

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N.R.G. E.I. **109/2022**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Alessandro Pellegrì**

Custode Giudiziario: **Avv. Stefano Di Nubila**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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

**Beni in Licciana Nardi (MS)
Località Monti
Via Ceria n. 16**

Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
3. STATO DI POSSESSO:.....	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	5
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	5
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:.....	6
4.3 Misure Penali	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	7
6.1 Attuali proprietari	7
6.2 Proprietari precedenti	7
7.1 PRATICHE EDILIZIE:	8
7.1 Conformità edilizia:.....	8
7.2 Conformità urbanistica:.....	9
8. Descrizione dell'immobile:	9
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	12
9.1 Criterio di stima:	12
9.2 Fonti di informazione:.....	12
9.3 Valutazione corpi:.....	13
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:.....	13
9.5 Prezzo base d'asta del lotto:.....	14

Beni in **Licciana Nardi (MS)**
Località/Frazione **Monti**
Via Ceria n. 16

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. 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: A.

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sito in Licciana Nardi (MS) CAP: 54016 frazione: Monti, Via Ceria n. 16

Identificato al catasto Fabbricati, Comune di Licciana Nardi (Allegato n. 3):

Identificativi catastali: foglio **47**, particella **391**, subalterno **5**
categoria A/4, classe 3 , consistenza vani 8,5, rendita € 307,29

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Indirizzo: Comune di Licciana Nardi, Via Ceria

Piano: T - 1

Intestazione

1.

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

2.

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Scheda catastale: Planimetria catastale protocollo 365 del 29/07/1986 (foglio 47 mappale 391 sub 5) (Allegato n. 6)

Nota 1: L'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al foglio 47 mappale 391 sub. 5, è stata generata dalla soppressione delle unità foglio 47 mappale 391 sub. 1 e sub 2, a seguito di denuncia di variazione protocollo n. 365 del 29/07/1986 (FUSIONE)

Nota 2: La planimetria catastale protocollo 365 del 29/07/1986 non è conforme allo stato di fatto per diversa conformazione degli spazi interni; dovrà essere presentata all'Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati denuncia di variazione a perfezionamento previo rilievo dettagliato degli ambienti, restituzione grafica planimetria, redazione di nuovo elaborato planimetrico. L'inoltro della denuncia di variazione comporta una spesa di € 2.000. somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

Nota 3: Al Catasto Terreni il mappale 391 del foglio 47 è censito quale ente urbano di mq 134 (Allegato n. 7)



Eventuali altri comproprietari: Nessuno

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in un piccolo borgo formato da un aggregato di vecchie case disposte lungo la strada pubblica Via Ceria.

Il bene è ubicato in zona periferica, pedecollinare, a vocazione agricola, con presenza di case di piccola dimensione, disposte in gruppi o isolate a prevalente destinazione residenziale.

L'immobile oggetto di perizia è una porzione di fabbricato su due piani attestato su di un lato lungo la via Ceria (Allegato n. 1).

Via Ceria è una stretta strada che dalla vicina Via Strada Provinciale n. 70 sale in forte pendenza; la dimensione di Via Ceria non permette la sosta delle autovetture.

Dalla strada pubblica si può accedere all'abitazione sia dal piano terra che al

piano primo percorrendo una vecchia rapa di scale con gli scalini in pietra.

Caratteristiche zona: Frazione montana Poco commerciale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Aulla _ Licciana Nardi.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: Castelli e borghi della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Aulla posto a circa 8 km,
Stazione ferroviaria di Aulla posta a circa 7.5 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Iscrizione del 23/06/2005 n. 1265 di particolare** (Allegato n. 13.a)
Ipoteca volontaria
Capitale € 90.000,00 Ipoteca € 135.000,00
A favore: [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- **Trascrizione del 23/12/2008 n. 10223** (Allegato n. 13.b)
Verbale di pignoramento immobili
A favore: [REDACTED]
- **Trascrizione del 23/12/2008 n. 10224** (Allegato n. 13.c)
Verbale di pignoramento immobili
A favore: [REDACTED]
- **Trascrizione del 04/03/2011 n. 1320** (Allegato n. 13.d)
Verbale di pignoramento immobili
A favore: [REDACTED]
- **Trascrizione del 12/01/2023 n. 186** (Allegato n. 13.e)
Verbale di pignoramento immobili
A favore: [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

[REDACTED] **Quota 1/2 di Piena proprietà**
[REDACTED]
[REDACTED] **- Quota 1/2 di Piena proprietà**
[REDACTED]

La quota di 1/1 sull'immobile in Licciana Nardi censito al catasto fabbricati al foglio 47 mappale 391 sub. 5 è pervenuta a [REDACTED] (dichiarati al momento dell'atto quali coniugi in regime di separazione dei beni), in ragione di 1/2 ciascuno, ceduta da [REDACTED], a seguito di rogito Notaio Massimo Mariano del 16/06/2005 repertorio 46600408, trascritto il 23/06/2005 al n. 4001 di particolare (Allegato n. 10).

6.2 Proprietari precedenti

In precedenza la quota di 1/1 è pervenuta a [REDACTED] ceduto da [REDACTED] [REDACTED] sull'immobile in Licciana Nardi censito al catasto fabbricati al foglio 47 mappale 391 sub. 5, a seguito di rogito Notaio Isio Zannoni del 09/12/19912 repertorio 121917, trascritto il 20/1/1991 al n. 797 di particolare (Allegato n. 11).

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 7478/211/86 del 23/05/2005 (Allegato n. 14), rilasciata a [REDACTED] per la realizzazione abusiva di vano al piano primo utilizzato quale ingresso, così come indicato sul grafico allegato al titolo (Allegato n. 14.b)

7.1 Conformità edilizia:

- Negli archivi dell'Ufficio edilizia privata del Comune di Licciana Nardi è stata rinvenuta un fascicolo relativo al fabbricato a richiesta degli ex proprietari, [REDACTED] protocollata il 27/10/1977, per vari lavori di manutenzione e la realizzazione di una scala interna per il collegamento dei due piani (Allegato n. 15.a).

Segue una missiva del Comune di Licciana Nardi del 19/11/1977 che richiede documenti ad integrazione (Allegato n. 14.)

All'interno del fascicolo tra i documenti ritroviamo una planimetria catastale che rappresenta il solo piano primo adibito ad abitazione (Allegati n. 15.c) ed un grafico che rappresenta i due piani dell'unità ed evidenzia con la colorazione rossa alcune opere interne da realizzarsi, tra le quali una scala interna che collega degli ambienti dei due piani terra e primo.

Non rinvenuto comunque il titolo edilizio che autorizza l'intervento di fusione delle due unità preesistenti (ex subalterno 1 e 2) e le modifiche interne realizzate.

Dalla documentazione consultata si deduce che l'intervento eseguito nell'anno 1977 consistente nella fusione e modifiche interne è stato eseguito senza le necessarie autorizzazioni comunali pertanto dovrà essere sanato con attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art 209 della LR 65/2014.

La sanatoria delle opere eseguite abusivamente comporta una spesa complessiva che il CTU ha calcolato in € 6.000, comprensivo di spese tecniche, sanzioni amministrative, diritti di segreteria, somma che sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 10/08/2001 Dato atto che alla scadenza del quinquennio di efficacia del Regolamento Urbanistico il Comune, redatto il monitoraggio sugli effetti, ha revisionato lo strumento urbanistico con una variante generale, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19.07.2007 e definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio n.9 del 08/02/2008 ; Vista la deliberazione di giunta dell'Unione Numero 39 del quattro Aprile 2019 con oggetto: "L.R. 65/2014 - ART. 23 - COMMA 7 - APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE"; Dato atto che con deliberazione di C.C. n. 9 del 10/04/2019 il Comune di Licciana Nardi ha adottato il PSI ai sensi degli artt. 18, 19, 20 e 23 della L.R. 65/2014 e s.m.i. definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 19/02/2021, diventato vigente con pubblicazione B.U.R.T. n. 44 del 03/11/2021;
Zona omogenea:	

8. Descrizione dell'immobile:**Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

Porzione di fabbricato consistente in appartamento sviluppato al piano terra e primo composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, pranzo, cucina, n. 2 ripostigli al piano terra, da secondo ingresso, vano centrale, disimpegno, camera, bagno e piccolo ripostiglio al piano primo (Allegato n. 8).

I due piani sono collegati da scala interna ad unica rampa.

Confini

L'unità al piano terra confina con Via Ceria, fabbricato mappale 389 subalterno 6, fabbricato mappale 399, terreno mappale 392, s.a

L'unità al piano primo confina con distacco su Via Ceria, fabbricato mappale 391 subalterno 7, fabbricato mappale 399. s.a.

Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **169,00**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1942

ha un'altezza utile interna variabile (Vedi allegato n. 8)

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato all'interno si presenta in stato di completo abbandono, cosperso di spazzatura, indumenti e generi alimentari lasciati da avventori che da tempo immemore hanno occupato l'immobile senza alcun titolo.

Al primo accesso la porta di ingresso del piano primo è stata rinvenuta aperta. Lo stato dell'immobile, sia all'interno che all'esterno, è rappresentato anche dalla documentazione fotografica in allegato (Allegato n. 9)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde	materiale: legno
Solai	tipologia: In parte solai in legno (travi, travetti e tavolato) in parte in latrizio armato ed in parte volte i	
Strutture verticali	materiale: Muratura di pietrame	

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Finestre e portefinestre in legno con vetro singolo	materiale: legno
	protezione: Scuretti interni	
Infissi interni	tipologia: a battente	materiale: legno tamburato
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto	
Pareti esterne	materiale: Muratura di pietrame rivestimento: intonaco di cemento	
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica	
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: Piastrelle di ceramica	

Impianti:

Idrico	tipologia: sottotraccia
--------	--------------------------------

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Note	Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di con-formità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Impianto di riscaldamenti assente

Note generali impianti: Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti strettamente necessari all'uso a cui è destinato, ma, gli stessi, non sono stati né testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

- 1- Nella determinazione della superficie commerciali delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
 - a- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegno,..) – Coefficiente 1;
 - b- Soppalchi abitabili di superficie minima di mt 2.40 – Coefficiente 0.80
 - c- Soppalchi di altezza superiore a mt 1,50 – Coefficiente 0.25

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento PT	Sup reale lorda	100,00	1,00	100,00
Appartamento P1	Sup reale lorda	69,00	1,00	69,00
		169,00		169,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore.

Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, tenuto conto della mancanza dei certificati di conformità degli impianti e che gli stessi non sono stati né testati né collaudati dallo scrivente, della mancanza del certificato di abitabilità, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante, applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

Nella valutazione influiscono negativamente i seguenti fattori che riducono la valutazione unitarie al mq dell'immobile:

- L'immobile è situato in una posizione commercialmente poco appetibile
- Lo stato manutentivo dell'immobile è mediocre, dovuto anche allo stato di incuria in cui è stato mantenuto negli ultimi anni
- Le altezze interne variano da un'ambiente all'altro; in alcuni ambienti le altezze risultano poco sopra i 2 mt.
- Parte degli ambienti non hanno pareti ad andamento rettilineo o forma regolare.
- Carezza di parcheggi.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Licciana Nardi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona in cui è collocato l'immobile;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta, valori OMI, Borsino Immobiliare, perizie giudiziarie i valutazione di immobili simili a quello da stimare, agenzie immobiliari che operano nel comune di Licciana Nardi.

9.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento PT	100,00	€ 600,00	€ 60.000,00
Appartamento P1	69,00	€ 600,00	€ 41.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 101.400,00
Valore corpo	€ 101.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 101.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 101.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	Mq 169,00	€ 101.400,00	€ 101.400,00

9.4 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%)	€ -15.210,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -6000,00
Spese da sostenere per la regolarizzazione catastale del bene	€ -2.000,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 78.190,00

Data generazione:17-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch Marco Bondielli



Architetto
BONDIELLI
Marco

Stampa professionale: n. 263 Sezione A/a