettiva disposto su tre livelli, Foglio 19, Particella 495, Sub. 8. Il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 22.795,63 oltre spese ed interessi. Il costo della cancellazione della Trascrizione del Pignoramento risulta, ad oggi, pari ad € 299,00 (di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria, € 40,00 per Tassa Ipotecaria ed € 59,00 per Imposta di Bollo).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e mapp. 535, sub. 5 e IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7 e IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8

#### 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:** IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e mapp. 535, sub. 5

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Licciana Nardi (Massa Carrara), Via Tavernelle SNC**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non specificato

**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:** All'interno del contratto di locazione (cfr. Art. 7 del documento allegato) si afferma che "Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato allegato al presente contratto, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'Immobile. Ai sensi e per gli effetti del comma 11 dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del 14/03/2011." Il sottoscritto non ha potuto visionare tale documento.

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

**Avvertenze ulteriori:** Si rileva che presso l'Ufficio Tributi del Comune di Licciana Nardi (MS) è pre-

sente una pratica di accertamento (ancora in corso di definizione) sul versamento dei tributi comunali relativi agli Immobili oggetto di causa. Ad oggi, dunque, per lo scrivente non è risultato possibile valutare l'importo della sanzione e se ed in che misura potrà eventualmente essere comminata alla società esecutata.

**Identificativo corpo: IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Licciana Nardi (Massa Carrara), Via Tavernelle SNC**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non specificato

**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:** Vedi note "Attestazione Prestazione Energetica" Immobile 1.

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

**Avvertenze ulteriori:** Vedi "Avvertenze ulteriori" Immobile 1

**Identificativo corpo: IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in Licciana Nardi (Massa Carrara), Via Tavernelle SNC**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non specificato

**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:** Vedi note "Attestazione Prestazione Energetica" Immobile 1.

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

**Avvertenze ulteriori:** Vedi "Avvertenze ulteriori" Immobile 1

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/10/2007. In forza di atto pubblico - a rogito di Segretario comunale di Licciana Nardi (MS), in data 15/11/1989, ai nn. 1874; registrato a Aulla, in data 16/11/1989, ai nn. 1126; trascritto a , in data 13/12/1989, ai nn. 10416/7856.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato [REDACTED]

[REDACTED] risulta titolare del diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 degli Immobili oggetto di esecuzione così descritti e censiti nel N.C.E.U. del Comune di Licciana Nardi (MS): Fabbricato principale: • Foglio 19, Particella 495, Sub. 1, 2 e 4 • Foglio 19, Particella 489, Sub. 2; Fabbricato minore: • Foglio 19, Particella 489, Sub. 1, 2 e 3; • Foglio 19, Particella 535, Sub. 1 • Foglio 19, Particella 1180 (corticina pertinente di mq 56). Cfr. Sopracitato atto di vendita allegato.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal

30/10/2007 al 16/02/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Di Pietro con sede in Ortonovo (SP), in data 30/10/2007, ai nn. 9745/1602; trascritto a , in data 03/11/2007, ai nn. 13160/8170.

Note: Trattasi di Permuta Immobiliare mista a compravendita. In forza dell'atto sopra menzionato

\_\_\_\_\_ risulta titolare del diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 degli Immobili oggetto di esecuzione e di seguito descritti come censiti nel N.C.E.U. del Comune di Licciana Nardi (MS): • Foglio 19, Particella 489 sub. 4 e Particella 535 sub. 5, graffati; • Foglio 19, Particella 495, sub. 6. Si precisa che dalla sopracitata Particella 495 sub. 6, a seguito di pratica di frazionamento del 15/10/2007 prot. N. MS0118677, derivano i due immobili identificati ai mappali 495 Sub. 7 e 8 coincidenti con gli Immobili 2 e 3 oggetto della presente stima (cfr. visure storiche e nota di trascrizione atto di permuta del 03/11/2007 R.G. 13160/R.P. 8170).

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ dal 16/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Di Pietro con sede in Ortonovo (SP), in data 16/02/2008, ai nn. 10035/1773; trascritto a \_\_\_\_\_, in data 21/02/2008, ai nn. 2055/1354.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il soggetto esecutato \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ risulta titolare del diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 degli Immobili 1, 2 e 3 oggetto di Esecuzione Immobiliare e della presente stima.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e mapp. 535, sub. 5 e IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7 e IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Licciana Nardi (Massa Carrara) CAP: 54016 frazione: Tavernelle, Via Borgo N. 65**

Numero pratica: C.E. n. 1095 del 30/06/1989

Intestazione: \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento struttura tetto e sistemazione interna ed esterna di un fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 23/06/1989 al n. di prot. 5959

Rilascio in data 30/06/1989 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7 e IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Numero pratica: C.E. n. 1302 del 28/01/1993 - Pratica Edilizia n. 2928/2931

Intestazione: \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Miglioramento igienico sanitario funzionale L.R. 59/1980 esercizio pubblico in Loc. Tavernelle.

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 07/11/1992 al n. di prot. 8866

Rilascio in data 28/01/1993 al n. di prot. 9600

Abitabilità/agibilità in data 08/05/1993 al n. di prot. Pratica n. 2931

NOTE: L'intervento prevedeva l'ampliamento e la trasformazione per miglioramento igienico funzionale dell'Immobile 1 oggetto di stima (cfr. documentazione grafica C.E. n. 1302/93). Si rileva che in tale pratica la destinazione d'uso dell'Immobile è "commerciale".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e 535, sub. 5

**Negozi, botteghe [C1] sito in Licciana Nardi (Massa Carrara) CAP: 54016 frazione: Tavernelle, Via Borgo N. 65**

Numero pratica: 9716 del 28/12/2012

Intestazione: \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività' (Legge Regionale 42/2000 e ss.mm.ii)

Oggetto: Avvio attività

NOTE: Pratica presentata allo SUAP del Comune di Licciana Nardi relativa all'attività di Ostello per la gioventù. Con tale pratica è dichiarato che sono presenti nella struttura 10 camere di cui: 1 singola senza bagno 3 doppie con bagno, 1 tripla con bagno, 2 quaduple con bagno, 1 con bagno, 2 doppie senza bagno, 1 unità abitativa con 8 posti letto e bagno. Per un totale di 30 + 8 posti letto (con 8 bagni privati e 3 bagni comuni). Ulteriori servizi offerti: servizio autonomo di cucina. Data di Avvio attività: 08/06/2013.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7 e IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dei manufatti e gli elaborati allegati al progetto autorizzato con C.E. N.1302 del 28/01/1993, sono state individuate modeste difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dei vari accessi agli Immobili.

Regularizzabili mediante: Attestazione di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana N. 65/14.

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e il progetto autorizzato si evidenziano le seguenti difformità: Piano terra: • mancata rappresentazione grafica della scala di collegamento tra le cantine 2 e 3; • diversa dimensione planimetrica della centrale termica; • presenza di un ripostiglio non rappresentato graficamente all'interno della cantina 3; • mancata rappresentazione grafica di una finestra nella cantina 1 lato Via Chioppo; • mancata rappresentazione di porta di accesso alla cantina 4 su Via del Borgo; Piano primo: • diversa distribuzione degli spazi interni in 2 locali; • diversa destinazione d'uso di tutti gli ambienti; • presenza di un tamponamento interno nella finestra del locale wc sul lato Sud Ovest.

Presentazione pratica edilizia e sanzione amministrativa: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note generali sulla conformità: Vedi "Note generali sulla conformità" riportate per l'Immobile 3.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e mapp. 535, sub. 5

### Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici del manufatti e gli elaborati allegati al progetto autorizzato con C.E. N.1302 del 28/01/1993, sono state rilevate modeste difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dei vari accessi agli Immobili.

Regularizzabili mediante: Attestazione di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana N. 65/14.

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e il progetto autorizzato si evidenziano le seguenti difformità: presenza di finestra non rappresentata graficamente nel locale cucina su Via del Borgo.

Presentazione pratica edilizia e sanzione amministrativa: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note sulla conformità edilizia: Per quanto riguarda l'Immobile 2 si rileva un'evidente discrepanza tra gli elaborati grafici allegati alle due pratiche edilizie autorizzate in diretta successione, ovvero la C.E. 1095 del 30/06/89 e la C.E. 1302 del 28/01/93. Nello specifico la "Tavola 01 - situazione esistente" allegata all'ultima C.E. 1032 del 28/01/1993 non trova corrispondenza nella "Tavola 02 - situazione di progetto"

allegata alla precedente C.E. 1095 del 30/06/89 (la rappresentazione grafica dell'immobile nei due elaborati, invece, avrebbe dovuto chiaramente essere identica).

Trattandosi comunque di locali a destinazione d'uso commerciale, tale discrepanza (diversa distribuzione interna e cambio di destinazioni d'uso relativamente ad alcuni locali del piano terra) non è rilevante sotto il profilo edilizio.

Note generali sulla conformità: Vedi "Note generali sulla conformità" riportate per l'Immobile 3.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7

### **Alberghi e pensioni [D2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici del manufatti e gli elaborati allegati al progetto autorizzato con C.E. N.1302 del 28/01/1993, sono state rilevate modeste difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dei vari accessi agli Immobili.

Regularizzabili mediante: Attestazione di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana N. 65/14.

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e il progetto autorizzato si evidenziano le seguenti difformità: Piano primo: • mancata rappresentazione della finestra su Via del Borgo della sala di ingresso; ad entrambi i piani: • diversa configurazione degli spazi interni (posizione di tramezze e destinazione dei locali) • assenza della canna fumaria di esalazione della cappa della cucina.

presentazione pratica edilizia e sanzione amministrativa: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note sulla conformità edilizia: Per quanto riguarda l'Immobile 3 si rileva un'evidente discrepanza tra gli elaborati grafici allegati alle due pratiche edilizie autorizzate in diretta successione, ovvero la C.E. 1095 del 30/06/89 e la C.E. 1302 del 28/01/93. Nello specifico la "Tavoia 01 - situazione esistente" allegata all'ultima C.E. 1032 del 28/01/1993 non trova corrispondenza nella "Tavola 02 - situazione di progetto" allegata alla precedente C.E. 1095 del 30/06/89 (la rappresentazione grafica dell'immobile nei due elaborati, invece, avrebbe dovuto chiaramente essere identica).

Trattandosi comunque di locali a destinazione d'uso commerciale, tale discrepanza (diversa distribuzione interna e cambio di destinazioni d'uso relativamente ad alcuni locali dei piani primo e secondo) non è rilevante sotto il profilo edilizio.

Note generali sulla conformità: Si rileva che all'interno dell'atto di compravendita N. 9745/1602 R.G. 13160/R.P. 8170 è presente la dichiarazione di [REDACTED] che asserisce che "le opere relative al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della seconda prestazione (immobili oggetto di esecuzione di cui all'unità negoziale 3 della nota di trascrizione relativa all'Atto di permuta del 03/11/2007 R.G. 13160/R.P. 8170 - N.d.R.) sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre '67, che successivamente sono state eseguite opere in forza della Concessione per eseguire attività edilizia n. 1302 (Pratica Edilizia N. 2928/2931 – Prot. N. 8866/92 e 9600/92) rilasciata dal Comune di Licciana Nardi 28/01/93 e che successivamente, relativamente alle stesse unità immobiliari, non sono intervenute trasformazioni di rilievo per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di permesso di costruire ovvero la presentazione di Denuncia di Inizio Attività."

Le difformità riscontrate per i 3 Immobili oggetto di esecuzione rientrano (globalmente) nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria (art. 135 comma 2 lettera b) L.R. Toscana N. 65/14), ovvero in opere ed interventi soggetti a SCIA. In merito alla sanabilità delle difformità di cui sopra, si evidenzia che, ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14, "[...] in caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità da esso, o in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il Permesso di Costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal Comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda.

L'istanza di sanatoria può essere proposta: [...] c) per le fattispecie di cui all'articolo 200, comma 1 (interventi eseguiti in assenza di SCIA – N.d.R.), anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal Comune". Coordinando, poi, il comma 6 del medesimo art. 209 ove questo prevede che "[...] Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 516,00 a euro 5164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", con il comma 1 del già menzionato art. 200, ovvero che la sanzione pecuniaria sarà "[...] pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 516,00 [...]". Data l'entità delle opere da sanare lo scrivente CTU ritiene congrua la somma complessiva di € 1000,00 quale importo della sanzione amministrativa per il caso di specie. Tale somma risulta già compresa nei costi sopra riportati per le singole pratiche edilizie, unitamente alle relative spese tecniche.

**Dati precedenti relativi ai corpi: IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con D.C.C. n°41 del 10.8.2001 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n°22 del 30.4.1999
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17: Zone omogenee A.
Altro:	Nella Classificazione degli edifici per valore storico - culturale -architettonico (art. 12 delle NTA del RU), l'edificio rientra in quelli di CLASSE 3: "immobili diversi dai precedenti, che pur non presentando caratteristiche di pregio pari agli immobili oggetto di vincolo o a quelli di speciale interesse, costituiscono testimonianza di modelli architettonici, di qualità spaziali, di tecniche costruttive, di uso di materiali e di tipologie funzionali particolari, o sono elementi caratteristici del paesaggio urbano; sono pertanto ritenuti di valore". Gli interventi assensibili in base alla tipologia di edificio sono quelli elencati nel successivo art. 40 (cfr. stralcio NTA del RU allegato).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il Regolamento Urbanistico (RU) disciplina le trasformazioni sull'intero territorio comunale in attuazione delle direttive, delle prescrizioni, dei vincoli e degli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n° n°22 del 30.4.1999. Per quanto concerne elementi specifici di dettaglio, si rimanda alla completezza della disciplina ed agli elaborati di Piano stesso (cfr. Stralcio NTA del R.U.).



**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e mapp. 535, sub. 5**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con D.C.C. n°41 del 10.8.2001 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n°22 del 30.4.1999
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione: Altro:	Art. 17: Zone omogenee A. Nella Classificazione degli edifici per valore storico - culturale - architettonico (art. 12 delle NTA del RU), l'edificio rientra in quelli di CLASSE 3: "immobili diversi dai precedenti, che pur non presentando caratteristiche di pregio pari agli immobili oggetto di vincolo o a quelli di speciale interesse, costituiscono testimonianza di modelli architettonici, di qualità spaziali, di tecniche costruttive, di uso di materiali e di tipologie funzionali particolari, o sono elementi caratteristici del paesaggio urbano; sono pertanto ritenuti di valore". Gli interventi assenti in base alla tipologia di edificio sono quelli elencati nel successivo art. 40 (cfr. stralcio NTA del RU allegato).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il Regolamento Urbanistico (RU) disciplina le trasformazioni sull'intero territorio comunale in attuazione delle direttive, delle prescrizioni, dei vincoli e degli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n°22 del 30.4.1999. Per quanto concerne elementi specifici di dettaglio, si rimanda alla completezza della disciplina ed agli elaborati di Piano stesso (cfr. Stralcio NTA del R.U.).

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7**Alberghi e pensioni [D2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con D.C.C. n°41 del 10.8.2001 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n°22 del 30.4.1999
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17: Zone omogenee A.
Altro:	Nella Classificazione degli edifici per valore storico - culturale - architettonico (art. 12 delle NTA del RU), l'edificio rientra in quelli di CLASSE 3: "immobili diversi dai precedenti, che pur non presentando caratteristiche di pregio pari agli immobili oggetto di vincolo o a quelli di speciale interesse, costituiscono testimonianza di modelli architettonici, di qualità spaziali, di tecniche costruttive, di uso di materiali e di tipologie funzionali particolari, o sono elementi caratteristici del paesaggio urbano; sono pertanto ritenuti di valore". Gli interventi assensibili in base alla tipologia di edificio sono quelli elencati nel successivo art. 40 (cfr. stralcio NTA del RU allegato).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il Regolamento Urbanistico (RU) disciplina le trasformazioni sull'intero territorio comunale in attuazione delle direttive, delle prescrizioni, dei vincoli e degli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n°22 del 30.4.1999 Per quanto concerne elementi specifici di dettaglio, si rimanda alla completezza della disciplina ed agli elaborati di Piano stesso (cfr. Stralcio NTA del R.U.).

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8**

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e mapp. 535, sub. 5**

L'immobile 1 è un edificio storico collocato lungo la strada principale (Via del Borgo) del paese di Tavernelle. La singola unità immobiliare è costituita da due identificativi catastali: mapp. 489 sub 4 e mapp. 535 sub 5 (graffati tra loro). L'edificio è realizzato in muratura portante e si sviluppa su due livelli, collegati tra loro da una scala esterna.

L'ingresso principale (dotato di cancello pedonale) è ubicato direttamente sulla Via che si estende lungo il lato Sud - Ovest della proprietà (Via Chioppo), e consente l'accesso ad una corte esclusiva avente superficie paria a circa 56 mq. Questo spazio aperto consente di accedere ad uno dei quattro locali accessori (cantine) disposti a piano terra (cantina n. 3) e, tramite esso, agli altri direttamente comunicanti con quest'ultimo (cantine n. 2 e n. 1). Il quarto locale (cantina n. 4), invece, risulta accessibile esclusivamente da altra viabilità a confine con l'immobile (Via del Borgo) lungo il lato Sud-Est. Di seguito una breve descrizione dei locali anzidetti:

- cantina n. 1): locale al cui interno è collocata una cella frigorifera a servizio dell'Immobile n. 2; risulta dotato di accesso diretto su Via del Borgo e costituisce porzione del mapp 489 sub. 4;
- cantina n. 2): locale con annessa centrale termica a servizio dei n. 3 Immobili oggetto di esecuzione; risulta dotato di accesso diretto su Via del Borgo e costituisce porzione del mapp 489 sub. 4;
- cantina n. 3) locale con annesso ripostiglio, risulta l'unico dei quattro dotato di accesso diretto dalla corte esclusiva di cui sopra; costituisce porzione del mapp. 535 sub 5;
- cantina n. 4) locale disposto all'estremità Nord-Est del fabbricato; risulta dotato di unico accesso da Via del Borgo e costituisce porzione del mapp. 535 sub 5.

Dalla predetta corte esclusiva, tramite una scala in muratura, si accede anche al lastrico solare collocato a piano primo (costituente la copertura della cantina n. 1 e di parte della cantina n. 2) che conduce ai locali abitabili costituiti da tre camere. Di queste una risulta correlata al mapp. 489 sub 4 e due al mapp. 535 sub 5, una delle quali dotata di due vani adibiti a wc.

Sul lato Est della terrazza si colloca il ponte in muratura (con superficie pari a circa 4 mq) che collega la stessa al piano primo dell'Immobile 2 (mapp. 495 sub. 8) posizionato oltre Via del Borgo.

I muri perimetrali sono in pietra di vario spessore, con orizzontamenti sorretti in parte con volte a botte e in parte realizzati con solai in tavelloni e putrelle.

La copertura è realizzata con falde inclinate di diversa dimensione, manto in cotto e lattoneria (pluviali e canali di gronda) in rame.

L'edificio, di fattura pregevole in analogia agli altri del borgo posti lungo la Via principale, presenta particolari e finiture di qualità (ad es. stipiti e architravi di porte e finestre in pietra arenaria lavorata), ed anche il corpo recentemente ampliato risulta ben inserito nell'organismo edilizio preesistente.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **208,00**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: Impianto originario sicuramente antico (realizzato in epoca non determinabile con certezza da parte dello scrivente) ed ampliato con interventi di sopraelevazione realizzati in epoche successive.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Borgo N. 65; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra: H=2.00 m circa, Piano primo: H=3.00 m circa (cfr. Planimetrie di rilievo allegate)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Al generale discreto stato di conservazione evidenziato dall'aspetto esteriore dell'edificio, non corrisponde una condizione analoga per quanto riguarda gli ambienti interni, in particolare per quelli posti a piano terra (da ristrutturare). Tale condizione risulta ben visibile attraverso l'esame dell'allegata documentazione fotografica.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	<p>tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>- Note: La copertura è realizzata con struttura in legno che in generale appare in condizioni buone. La parte di edificio ampliata presenta la struttura della copertura a vista. Le restanti falde non sono visibili dall'interno poichè vi è l'interposizione di un solaio piano di sottotetto in tavelloni e putrelle. La porzione di falda che copre il corpo più antico del fabbricato (lungo Via del Borgo) presenta una evidente necessità di ristrutturazione della piccola orditura. (cfr. documentazione fotografica allegata).</p>
Scale	<p>tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>pietra arenaria</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b></p>
Solai	<p>tipologia: <b>archi e/o volte in muratura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b></p> <p>- Note: Tale tipologia risulta presente nella porzione di fabbricato originaria, posta lungo Via del Borgo. Sono da evidenziare i distacchi di intonaco e le efflorescenze all'intradosso, conseguenti alle infiltrazioni di acque meteoriche nelle cantine 1 e 2 poste sotto la terrazza.</p>
Solai	<p>tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>- Note: Tale tipologia è utilizzata nella porzione di immobile individuata al mapp. 535 sub 5, corrispondente alla cantina 3 al piano terra e alla camera 2 e 3 al piano primo.</p>
Strutture verticali	<p>materiale: <b>muratura in pietra</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>- Note: Tale tessitura muraria è utilizzata con spessori variabili, per i muri del piano terra (circa 80 cm) e del piano primo (circa 60 cm).</p>
Strutture verticali	<p>materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>- Note: Muratura in blocchi tipo poroton con rivestimento esterno in pietra (dallo spessore complessivo di circa 40 cm) utilizzata per la realizzazione dell'ampliamento di circa 14 mq edificato nel 1993.</p>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Cancello	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>- Note: Il cancello di accesso all'immobile è in ferro lavorato e presenta lo stesso motivo decorativo della ringhiera posta lungo il muro perimetrale che delimita la proprietà. Non è stato possibile rilevare la presenza di apertura elettrica.</p>
Infissi esterni	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>- Note: Fa eccezione la finestra del locale igienico a piano primo che è dotata di scuri esterni in legno (in condizioni buone). Si rileva inoltre la presenza di grate di protezione in ferro a semplice disegno poste sulle finestre di piano terra e primo della porzione di fabbricato che si affaccia sulla corte esclusiva (lato Sud - Ovest).</p>
Manto di copertura	<p>materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>- Note: Il manto è realizzato in parte con tegole marsigliesi (2 falde) e in parte con coppi e contro-coppi (prescrizione imposta dagli uffici preposti per la copertura della porzione di fabbricato oggetto di recente ampliamento - cfr. paragrafo pratiche edilizie).</p>
Pareti esterne	<p>materiale: <b>muratura di pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni:</p>

**buone**

- Note: La tessitura muraria di buona qualità e stato di conservazione, è lasciata a vista. Solo la porzione di immobile che si affaccia sulla corte interna (lato Ovest) è intonacata al grezzo e priva di pitturazione. La porzione di muratura in portone è rivestita in pietra.

Pavim. Esterna

materiale: **pietrame** condizioni: **sufficienti**

- Note: Tutta l'area di pertinenza esterna è pavimentata con conci quadrati di pietra arenaria. La pavimentazione della terrazza è in buone condizioni mentre quella della corte esclusiva è da ristrutturare.

Pavim. Interna

materiale: **vario** condizioni: **sufficienti**

- Note: La pavimentazione della camera posta in corrispondenza dell'accesso al piano primo è in pietra (in continuità con quella della terrazza). Il pavimento delle camere e del bagno a piano primo è in cotto, quello del secondo bagno (indicato in planimetria catastale come disimpegno /ripostiglio) in ceramica. I locali del piano terra sono pavimentati per la quasi totalità con un pavimento in ceramica. Fanno eccezione la cantina posta a Nord-Est che ha un pavimento in cotto (condizioni pessime) e la cantina posta a Sud-Ovest, che possiede unicamente un battuto di cemento.

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **ottone** condizioni: **sufficienti**

- Note: L'unico portone in condizioni pessime risulta essere quello di accesso alla cantina posta al piano terra sul lato Nord-Ovest del fabbricato.

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **sufficienti** conformità: **certificato di conformità**

- Note: L'impianto elettrico è realizzato in parte sotto traccia ed in parte a vista canalizzato (locali cantina posti a piano terra) con un sistema di illuminazione a soffitto. Si rileva la presenza di un quadro elettrico collocato al piano terra dell'immobile 2, comune ai 3 immobili oggetto di stima. L'utenza elettrica risulta attualmente attiva. Esiste un Certificato di conformità (allegato alla SCIA per avvio attività presentata allo SUAP del Comune di Liciana Nardi N. 9716 del 28/12/2012 - cfr. Pratiche edilizie) relativo al quadro generale

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevata** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **non rilevata** conformità: **non rilevata**

- Note: Per quanto lo scrivente ha potuto stabilire dalle informazioni che è riuscito ad assumere, il fabbricato risulta direttamente collegato a condotta fognaria ubicata presumibilmente sotto la attigua sede stradale. La funzionalità degli scarichi, è comunque verificata.

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** conformità: **non rilevata**

- Note: Sono presenti due locali igienici di cui il più grande è attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia, l'altro è provvisto esclusivamente di antibagno con lavabo e locale wc. Entrambi i servizi igienici sono dotati di aerazione naturale.

Termico

tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **non rilevata**  
 diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**  
 conformità: **non rilevata**

- Note: Si rileva la presenza di un impianto di riscaldamento autonomo costituito da generatore di calore alimentato a gas collocato nel locale igienico, rete di distribuzione sottotraccia e radiatori in alluminio. Il sistema di regolazione è probabilmente di tipo on/off.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Manutenzione straordinaria del 2003
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione esistente solo per quanto riguarda il quadro generale.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Potenza nominale	Non rilevata
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**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:**

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali accessori Piano - Terra	superf. esterna lorda	128,00	0,25	32,00
Locali Piano primo	superf. esterna lorda	80,00	1,00	80,00
		<b>208,00</b>		<b>112,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 del 2016

Zona: LICCIANA NARDI - Fascia/zona: Extraurbana/ZONA MONTANA A NORD DEL CAPOLUOGO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: NEGOZI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 650

**Accessori**

IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e

mapp. 535, sub. 5 identificato al n. corte graffata al mapp. 489, Foglio 19 del Comune di Licciana Nardi (MS) posto al piano terra composto da cortile e rampa di scale - Sviluppa una superficie complessiva di 56 mq

1. Cortile

Valore a corpo: **€ 3500**

Note: La corte è recintata, pavimentata con lastre di pietra arenaria ed è dotata di piccola fontana.

IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e

mapp. 535, sub. 5 identificato al n. mapp. 489, Foglio 19 del Comune di Licciana Nardi (MS) posto al piano primo composto da lastrico solare - Sviluppa una superficie complessiva di 56 mq

2. lastrico solare

Valore a corpo: **€ 3500**

Note: Il lastrico solare è pavimentato con lastre di pietra arenaria.

**Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7**

L'immobile 2 è un edificio storico collocato lungo la strada principale del paese di Tavernelle (Via del Borgo) ed è adibito a ristorante. L'edificio è realizzato in muratura portante, si sviluppa interamente a piano terra ed è collegato, tramite una porta interna e relativa scala, all'immobile 3 (mapp. 459 sub. 8) che si sviluppa ai due piani superiori. (Originariamente tutti e tre i predetti livelli costituivano un'unica unità immobiliare a destinazione ricettiva, con categoria catastale D2 - cfr. paragrafo relativo ai dati catastali.)

L'accesso principale è collocato su Via Rondò (lato Sud-Est) ed è evidenziato da un piccolo portico ricavato sotto la scala esterna che conduce direttamente al piano superiore (Immobilie 3). Attraverso un locale di ingresso (reception) si accede alla sala principale del ristorante, completamente attrezzata, a cui è collegato

un altro ambiente con la duplice funzione di sala ristorante e zona relax (funzione deducibile dall'arredo presente). Quest'ultima zona è dotata di un affaccio diretto su Via del Borgo e di una porta di collegamento ad una scala interna di pertinenza dell'Immobile 3 sopra menzionato.

Nella porzione Nord-Ovest dell'Immobile 2 sono collocati i servizi igienici (dotati di antibagno e n. 3 locali wc) e la cucina. Tali locali risultano collegati alla sala ristorante mediante una zona filtro.

L'edificio, di fattura pregevole in analogia agli altri del borgo posti lungo la Via principale, presenta particolari e finiture di qualità (ad es. stipiti e architravi di porte e finestre in pietra arenaria lavorata - cfr. documentazione fotografica allegata),

La struttura portante è in muratura di pietra con tamponamenti perimetrali internamente intonacati al rustico ed esternamente lasciati a vista con giunti sigillati (cfr. C.E. 1095 del 30-06-89 allegata). Gli orizzontamenti risultano sorretti sia con volte (a botte e a crociera) che con orditura principale in legno (sala ristorante).

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** Piena proprietà

**[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **177,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: Impianto originario sicuramente antico, realizzato in epoca non determinabile con certezza da parte dello scrivente.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Tavernelle SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. Variabile (cfr. Planimetrie di rilievo allegate).

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato risulta in uno stato di conservazione buono sia in relazione al suo aspetto esterno, sia per quanto riguarda gli ambienti interni.

Tale condizione risulta puntualmente evidenziata nell'allegata documentazione fotografica.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>archi e/o volte in muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: L'intradosso del solaio è rivestito con perlinato in legno.
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: La muraria in pietra è utilizzata con spessori variabili: circa 70 cm per i muri perimetrali per arrivare fino a quasi 1 m per quelli interni di separazione tra la sala ristorante e la cucina.

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> - Note: La maggior parte delle aperture a piano terra è costituita da porte finestre. Gli unici portoni interamente in legno sono quelli di accesso alla cucina e all'Immobile 3. Si rileva inoltre la presenza di grate di protezione in ferro a semplice disegno poste su due finestre (una posta lungo il lato Sud - Ovest e l'altra su quello Nord-Ovest). Rimane traccia di una finestra tamponata di cui sono stati conservati stipiti e architrave in are-
-----------------	---



	naria.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Gli unici infissi interni presenti sono quelli necessari per la compartimentazione di cucina (porte "a spinta" con doppia anta) e servizi igienici, oltre ad una singola porta di separazione con l'Immobile 3.
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: La finitura superficiale delle pareti è costituita internamente da intonaco rustico e pietra faccia a vista sigillata all'esterno.
Pavim. Esterna	condizioni: <b>buone</b> - Note: Unica pertinenza esterna il piccolo portico in corrispondenza dell'ingresso pavimentato in cotto e conci di pietra.
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: L'impianto elettrico è realizzato in parte sotto traccia ed in parte a vista realizzato con fili intrecciati per l'istallazione dei corpi illuminanti (sistema di illuminazione a soffitto e a parete). Si rileva la presenza di un quadro elettrico collocato al piano terra nel locale disimpegno, comune ai 3 immobili oggetto di stima. L'utenza elettrica risulta attualmente attiva. Esiste un Certificato di conformità (allegato alla SCIA per avvio attività presentata allo SUAP del Comune di Licciana Nardi N. 9716 del 28/12/2012 - cfr. Pratiche edilizie) relativo al quadro generale.
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>non rilevata</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>non rilevata</b> conformità: <b>non rilevata</b> - Note: Per quanto lo scrivente ha potuto stabilire dalle informazioni che è riuscito ad assumere, il fabbricato risulta direttamente collegato a condotta fognaria ubicata presumibilmente sotto la attigua sede stradale. La funzionalità degli scarichi, è comunque verificata.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevata</b> conformità: <b>non rilevata</b> - Note: La cucina è fornita di punto di adduzione acqua. Il servizio igienico è dotato di due lavabi collocati nell'antibagno e di tre wc, disposti in locali separati. E' presente un impianto di aerazione forzata.
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> rete di distribuzione: <b>non rilevati</b> diffusori: <b>termoconvettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non rilevata</b> - Note: L'impianto è di tipo tradizionale, con caldaia e serbatoio di accumulo per ACS, comune agli immobili 2 e 3, collocata nei locali interrati dell'Immobile 1. I terminali presenti sono termoconvettori ad acqua.
<b>Impianti (conformità e certificazioni)</b>	

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Manutenzione straordinaria del 2003
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione esistente solo per quanto riguarda il quadro generale.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Potenza nominale	Non rilevata
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ristorante - Piano terra	superf. esterna lorda	177,00	1,00	177,00
		<b>177,00</b>		<b>177,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 del 2016

Zona: LICCIANA NARDI - Fascia/zona: Extraurbana/ZONA MONTANA A NORD DEL CAPOLUOGO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: NEGOZI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 650

**Descrizione: Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8**

L'immobile 3 è un edificio storico collocato lungo la strada principale del paese di Tavernelle (Via del Borgo) ed è utilizzato con destinazione turistico ricettiva.

L'edificio è realizzato in muratura portante e si sviluppa su due piani con duplice accesso diretto dal piano terra. Nello specifico si rileva:

- un'entrata principale che si colloca su Via del Borgo (lato Nord-Ovest) e che, tramite una scala interna in pietra, conduce ai piani superiori;
- un ulteriore accesso a servizio esclusivo di una delle camere poste al piano primo. Tale accesso è fruibile da Via Rondò tramite una scala esterna che si sviluppa sul fronte principale del fabbricato (in corrispondenza dell'ingresso al locale ristorante).

Internamente esiste un collegamento diretto e funzionale ai locali dell'Immobile 2 realizzato attraverso una porta posta in corrispondenza dell'accesso da Via del Borgo.

Al piano primo si trovano una sala di ingresso comune (dotata di camino a legna), 4 camere, 3 bagni ed un ripostiglio. Al piano secondo (che risulta caratterizzato da una superficie inferiore rispetto a quella del piano sottostante) si collocano 6 camere e 5 bagni.

La struttura portante è in muratura di pietra con tamponamenti perimetrali internamente intonacati al rustico ed esternamente lasciati a vista con giunti sigillati (cfr. C.E. 1095 del 30-06-89 allegata). Gli orizzontamenti risultano sorretti sia con volte (a botte e a crociera) che con orditura principale in legno (sala di ingresso). La copertura ha una struttura in legno e manto in coppi (cfr. C.E. 1095 del 30-06-89 allegata).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **357,00**

E' posto al piano: Primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: Impianto originario sicuramente antico, realizzato in epoca non determinabile con certezza da parte dello scrivente.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Tavernelle SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. Variabile (cfr. Planimetrie di rilievo allegate).

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato risulta in uno stato di conservazione buono sia in relazione al suo aspetto esterno, sia per quanto riguarda gli ambienti interni.

Tale condizione risulta puntualmente evidenziata nell'allegata documentazione fotografica.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe</b> materiale: <b>pietra</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Sia la rampa interna che quella esterna di accesso lato Sud-Ovest si sviluppano planimetricamente ad "L"
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Solaio che separa il piano primo dal secondo in corrispondenza della sala d'ingresso comune. L'intradosso del solaio è rivestito con perlinato in legno.
Solai	tipologia: <b>archi e/o volte in muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: La muraria in pietra è utilizzata con spessori variabili: circa da 50 a 60 cm per i muri perimetrali per arrivare fino a quasi 80 cm per quelli interni di separazione.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuri esterni</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: La finitura superficiale delle pareti è costituita internamente da intonaco rustico e pietra faccia a vista sigillata all'esterno.
Pavim. Interna	- Note: Si rileva che la maggior parte della pavimentazione è realizzata in cotto, la restante parte è completata con diversi materiali: ceramica (camere 2 e 3 a piano primo), cementine (camere 7 e 10 a piano secondo) e lastroni in arenaria per la sala di ingresso.

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: L'impianto elettrico è realizzato in parte sotto traccia ed in parte a vista realizzato con fili intrecciati per l'installazione dei corpi illuminanti (sistema di illuminazione a soffitto e a parete). Si rileva la presenza di un quadro elettrico collocato al piano terra nel locale disimpegno, comune ai 3 immobili oggetto di stima. L'utenza elettrica risulta attualmente attiva. Esiste un Certificato di conformità (allegato alla SCIA per avvio attività presentata allo SUAP del Comune di Liciana Nardi N. 9716 del 28/12/2012 - cfr. Pratiche edilizie) relativo al quadro generale.
-----------	---

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevata** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **non rilevata** conformità: **non rilevata**

- Note: Per quanto lo scrivente ha potuto stabilire dalle informazioni che è riuscito ad assumere, il fabbricato risulta direttamente collegato a condotta fognaria ubicata presumibilmente sotto la attigua sede stradale. La funzionalità degli scarichi, è comunque verificata.

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** conformità: **non rilevata**

- Note: Sono presenti 8 servizi igienici, dotati delle attrezzature di seguito descritte: Piano primo 1) lavabo, wc, bidet e doccia (bagno comune alle camere 1 e 2); 2)

lavabo, wc, bidet e vasca (bagno esclusivo camera 3); 3)lavabo, wc, bidet e doccia (bagno comune alle camere 3 e 4); Piano secondo 4)

lavabo, wc, bidet e doccia (bagno esclusivo camera 5); 5) lavabo, wc, bidet e doccia (bagno esclusivo camera 6); 6) lavabo, wc, bidet e doccia (bagno esclusivo camera 7); 7) lavabo, wc, bidet e doccia bagno esclusivo camera 8); 8) lavabo, wc, bidet e doccia (bagno comune alle camere 9 e 10). I bagni privi di finestra sono dotati di impianto di aerazione forzata.

Termico

tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **non rilevati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**

- Note: L'impianto è di tipo tradizionale, con caldaia e serbatoio di accumulo per ACS, comune agli immobili 2 e 3, collocata nei locali interrati dell'Immobile 1.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Manutenzione straordinaria del 2003
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione esistente solo per quanto riguarda il quadro generale.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Potenza nominale	Non rilevata
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Varie:**

Al piano secondo sono presenti volte in cannucciato o tecnica assimilabile. Trattasi esclusivamente di controsoffittatura non strutturale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso - Piano terra	superf. esterna lorda	5,00	1,00	5,00
Destinazione ricettiva - Piano primo	superf. esterna lorda	187,00	1,00	187,00
Destinazione ricettiva - Piano secondo	superf. esterna lorda	165,00	1,00	165,00
		<b>357,00</b>		<b>357,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 del 2016

Zona: LICCIANA NARDI - Fascia/zona: Extraurbana/ZONA MONTANA A NORD DEL CAPOLUOGO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: NEGOZI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 650

**Accessori**

IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8

1. Scala di accesso e terrazza

identificato al n. mapp. 495 del Foglio 19 del Comune di Licciana Nardi (MS) posto al piano terra e primo composto da scala e terrazza - Sviluppa una superficie complessiva di 8 mq

Valore a corpo: € 2000

Note: Trattasi di scala e terrazza di accesso a una delle camere poste al piano primo dell'Immobile 3 realizzata in pietra.

IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8

2. Ponte ad arco

identificato al n. - posto al piano primo composto da ponte ad arco - Sviluppa una superficie complessiva di 4 mq

Valore a corpo: € 1000

Note: Ponte ad arco di collegamento con l'Immobile 1 realizzato in pietra e dotato di parapetto. Tale accessorio, ad oggi, non è identificabile catastalmente perché dovrà essere oggetto di Tipo Mappale per il suo posizionamento in mappa.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili 1, 2 e 3 sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli immobili 1, 2 e 3, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quella in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della reale destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune, fasce/zone, microzone e per destinazione, i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto. Al riguardo, riscontrato che il compendio immobiliare (oggetto di esecuzione) adibito ad "Ostello per la gioventù" è da ricomprendersi nel settore Commerciale (come ben specificato nella tabella di corrispondenza tra le denominazioni adottate per le tipologie edilizie esaminate e le relative categorie catastali facenti parte del "Rapporto Immobiliare 2017, immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva", pubblicato in data 25/05/2017), nella tabella allegata al presente elaborato peritale si evidenziano i seguenti parametri identificativi riferiti al 2° semestre del 2016 (ultimi dati pubblicati):

- Provincia: Massa Carrara;
- Comune: Licciana Nardi;
- Fascia/zona: extraurbana/ zona montana a Nord del Capoluogo;
- Codice di zona: R1;
- Microzona: 3;
- Destinazione: Commerciale;
- Tipologia: Negozi;
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato minimo: €/mq 400;
- Valore di mercato massimo: €/mq 650.

(Per la tipologia "Negozi" il giudizio "Normale" è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.)

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, tenuto conto dell'ubicazione degli immobili (centrali rispetto al borgo storico del paese oltreché ben raggiungibili tramite le viabilità principale e secondaria esistenti), del profuso ed attento utilizzo/mantenimento della pietra locale murata a vista (sia nei prospetti che in varie finiture interne ed esterne), i rispettivi stati di manutenzione/conservazione, nonché le specifiche funzionalità degli ambienti in base all'attuale destinazione d'uso dell'intero lotto (turistico/ricettiva), il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato degli immobili 1, 2 e 3 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile 1: €/mq 650,00;

Valutazione unitaria Immobile 2: €/mq 780,00 (valore massimo OMI incrementato del 20%);

Valutazione unitaria Immobile 3: €/mq 780,00 (valore massimo OMI incrementato del 20%);

Tutto ciò premesso, nella determinazione del valore di mercato del complesso edilizio in esame, lo scrivente ha dovuto altresì considerare che tutti gli immobili risultano attualmente occupati da terzi in base al contratto di Affitto d'Azienda stipulato tra [REDACTED] (locatore) e la [REDACTED] (conduttore). Il relativo "Contratto di locazione immobile ad uso commerciale" (datato 27/12/2013, allegato alla presente CTU ed a cui si rimanda per completezza), stante la Visura camerale effettuata sulla società esecutata (anch'essa allegata), risulta una scrittura privata autenticata dal Notaio Monacò Simone in data 09/02/2015, depositata in data 12/02/2015, numero protocollo MI-2015-35636, numero repertorio 11259/7296. Con tale atto, in particolare, le suddette parti stabilivano che:

Art. 2 – Immobile locato: "La società [REDACTED], concede in locazione alla società [REDACTED], l'immobile sito in Licciana Nardi (MS), Via Borgo n. 65 località Tavernelle, consistente al piano terra locali ad uso cucina e sale ricreative, al piano primo e secondo camere e servizi ad uso riposo per ospiti temporanei, annesso locali dependance posti al primo piano e locali di magazzini e servizi al piano sottostante (piano terra) il tutto come da piantine allegate sotto lett. A (allegati non forniti allo scrivente – N.d.R.); tutti i locali sono completi di arredi necessari per l'esercizio delle attività commerciali, l'esercizio si intende ceduto in locazione con licenza di Ostello come da documento di inizio attività presentata in data 30.12.2012 presso il Comune di Licciana Nardi – MS – che sarà oggetto di subentro per effetti del presente contratto. Il conduttore provvederà al subentro di tutti i contratti in essere di energia elettrica, gas, acqua e quant'altro di pertinenza alle attività e servizi."

Art. 4 – Durata: "La locazione avrà durata di 6 anni con decorrenza dal 01/01/2014 rinnovabile automaticamente per ulteriori anni, salvo disdetta che ciascuna delle parti potrà esercitare a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviare all'altra parte con preavviso di 12 mesi prima della scadenza. Il locatore non potrà porre diniego al rinnovo del contratto alla prima scadenza, salvo nei casi e per le motivazioni previste dall'art. 28 L. 392/78. E' consentito al conduttore recedere dal contratto in qualsiasi momento ai sensi dell'art. 27 L. 392/78, con preavviso di sei mesi da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento."

Art. 5 – Canone di locazione: "Il canone annuo di locazione accettato dalle parti viene fissato in € 8.196,00 = (ottomilacentonovantasei/00) di conseguenza si intende complessivamente per i primi sei anni di locazione concordato in € 49.176,00 (€ quarantanovemilacentosettantasei/00) oltre IVA di legge. il pagamento dovrà essere corrisposto mediante bonifico bancario entro sei mesi dalla firma della presente. Trattandosi di pagamento anticipato per i primi sei anni il canone resta fissato senza l'applicazione di nessuna revisione o aggiornamento Istat. Per gli anni avvenire oltre il sesto anno potrà essere applicata la revisione Istat a partire dal canone oggi fissato, mentre il pagamento del canone a partire dal gennaio 2020 sarà corrisposto con rate semestrali anticipate. Il conduttore non potrà per alcun motivo ritardare o sospendere il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna eccezione o azione nei confronti del locatore se non dopo il pagamento delle rate scadute."

Art. 6 – Diritto di prelazione all'acquisto: "Il locatore nella eventualità di vendita dell'immobile oggetto del presente contratto dovrà dare comunicazione per iscritto a mezzo di raccomandata R.R. almeno sei mesi prima al fine di poter esercitare il diritto di acquisto, in tal senso le parti fissano il prezzo di compravendita dell'intero immobile di cui in premessa in € 480.000,00 = (quattrocentottantamila/00) prezzo fissato ora per allora. Il locatore si impegna a non vendere il predetto immobile prima del 2018 salvo accordi diversi concordati tra le parti, nel caso di acquisto da parte del conduttore prima della scadenza dello stesso anno, gli importi versati per la locazione fino a tale data saranno riconosciuti quale acconto prezzo."

Art. 8 – Sublocazione: "Il locatore si riserva di accettare una eventuale possibilità di sub locazione da parte del conduttore, previa comunicazione scritta indicando il nome del subentrante, il suo indirizzo, codice fiscale e attestazione giuridica in modo da prendere in considerazione una eventuale accettazione di subentro; in ogni caso resta ad esclusiva indiscrezione del locatore una eventuale autorizzazione, nel caso di sublocazione senza il consenso del locatore il presente contratto si intenderà risolto ipso facto."



Per quanto sopra, lo scrivente, oltre ad evidenziare una certa anomalia circa l'avvenuto accordo fra le parti per il pagamento anticipato dei primi 6 anni di affitto (condizione che non consente ad un eventuale acquirente di percepire dall'attuale conduttore alcun canone di locazione sino al 31/12/2019, ovvero sino alla data di prima scadenza del contratto di cui sopra), deve evidenziare anche che il canone annuo di locazione accettato dalle parti e fissato in € 8.196,00, ovvero in € 683,00 mensili, non risulta congruo né adeguato alle dimensioni, stato conservativo, finiture, attrezzature ed arredi del complesso immobiliare oggetto di esecuzione.

La superficie commerciale di tutti gli immobili, infatti, ammonta a mq 646 e, con una locazione pari ad € 683,00 mensili, l'importo per mq risulta pari all'irrisoria cifra di € 1,06 (683,00 € / 646 mq = 1,06 €/mq).

D'altro canto, se anche si considerasse che un investimento immobiliare dovrebbe restituire all'investitore una somma vicina al 5% del capitale investito, con le condizioni della locazione commerciale in essere tale percentuale risulta decisamente inferiore.

In conclusione, è parere dello scrivente che la locazione commerciale del complesso immobiliare (oggetto di esecuzione) alla somma di € 683,00 mensili, risulti nettamente inferiore al valore potenziale minimo di mercato e che, vista la durata e le condizioni della locazione, comprometta in maniera evidente il valore di tutto il complesso immobiliare (soprattutto se questa non venisse disdetta a tempo debito). La locazione, come detto in precedenza, avrà scadenza in data 31/12/2019 e sarà rinnovabile automaticamente per altri 6 anni (con successiva scadenza il 31/12/2025), salvo disdetta con preavviso di almeno 12 mesi da comunicarsi con le modalità di cui sopra (Art. 4).

Al fine di determinare il valore di mercato dei fabbricati oggetto di esecuzione, dunque, lo scrivente provvederà ad apportare alla stima del medesimo complesso immobiliare ipotizzato "libero", un deprezzamento dettato dalle condizioni dell'attuale contratto di locazione, limitatamente al tempo che intercorre sino alla sua prima data di scadenza (31/12/2019), e non già al termine dei successivi 6 anni. In tale logica, ovviamente, si segnala la necessità per il Custode Giudiziario (e/o l'eventuale acquirente) di provvedere (nei giusti tempi) all'impedimento del relativo rinnovo automatico. (Si precisa che questa modalità di stima, pur a fronte di una minore riduzione del prezzo a base d'asta del lotto, dovrebbe comunque aumentarne la vendibilità consentendo al futuro acquirente una più rapida, autonoma e migliore gestione dell'investimento effettuato.)

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO TENENDO CONTO DELLA LOCAZIONE ALLA SOCIETA' [REDACTED] E DELLE CONDIZIONI IN ESSA INSERITE.

La somma complessiva di € 424.422,00 stimata per tutto il complesso immobiliare dopo l'abbattimento forfettario del 15% (ovvero dopo la riduzione del 15% da apportarsi alla sommatoria dei singoli "Valore diritto e quota" degli Immobili 1, 2 e 3, risultante pari ad € 499.320,00 – cfr. tabella di "Riepilogo" al § 8.3), necessita di essere ulteriormente deprezzata in maniera importante in virtù delle condizioni del contratto di locazione a favore della società [REDACTED]

Il canone mensile di locazione pari ad € 683,00 ed evidentemente non adeguato alle dimensioni ed alle caratteristiche della struttura, la durata del contratto in essere sino alla sua prima scadenza (31/12/2019), nonché l'avvenuto accordo fra locatore e conduttore circa il pagamento anticipato dei primi 6 anni di affitto, determinano, di fatto, una perdita ed un deprezzamento importante del valore commerciale nel mercato del complesso immobiliare.

Per calcolare l'importo del minor valore del lotto vengono di seguito determinati gli interessi annui di un investimento della dimensione stimata, partendo dal principio che un immobile commerciale debba procurare un ricavo lordo annuale pari al 5%.

$$I = Co \times R \times N$$

I = Interessi annui;

Co = Importo stimato dell'investimento: € 424.422,00;

R = Tasso di interesse annuo: 5%

N = Durata della locazione: 27 mesi (periodo calcolato tra la data dell'udienza e la scadenza della locazione nel 31/12/2019)

$$I = 424.422,00 \times 5 \% \times 27/12 = € 47.747,48$$

La somma complessiva che un eventuale acquirente non potrà ricavare dall'investimento realizzato acquistando il complesso immobiliare oggi con il possesso nel gennaio 2020, dunque, risulta pari ad € 47.747,48. Questa somma detratta dal valore complessivo dei beni pignorati stabilisce la determinazione del valore dei beni ad oggi: € 424.422,00 — € 47.747,48 = € 376.674,53

Il valore complessivo del lotto oggetto della presente relazione dopo l'abbattimento forfettario del 15% e con la locazione alla Società ██████████, risulta pari ad € 376.674,53.

A tale cifra, infine, occorre decurtare anche le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale come quantificate nel precedente § 7 (€ 7.500,00).

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Licciana Nardi (MS);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Massa Carrara.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - Provincia: Massa Carrara;

- Comune: Licciana Nardi;

- Fascia/zona: extraurbana/ zona montana a Nord del Capoluogo;

- Codice di zona: R1;

- Microzona: 3;

Per destinazione Commerciale, nel semestre 2 del 2016, si individuano per la tipologia "NEGOZI", un valore di mercato minimo di €/mq 400 e uno massimo di €/mq 650 (valore medio €/mq 525).

I valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili - per la tipologia "Negozi" il giudizio "Normale" è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.;

Altre fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Massa Carrara e Camera di Commercio di Milano..

## 8.3 Valutazione corpi:

**IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e mapp. 535, sub. 5. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile, con annesso lastrico solare**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali accessori Piano - Terra	32,00	€ 650,00	€ 20.800,00
Locali Piano primo	80,00	€ 650,00	€ 52.000,00
Valore corpo			€ 72.800,00
Valore Accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 79.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.800,00

**IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7. Negozi, botteghe [C1]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ristorante - Piano terra	177,00	€ 780,00	€ 138.060,00
Valore corpo			€ 138.060,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 138.060,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 138.060,00

**IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8. Alberghi e pensioni [D2] con annesso Scala di accesso e terrazza, con annesso Ponte ad arco**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso - Piano terra	5,00	€ 780,00	€ 3.900,00
Destinazione ricettiva - Piano primo	187,00	€ 780,00	€ 145.860,00
Destinazione ricettiva - Piano secondo	165,00	€ 780,00	€ 128.700,00
Valore corpo			€ 278.460,00
Valore Accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 281.460,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 281.460,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
IMMOBILE 1 - mapp. 489 sub. 4 e mapp. 535, sub. 5	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile, con annesso lastrico solare	112,00	€ 79.800,00	€ 79.800,00
IMMOBILE 2 - mapp. 495 sub. 7	Negozi, botteghe [C1]	177,00	€ 138.060,00	€ 138.060,00
IMMOBILE 3 - mapp. 495 sub. 8	Alberghi e pensioni [D2] con annesso Scala di accesso e terrazza, con annesso Ponte ad arco	357,00	€ 281.460,00	€ 281.460,00

**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% ) € 74.898,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.500,00

Deprezzamento in base alle condizioni del contratto di locazione in essere - Cfr § 8.1 € -47.747,48

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 369.174,52

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 370.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € -----

**ALLEGATI**

1. Estratto di mappa Foglio 19 Comune di Licciana Nardi (MS)
2. Visure
  - 2.1. Visura N.C.E.U. - Comune di Licciana Nardi (MS), F. 19 mappali 489 sub 4, 535 sub 5, 495 sub 7, 495 sub 8
  - 2.2. Visure storiche Comune di Licciana Nardi (MS):
    - foglio 19 mapp. 489 subalterno 1, 3 e 4
    - foglio 19 mapp. 495 subalterno 1, 2, 4, 6, 7 e 8;
    - foglio 19 mapp. 535 subalterno 1 e 5
    - foglio 19 mapp. 1180 e 1371
3. Planimetria catastale **Immobile 1** - F. 19, mapp. 489 sub 4 e mapp. 535 sub 5 N.C.E.U.
4. Planimetria catastale **Immobile 2** - F. 19, mapp. 495 sub 7 N.C.E.U.
5. Planimetria catastale **Immobile 3** - F. 19, mapp. 495 sub 8 N.C.E.U.
6. Documentazione fotografica:
  - 6.1. **Immobile 1** - F. 19, mapp. 489 sub 4 e mapp. 535 sub 5 N.C.E.U.
  - 6.2. **Immobili 2 e 3** - F. 19, mapp. 495 sub 7 e 8 N.C.E.U.
  - 6.3. Impianti e dotazioni
7. Planimetrie di rilievo
  - 7.1. Immobili 1, 2, 3 - Planimetria generale - Piano terra
  - 7.2. Immobili 1, 2, 3 - Planimetria generale - Piano primo
  - 7.3. Immobili 1, 2, 3 - Planimetria generale - Piano secondo
  - Immobile 1** - F. 19, mapp. 489 sub 4 e mapp. 535 sub 5 N.C.E.U.:
    - 7.4. Pianta piano terra
    - 7.5. Pianta piano primo
  - Immobile 2** - F. 19, mapp. 495 sub 7 N.C.E.U.
    - 7.6. Pianta piano terra
  - Immobile 3** - F. 19, mapp. 495 sub 8 N.C.E.U.
    - 7.7. Pianta piano primo
    - 7.8. Pianta piano secondo
8. Regolamenti e Piani Comune di Licciana (MS).
  - 8.1. Regolamento Urbanistico - Stralcio - N.T.A.
  - 8.2. Regolamento Urbanistico - Stralcio Tavola 1
  - 8.3. Regolamento Edilizio - Stralcio
9. Pratiche Comune di Licciana Nardi (MS):
  - 9.1. CONCESSIONE EDILIZIA N. 1095/89
    - 9.1.1. Titolo edilizio
    - 9.1.2. Relazione tecnica
    - 9.1.3. Tavola 1
    - 9.1.4. Tavola 2
  - 9.2. CONCESSIONE EDILIZIA N. 1302/93
    - 9.2.1. Titolo edilizio
    - 9.2.2. Relazione tecnica
    - 9.2.3. Tavola 1
    - 9.2.4. Tavola 2
    - 9.2.5. Certificato di Agibilità
    - 9.2.6. Parere ASL
  - 9.3. Pratica SUAP
    - 9.3.1. SCIA N. 9716 del 28/12/12
    - 9.3.2. Allegati SCIA
    - 9.3.3. Dichiarazione di conformità del 30/03/2003

10. Stralcio zone OMI - Comune di Licciana Nardi (MS)  
Zona R1 - Destinazione Residenziale e Commerciale
11. Visura camerale [REDACTED]
12. Certificato Notarile
13. Ispezioni ipotecarie:
  - 13.1. Elenco sintetico delle formalità [REDACTED]
  - 13.2. Elenco sintetico delle formalità [REDACTED]
  - 13.3. Nota di trascrizione Ipoteca volontaria R.G. 13161/R.P. 3082
  - 13.4. Nota di trascrizione Atto di permuta R.G. 13160-R.P. 8170
14. Atti notarili vari
  - 14.1 Atto di vendita trascritto il 13/12/89, RG 10416-RP 7856
  - 14.2 Atto di vendita trascritto il 21/02/08, RG 2055/RP 1354
  - 14.3 Contratto di mutuo ipotecario trascritto il 03/11/07, RG 13161/RP 3082
15. Contratto di locazione.

Data generazione:  
27-08-2017

L'Esperto alla stima  
Ing. Davide Ambrosini