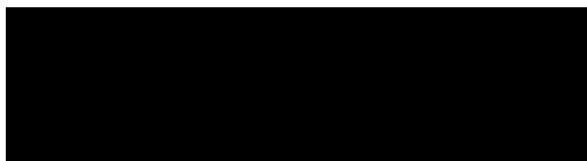


Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Credit Agricole Carispezia Spa**

contro:



N.R.G. E.I. 114/2019
data udienza: 09.11.2022 ore 10:20

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

Custode Giudiziario: **Simone Guido Pelliccia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002
Fabbricato residenziale

Esperto alla stima: Paola Petretti
Codice fiscale: PTRPLA67T71E4630
Email: petrettip@gmail.com
Pec: paola.petretti@archiworldpec.it

Beni in **Licciana Nardi (MS)**
Località/Frazione **Cavana**
Via Nazionale snc

INDICE

Lotto: 002 - Fabbricato residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A_Fabbricato Residenziale.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	5
2. DESCRIZIONE	5
3. STATO DI POSSESSO.....	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	7
7. PRATICHE EDILIZIE.....	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12

Beni in **Licciana Nardi (MS)**
Località/Frazione **Cavana**
Via Nazionale snc

Lotto: 002 - Fabbricato residenziale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A_Fabbricato Residenziale.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Licciana Nardi (MS) CAP: 54033 frazione: Cavana, Via Nazionale snc.

NOTE: Trattasi di una porzione di bifamiliare che si estende dal piano seminterrato al tetto, con ingresso indipendente. L'immobile insiste sulla particella 728, identificata al catasto terreni come area rurale. Il fabbricato è costituito da un **piano seminterrato**, riscontrato negli elaborati grafici allegati alla Variante Strutturale di cui alla C.E. 460/'65 e successiva dichiarazione di abitabilità rilasciata il 31.01.1969 e richiamato in una nota della planimetria catastale (presentata il 28.05.1971 prot. n. 410), da un piano terra (in catasto fabbricati al fg. 37 mappale 324 sub 1: C/2), da un piano primo (in catasto fabbricati al fg. 37 mappale 37 sub 4: A/2) e dal **sottotetto**, non identificato in catasto e funzionalmente collegato al piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Nardi il 02.01.1941, foglio **37**, particella **324**, subalterno **1**, scheda catastale **1014**, indirizzo Via Nazionale, piano T, comune Licciana Nardi, categoria C/2, classe 8, consistenza 81 mq, superficie 100 mq, rendita € 280,28

Derivante da: Sez. Urbana A Fg. 16 mappale 4008 sub 1. L'immobile è stato edificato su terreno identificato alla partita 6706 sez. A mappale 34046/a/d mq 577 rd. 37,51 ra. 14,43

Millesimi di proprietà di parti comuni: piena proprietà

Confini: Confina a nord, a sud e a est con il mappale 728

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Nardi il 02.01.1941, foglio **37**, particella **324**, subalterno **4**, scheda catastale **1014**, indirizzo Via Nazionale, piano 1, comune Licciana Nardi, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5, superficie 108 totale escluse le aree scoperte esterne di mq 105, rendita € 621,04

Derivante da: Sez. Urbana A Fg. 16 mappale 4008 sub 4. L'immobile è stato edificato su terreno identificato alla partita 6706 sez. A mappale 34046/a/d mq 577 rd. 37,51 ra. 14,43

Millesimi di proprietà di parti comuni: piena proprietà

Confini: Confina a nord, a sud e a est con il mappale 728

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

Nardi il 02.01.1941, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio **37**, particella **728**, scheda catastale **7158**, qualità Area rurale, superficie catastale 327 mq

Derivante da: Partita 6706 sez. A mappale 34046/a/d mq 577 rd. 37,51 ra. 14,43

Confini: Fg 37 mappali 727, 379,900, per una modesta parte con strada vecchia e la strada pro-

vinciale.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Antonio [REDACTED] à

Cod. Fiscale: GTTNTN39S20E574W - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale

Comproprietari:

[REDACTED] Tipologia del diritto: piena proprietà

Conformità catastale:

NOTE

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale (presentata il 28.05.1971 prot. n. 410), **come anche rilevabile dalle indicazioni manoscritte che riporta**, rappresenta il piano terra (magazzino) e il piano primo (abitazione). **Inoltre, sull'elaborato è leggibile l'ulteriore nota "più 6 fondi sotterranei"**.

Nell'elaborato grafico allegato alla variante strutturale del 17.08.1968 n.8797 (pratica edilizia 460/65) viene raffigurato il piano seminterrato (ricompreso nella sagoma del fabbricato). Il rilievo dello stato dei luoghi conferma la presenza di un piano seminterrato, costituito da sei fondi con accesso sia dal giardino (mappale 728, che si configura come una sorta di corte comune alle uu.ii : sub 1 e 4), che dal piano terra, mediante rampa di scale interna. Il piano seminterrato, dotato di servizio igienico e cucina, ha caratteristiche abitative, benchè la sua destinazione legittima sia NON residenziale. **Non viene rappresentato il sottotetto**, collegato con il piano primo (sub 4) mediante scala interna, **che si configura come accessorio funzionale alla medesima unità**. Le planimetrie del piano terra (sub 1) e del piano primo (sub 4) **non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi**. Diversa è la distribuzione interna (P.T e P.I°) e la chiusura della **terrazza (P.I°)** ha generato un nuovo vano comunicante con il soggiorno; **non senza considerare la realizzazione di un secondo balcone aggettante sul retro del fabbricato**. Si rileva inoltre che **la rappresentazione dell'intero fabbricato (mappale 324) sulla mappa non è corretta**; l'immobile, **che dovrebbe essere simmetrico** rispetto la dividente tra i mappali 728 e 727 (NON oggetto della presente e.i.), risulterebbe traslato sul mappale 728. **La corretta posizione del mappale 327, con il conseguente coinvolgimento delle aree scoperte esterne, richiederebbe una verifica mediante rilievo strumentale e il coinvolgimento della proprietà dei sub 2 e 3 (altra ditta).**

Descrizione delle opere da sanare:

- Aggiornamento delle planimetrie catastali (sub 1 e 4), rispetto alla situazione attuale;
- Censimento del piano seminterrato, corrispondente all'attuale utilizzo (abitativo) con il conseguente cambio d'uso, e quindi categoria, e costituzione di nuova u.i.. Successivamente, rimossi i sanitari e gli arredi che conferiscono al suddetto piano carattere residenziale, nuovo accatastamento come accessorio (cantinato).
E' opportuno rilevare che, con riferimento alla circolare n°2/E del 01/02/2016 dell'Agenzia Delle Entrate - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare", quindi ai chiarimenti successivi di cui alla nota del novembre 2020 dell'"Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Massa Carrara - Ufficio Provinciale - Territorio" avente ad oggetto: Censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse. Schemi esemplificativi e precisazioni in tema di verifica delle dichiarazioni Docfa, il piano seminterrato (cantinato) sembra doversi censire autonomamente **come u.i indipendente**, poichè accessibile dal mappale 728 (oltre che dal piano terra).
- Corretta posizione del mappale 327.

SPESE TECNICHE: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

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

No

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di bifamiliare che si estende dal piano seminterrato al tetto, con ingresso indipendente e corte pertinenziale esclusiva. Il lotto insiste in un tessuto urbano di recente formazione con edifici residenziali e attività industriali e artigianali. La strada Provinciale 74 Massese, che delimita il lotto a nord, conduce al vicino centro abitato di Licciana Nardi.

Caratteristiche zona: Zona sub-urbana con destinazione mista normale

Area urbanistica: Zona B1 a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Pontremoli (MS), Aulla (MS), Carrara (MS), Massa (MS), Sarzana (SP), Viareggio (LU).

Attrazioni paesaggistiche: Parco degli Appennini Tosco - Emiliani.

Attrazioni storiche: Castelli Malaspina di Massa (MS) e Fosdinovo (MS), Fortezza Firmafede (Sarzana-SP), sito archeologico di Luni (SP).

Principali collegamenti pubblici: Viabilità statale e provinciale.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Credit Agricole Carispezia Spa contro [REDACTED]
[REDACTED]
& C. S.r.l.s. Di Saccini Antonio (debitore ipotecario); Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario_0176; Importo capitale: € 420.000 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara in data 29/08/2012 ai nn. 7127/836 ;
Note:

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Credit Agricole Carispezia Spa contro [REDACTED]
(per la quota di ½), [REDACTED]
tonio (per la quota di 1/1); Derivante da: Atto esecutivo di pignoramento del 31.07.2018 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara in data 30/08/2018 ai nn. 7897/6076;

- **Pignoramento** a favore di Credit Agricole Carispezia Spa contro [REDACTED]
[REDACTED]
tonio (per la quota di 1/1); Derivante da: Atto esecutivo di pignoramento del 12.07.2019 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara in data 20/08/2019 ai nn. 7620/5802;

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: ---

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: Non è stato costituito condominio

Millesimi di proprietà: --

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: La scrivente e non è a conoscenza di Cause o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI: [REDACTED]

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI ante ventennio: **ZAVANI ENRICO** in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Isio Zannoni (Aulla), in data 15/12/1965, ai nn. 3595; registrato ad Aulla, in data 04/01/1966, al n. 1 vol. 116; trascritto a Conservatoria di Massa Carrara, in data 11/01/1966, ai nn. 80/73.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 460 del 1965 prot. 6642

Intestazione: [REDACTED] p

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 27/12/1965 al n. di prot. 6642

Rilascio in data 05/02/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 31/12/1969 al n. di prot.

NOTE: Il Comune rilascia autorizzazione a costruire di edificio composto da n. 2 piani in elevazione senza cantinato. Gli elaborati grafici allegati alla Variante Strutturale di cui alla C.E. 460/'65 e successiva dichiarazione di abitabilità rilasciata il 31.01.1969 indicano la presenza di un piano cantinato di altezza dichiarata 1.70 ml, altezza realizzata 2.00 ml.

Numero pratica: 1417 del 5.2.1966 e successiva variante n. 8797 del 17.08.1968.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Deposito strutturale

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 05/02/1966

NOTE: Con pratica 13146 del 17.10.1968 il Genio Civile certifica che le opere eseguite al fabbricato oggetto di autorizzazione a costruire (prat. n. 460 del '65 prot. 6642) sono rispondenti alle norme di edilizia antisismica.

Numero pratica: n. 119 del 16.06.1973

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Ampliamento e trasformazione di facciata

Per lavori: Ampliamento e trasformazione di facciata

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 16/06/1973

NOTE: Con pratica edilizia n. 119 del 16.06.1973 viene richiesta la chiusura dei balconi, fronte strada, e

allargamento della porta di comunicazione tra il nuovo vano ricavato e il soggiorno.

Numero pratica: CE 1728 del 07.02.1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento strutturale del tetto a fabbricato di abitazione e uso commerciale

Oggetto: Denuncia di opere edili

Presentazione in data 07/02/1985 al n. di prot. 984

Rilascio in data 25/02/1985.

NOTE: In data 14.12.1991 con prot. 1102 il committente [REDACTED] presenta istanza al Comune di Licciana Nardi per il riesame della pratica edile n. 1728 del 1985. Nel verbale della Commissione Edilizia, riunita con seduta del 13.12.1991 prot. 2757, viene riportato: " *Ristrutturazione tetto a fabbricato abitazione. Parere: si rinnova la concessione edilizia rilasciata e si richiede una pianta del sottotetto con destinazione d'uso non abitativa.*" Successivamente al seguente verbale non vi è traccia dell'integrazione richiesta, con il conseguente **decadimento del titolo abilitativo.** Dall'osservazione delle riprese aeree tra il 1988 e il 1996 (RT-SITA: cartacea), si evince che è stato realizzato, senza specifico titolo, una nuova copertura a padiglione.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

NOTE

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Copertura. Realizzata nuova copertura a padiglione con struttura lignea in assenza di titolo edilizio.

P.I°. Realizzato foro nel solaio interpiano (P.I°- Sottotetto) per alloggio scale di collegamento tra il medesimo piano e il vano sottotetto. Diversa distribuzione interna con interessamento delle murature portanti.

P.T. Diversa distribuzione del piano terra con interessamento delle murature portanti. Realizzazione di foro nel solaio interpiano (piano terra-piano sottostrada) per alloggio scale di collegamento tra il medesimo piano e il piano seminterrato.

P.S1. Realizzazione di piano seminterrato (all'interno della sagoma del fabbricato) con altezza pari a ml 2,00 (concessionati ml 1,70) costituito da n° 6 fondi, in misura inferiore rispetto a quanto concesso e con utilizzo abitativo.

Realizzati **balcone e pensilina** (prospetto sud-est).

Realizzazione di un **vano ad uso deposito**, sul confine, in aderenza al corpo di fabbrica autorizzato (lato sud-est) **NON SANABILE**

Regolarizzabili mediante:

Accertamento di conformità in sanatoria (art 209 LR 65/2014 e s.m.i), previa verifica strutturale, ed eventuali adeguamenti (al momento NON valutabili) che si rendessero necessari all'esito dell'indagine strutturale di tipo invasivo (carotaggi, saggi...), con particolare riferimento alla struttura della copertura, apertura fori nei solai per l'accesso ai collegamenti verticali, interventi sulle murature portanti, di cui sopra, realizzazione di balcone e pensilina.

Descrizione delle opere da sanare:

Copertura. Realizzata nuova copertura a padiglione con struttura lignea in assenza di titolo edilizio.

P.I°. Realizzato foro nel solaio interpiano (P.I°- Sottotetto) per alloggio scale di collegamento tra il medesimo piano e il vano sottotetto. Diversa distribuzione interna con interessamento delle murature portanti.

P.T. Diversa distribuzione del piano terra con interessamento delle murature portanti.

Realizzazione di foro nel solaio interpiano (piano terra-piano sottostrada) per alloggio scale di

collegamento tra il medesimo piano e il piano seminterrato.

P.S1. Realizzazione di piano seminterrato (all'interno della sagoma del fabbricato) con altezza pari a ml 2,00 (concessionati ml 1,70) costituito da n° 6 fondi, in misura inferiore a quanto concesso. A tale proposito è opportuno precisare che l'utilizzo residenziale NON è consentito, dovranno essere rimossi gli arredi che conferiscono carattere abitativo, ripristinando la condizione legittima.

Realizzati balcone e pensilina (prospetto sud-est), salvo diritti di terzi.

Realizzazione di un vano ad uso deposito, sul confine, in aderenza al corpo di fabbrica autorizzato (lato sud-est) NON SANABILE, dovrà essere demolito e ripristinato lo stato legittimo.

SANZIONE amministrativa: € 1.000,00 minima (l'effettiva quantificazione verrà definita in fase di istruttoria della Sanatoria Edilizia)

ONERI DEMOLIZIONE/RIMOZIONE: € 3.000,00 a corpo

SANATORIA (spese tecniche): € 3.000,00

Spese tecniche per Sanatoria Strutturale e Indagini diagnostiche: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 17.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG adottato con D.C.C. n° 33 del 19 Luglio 2007 (TAV. 5), approvato con DCC n° 9 del 8 Febbraio 2008. Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C n°16 del 29.03.2006.
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- *Piano sotto strada (lato sud-ovest).* Realizzato un modesto manufatto a cavallo della dividente i mappali 728 e 727 e presumibilmente simmetrico rispetto alla medesima, che risulta in contrasto con il R.U. vigente. La definizione urbanistica del suddetto manufatto richiede il coinvolgimento della proprietà dei sub 2 e 3 e del mappale 727, (altra ditta NON eseguita).

In via prudenziale vengono indicati i costi di demolizione e ripristino limitatamente alla porzione eseguita per complessivi € 3.000,00.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A_Fabbricato Residenziale**

Trattasi di una porzione di bifamiliare che si estende dal piano seminterrato al tetto, con ingresso indipendente. L'immobile insiste sul mappale 728, una sorta di corte comune ai subb. 1 e 4, recintata e dotata di cancello per l'accesso carrabile e pedonale. Il lotto fronteggia la viabilità pubblica rispetto alla quale il fabbricato risulta arretrato.

Piano Seminterrato (destinazione NON residenziale). Si compone di sei ambienti, di cui quattro tra loro comunicanti, utilizzati rispettivamente come zona soggiorno, zona pranzo, cucina e sgombero e due ambienti minori occupati da un servizio igienico e una cantina. Dalla zona pranzo si accede all'area scoperta esterna (mappale 728); una rampa di scale interna conduce in un vano del piano terra, comunicante col pianerottolo del corpo scale a servizio del piano primo. L'intero piano risulta pavimentato, intonacato al civile e tinteggiato con infissi in legno e avvolgibili in PVC; è dotato di impianto idrico, impianto elettrico, camino e corpi radianti (termosifoni).

Piano Terra (destinazione C/2). L'androne di ingresso conduce ad un ampio locale di deposito nel quale sono stati delimitati due ambienti minori tra loro in aderenza. Il primo, sopra citato, è accessibile dal solo pianerottolo del corpo scale a servizio del piano primo. Il piano risulta prevalentemente pavimentato, intonacato al civile e tinteggiato, presenta infissi in alluminio e avvolgibili in PVC ed è dotato di impianto elettrico.

Piano primo (destinazione A/2). Composto da cucina, servizio igienico, due camere da letto, ampio soggiorno, corridoio e piccolo vano dotato di scale per l'accesso ad una porzione del *sottotetto* (circa mq 23.00). *Finiture*: pavimenti e rivestimenti tipo gress porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate; sono presenti impianti elettrici e idro-termo-sanitario. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia a metano per esterni e corpi radianti (termosifoni). Gli infissi e i sistemi di oscuramento (persiane) sono in legno, le porte interne e i portoncini di ingresso in legno. L'area scoperta esterna è in parte pavimentata e in parte coperta da manto erboso.

Struttura. Fondazioni in cls armato, muratura in elevazione portante, cordoli di coronamento in cls armato, solai in latero-cemento copertura a padiglione con struttura lignea e manto in laterizio.

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: GTTNTN39S20E574W - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale
Comproprietari:

titto: **piena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq **423,00**

E' posto al piano: Seminterrato, terra, primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito in data successiva al 1965 (C.E. 460/'65)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988-1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna: PS1 Hm circa ml 2.00; P.T. Hm circa ml 3.27; P.I° Hm circa ml 2.96; Sottotetto Hm circa ml 1.70.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani oltre il sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 2 oltre il sottotetto e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto sembra essere contemporaneo alla realizzazione del fabbricato.
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto elettrico, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si precisa che la vendita dei beni è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, compresi tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, nonché la relativa quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come risultano dall'art. 1117 del C.C.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Seminterrato (NON residenziale)	superf. esterna lorda	108,00	0,50	54,00
Piano Terra (NON Residenziale)	superf. esterna lorda	126,00	0,50	63,00
Piano Primo (Residenziale)	superf. esterna lorda	137,00	1,00	137,00
Sottotetto (NON Residenziale)	superf. esterna lorda	23,00	0,50	11,50
Balconi - Atrio	sup lorda di pavimento	29,00	0,30	8,70
		423,00		274,20

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Accessori

A_Fabbricato Residenziale

1. Accessorio al fabbricato principale - Valore a corpo: **€ 40000**

pale

Note: L'area (fg 37 mappale 728) si configura come una sorta di corte comune ai subb. 1 e 4, recintata e dotata di cancello per l'accesso carrabile e pedonale.

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

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

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;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame gli annunci commerciali su alcuni dei principali portali del settore immobiliare quali: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800 - 1100

8.3 Valutazione corpi:**A_Fabbricato Residenziale. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Accessorio al fabbricato principale**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 246.780,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 246.780,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Seminterrato (NON residenziale)	54,00	€ 900,00	€ 48.600,00
Piano Terra (NON Residenziale)	63,00	€ 900,00	€ 56.700,00
Piano Primo (Residenziale)	137,00	€ 900,00	€ 123.300,00
Sottotetto (NON Residenziale)	11,50	€ 900,00	€ 10.350,00
Balconi - Atrio	8,70	€ 900,00	€ 7.830,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 246.780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 246.780,00
Valore corpo	€ 246.780,00
Valore Accessori	€ 40.000,00
Valore complessivo intero	€ 286.780,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 143.390,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A_Fabbricato Residenziale	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Accessorio al fabbricato principale (A3)	274,20	€ 286.780,00	€ 143.390,00

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%)	€ 43.017,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 22.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: -

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

- A_Fabbricato Residenziale

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A_Fabbricato Residenziale

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.
Non è stato costituito condominio

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 187.263,00
--	---------------------

Allegati:

- Allegato fotografico;
- Planimetria catastale;
- Titoli edilizi:
Pratica n. 119_1973
Pratica n. 460_1965
Abitabilità
Genio Civile Variante n. 8797_1968
- Elaborato grafico;
- Relazione peritale privacy;
- Relazione peritale succinta;
- Foglio riassuntivo beni;
- Ispezioni ipotecarie.

Data generazione:
8-10-2022

L'Esperto alla stima
Paola Petretti