



Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GROGU SPV S.R.L.**

contro:



N.R.G. E.I. 86/2023 riunita alla procedura N. 38/2022 R.G.E.I.
data udienza: 09/07/23

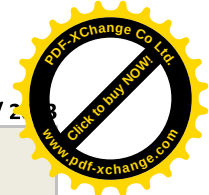
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Roberto Serafini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Terreno sito in via SS 62 Loc. Albiano Magra – Aulla (MS)
(Fg. 44 Part. 266 del Comune di Aulla)

Esperto alla stima: Ing. Marco Ceccarelli
Via Taffaria n. 2/a – Massa (MS)
Codice fiscale: CCCMRC65R30F023D
Email: ing.marcoceccarelli@alice.it
Pec: marco.ceccarelli@ingpec.eu



Bene in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Albiano Magra**
via SS 62

INDICE

Lotto 001 - Terreno sito in via SS 62 Loc. Albiano Magra – Aulla (MS) Fg. 44 Mp. 266)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: LOTTO 9: Terreno via Micheli angolo via Zamenhof.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
7. PRATICHE EDILIZIE	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	9



Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Albiano Magra**
via SS 62

Lotto: 001 – Terreno sito in via SS 62 Loc. Albiano Magra – Aulla (MS)
(Fig. 44 Part. 266)

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

Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Terreno in via SS 62 Loc. Albiano Magra - Aulla (MS)
(Fig. 44 Part. 266)

Destinazione catastale: Il mappale n. 266 del Foglio 44 del Comune di Aulla risulta Ente Urbano e nello specifico Bene Comune non Censibile.

Identificato al catasto:

Intestazione: Dalla visura catastale l'intestazione non risulta presente in quanto il bene appartiene alla categoria Ente Urbano e più precisamente è accatastato come Bene Comune Non Censibile, pertanto non vengono riportati nella visura catastale gli intestatari. Da ulteriori ricerche effettuate dal Perito sulla provenienza del bene, anche presso gli uffici della Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Massa Carrara, si riscontra che il terreno oggetto della presente perizia, risulta intestato e pertanto di proprietà della società "██████████" che precedentemente aveva ragione sociale come "██████████".

Come già evidenziato, la particella n. 266 risulta bene comune non censibile. Non è stata però riscontrata la presenza del relativo elaborato planimetrico. Pertanto, il perito, tramite la ricerca e consultazione degli atti di provenienza e tramite la consultazione della "busta cartacea catastale" presso l'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, ha riscontrato quanto segue:

Nell'atto di compravendita il mappale 266 viene indicato come corte (e pertanto bene comune non censibile) dei seguenti immobili:

- Fig. 44 Mp. 267 Sub. 2-3-4-5-6
- Fig. 44 Mp. 493 Sub. 1
- Fig. 44 Mp. 494 Sub. 1
- Fig. 44 Mp. 495 Sub. 1

Dalla consultazione della busta cartacea catastale presso l'Ufficio del Territorio di Massa Carrara (Catasto) l'appezzamento di terreno oggetto della presente procedura (oggi particella 266) viene riportato nella planimetria catastale dell'immobile adiacente e più precisamente nella planimetria del piano terra del fabbricato, avente i seguenti riferimenti catastali, Particella 267 Sub. 1 del foglio 44 del Comune di Aulla (subalterno oggi soppresso)



Superficie catastale della particella n. 266 foglio 44 del Comune di Aulla = mq 1.467,00

Confini: Il terreno di cui alla particella 266 confina a nord e ad est con il mappale 268 dello stesso foglio 44, a sud in parte con il mappale 493, in parte con il mappale 267 ed in parte con il mappale 494. Nel lato ovest confina con la pubblica Strada Statale 62.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod.

-

Conformità catastale:

Il mappale 266 foglio 44 del Comune di Aulla risulta libero da manufatti. Dal punto di vista catastale, confrontando l'estratto di mappa con quanto rilevato in loco, non si riscontrano irregolarità. Occorre presentare al catastato l'elaborato planimetrico in quanto mancante.

Spese di regolarizzazione catastale:

Presentazione di elaborato planimetrico € 600,00

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

No.

Il terreno risulta un bene comune non censibile.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il terreno risulta situato sulla Strada Statale n. 62, strada confinante direttamente con l'argine del fiume Magra, in Località Albiano Magra nel Comune di Aulla. Il Terreno è posto in linea d'aria a circa 1,3 Km dalla località Albiano Magra ed a circa 750 m dalla località Caprigliola.

Caratteristiche zona: periferica (normale)

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Sufficiente), Scuole (Sufficiente), Negozi (Sufficiente), Farmacie (Sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, con concentrazione nei centri abitati

Importanti centri limitrofi: Centro di Aulla, Lunigiana

Attrazioni paesaggistiche: Borghi della Lunigiana, Appennino Tosco Emiliano, Cave di marmo di Carrara, Fascia costiera della Versilia, Alpi Apuane, Colline del Candia.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Santo Stefano Magra 3,0 Km, Casello Autostradale di Santo Stefano Magra 5,3 Km, Fermata autobus 250 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero al momento del sopralluogo

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 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito favore di Banco di San Giorgio SPA, contro [REDACTED] Atto del Notaio Di Fazio Arnaldo in data 06/05/2011 rep. 13904/3215 Iscritto in data 09/05/2011 ai nn. 3985/644. Note: Risulta presenta Annotazione nn. 4025/433 del 16/05/2014, Atto di proroga di scadenza di apertura credito.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di GROGU SPV SRL contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale Pignoramento Immobili notificato da Ufficiali Giudiziari di Massa il 21/07/2023 (Rep. 1725/2023) Trascritto in data 30/08/2023 ai nn. 8553/6857;

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. Non risulta un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Trattasi di terreno con accesso prevalentemente dal fabbricato adiacente.

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

Avvertenze ulteriori: Non presenti

5.1 **Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

Non si tratta di un condominio, ma di un terreno

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (quota di 1/1 piena proprietà)

Si evidenzia la presenza dell'atto di mutamento e trasferimento sede a rogito del Notaio di Fazio di Massa in data 18/12/2015 rep. 17414 (non trascritto), con il quale la società [REDACTED] ha mutato la denominazione in [REDACTED] e trasferito la sede legale da [REDACTED]

Proprietari ante ventennio ad oggi:

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Di Fazio Arnaldo in data 18/04/2011 rep. 13882/3200 trascritto il 26/04/2011 ai nn. 3598/2524, [REDACTED]

Pervenire ai sig.ri [REDACTED]

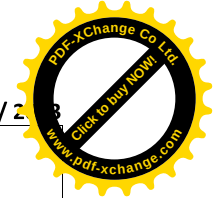
7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Trattasi di terreno (mappale 266), libero dalla presenza di fabbricati/manufatti. Risulta ente urbano in quanto è accatastato come bene comune non censibile dell'adiacente fabbricato oggetto della procedura n. 38/2022 R.G.E.I.

Note sulla conformità edilizia: Niente da rilevare in quanto trattasi di terreno (corte dell'adiacente fabbricato).

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale Intercomunale
In forza della delibera:	n° 4 del 27/02/2021
Zona destinazione urbanistica:	Secondo RU: - Ricade parzialmente (82%) in zona SA1 (Aree di Tutela Ambientale, Art. 32 delle NTA del R.U.) - Ricade totalmente in zona Sistema Territoriale 2 (vedi NTA R.U.) - Ricade parzialmente (35%) in zona UTOE 4 (vedi NTA R.U.) - Ricade parzialmente (35%) in zona di recupero (vedi NTA R.U.) - Ricade parzialmente (12%) in zona di rispetto stradale (art. 18 NTA R.U.) - Ricade parzialmente (6%) in zona A (Zona di insediamento storico, art. 41-42 NTA



	R.U.) Secondo PSI: - Ricade totalmente in zona AU.2 (Unità territoriali organiche elementari delle aree collinari (art. 23-24 della disciplina generale di piano) - Ricade parzialmente (69%) in zona Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola (art. 23-24 della disciplina generale di piano) - Ricade parzialmente (31%) in zona Ambiti a prevalente caratterizzazione forestale (art. 23-24 della disciplina generale di piano) Secondo beni paesaggistici: - Ricade parzialmente (31%) in Aree Tute- late – Boschi: Aree boscate (art. 142 c. 1 lett. G del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio) - Ricade interamente nella zona aree tute- late – fiumi: fascia di rispetto di 150 m su fiumi (art. 142 c. 1 lett. C del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio) Vincoli: - Ricade parzialmente (94%) nella zona Vin- colo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267
Norme Tecniche di Attuazione:	Vedi sopra
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	vedi sopra
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	L'immobile risulta Bene Comune non censibile, quindi la vendita dovrà seguire la vendita degli immobili dei quali risulta bene comune non censibile.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi NTA
Rapporto di copertura:	Vedi NTA
Altezza massima ammessa:	Vedi NTA
Volume massimo ammesso:	Vedi NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Vedi punto 7.1

Descrizione:

LOTTO 1: Terreno sito in via SS 62 Loc. Albiano Magra – Aulla (MS) Fg. 44 Part. 266

L'immobile (identificato al Fg. 44 Part. 266 del Comune di Aulla) oggetto della presente procedura esecutiva, risulta un appezzamento di terreno di forma irregolare, pianeggiante e completamente recintato, che costituisce la corte dell'adiacente Fabbricato. Il mappale 266 ha una superficie catastale di 1.467,00 Mq. Tale



fabbricato adiacente, risulta oggetto della procedura esecutiva (n. 38/22 R.G.E.I.). L'accesso al terreno a viene direttamente dal fabbricato adiacente o da altra corte dello stesso fabbricato. Il terreno costituente il mappale 266 al momento del sopralluogo è risultato ricoperto da una fitta vegetazione (dovuta anche alla mancata manutenzione del terreno stesso), costituita sia da alberi di alto e medio fusto che da rovi. All'interno del mappale 266 il perito ha riscontrato la presenza di un pozzo idrico (non noto se censito e se funzionante) e di una fontana con relativo manufatto in ghisa (colonnina), non noto se funzionante. Nel lato ovest, il mappale 266 risulta delimitato da un muro di contenimento di pietrame, visibilmente di antica edificazione, che presenta una zona interessata da parziale cedimento delle pietre costituenti il muro del terrapieno.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. F. [REDACTED]

Superficie complessiva mq **1.467,00**

Il terreno risulta di forma irregolare e pressoché pianeggiante

Destinazione catastale: Ente Urbano – Bene Comune Non Censibile

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il terreno risultava in stato di incuria e ricoperto dalla naturale vegetazione.

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Note	Trattasi di terreno privo d'impiantistica

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Trattasi di terreno privo d'impiantistica

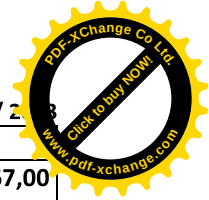
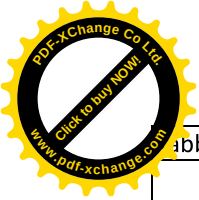
Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	NO
Note	All'interno del terreno è stata rinvenuta la presenza di un pozzo idrico (non noto se censito e se funzionante) e di una fontana con relativo manufatto (colonnina) in ghisa, non noto se funzionante.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene si fa riferimento alla superficie catastale dell'immobile

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno adibito a Bene Comune Non Censibile (corte dell'adiacente	superficie catastale	1.467,00	1,00	1.467,00



abbricato)				
		1.467,00		1.467,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Destinazione d'uso dell'immobile: Ente Urbano – Bene Comune Non Censibile

Si è ritenuto procedere utilizzando più criteri di stima per giungere ad un valore medio finale quale più probabile valore di mercato del terreno; pertanto si sono adottati i seguenti criteri:

- 1) Comparazione tra il valore ottenuto attraverso un'analisi dei prezzi rilevati presso un campione dei principali operatori immobiliari
- 2) Capitalizzazione del Beneficio Fondiario ottenuto sia per via analitica sulla base della effettiva destinazione e capacità produttiva dei terreni, sia mediante rilevazione dei canoni di affitto riscontrabili sul mercato fondiario locale
- 3) Valutazione desunta dall'Osservatorio sui Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e delle tabelle V.A.M. approvata dalla Commissione provinciale Espropri per l'Anno 2021.
- 4) Analisi dello stato e del valore dell'immobile adiacente, del quale il mappale 266 costituisce corte (bene comune non censibile)

Per la valutazione dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, il perito estimatore ha considerato un valore di mercato pari a 37,00 €/mq

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;

Ufficio Tecnico del Comune di Aulla - Settore Urbanistica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari;

V.A.M. approvata dalla Commissione provinciale Espropri per l'Anno 2021.

Altre fonti di informazione: Consultazione di annunci di vendite online e di immobili simili nella zona.

8.3 Valutazione corpi:

LOTTO 1: Terreno sito in via SS 62 Loc. Albiano Magra – Aulla (MS) Fg. 44 Part. 266

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno mappale 266	1.467,00	€ 37,00	€ 54.279,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.279,00
Valore corpo			€ 54.279,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 54.279,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 54.279,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno adibito a Bene Comune Non Censibile (corte dell'adiacente fabbricato)	Destinazione catastale: Ente Urbano BCNC	1.467,00	€ 54.279,00	€ 54.279,00

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%)	€ 8.141,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.537,15
---	-------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Operazione soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

Allegati:

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale
- Allegato 2: Visura Catastale Storica – Catasto Terreni
- Allegato 3: Visura Catastale Storica – Catasto Fabbricati
- Allegato 4: Documentazione Fotografica
- Allegato 5: CDU Comune di Aulla

Data generazione:
12-05-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Ceccarelli