
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **112/2022**
data udienza: 18/12/2024

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

Custode Giudiziario: **Avv. BENEDETTA CHIAPPALE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - APPARTAMENTO AD USO CIVILE
ABITAZIONE CON GARAGE PERTINENZIALE,
Lotto 2 - TERRENI AGRICOLI,
Lotto 3 - LOCALE AD USO COMMERCIALE
(PORZIONE DI SUPERMERCATO),
Lotto 4 - ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON GARAGE
ANNESSO

Esperto alla stima: Arch. Livia Mascagni
Codice fiscale: MSCLVI64P66F952T
Partita IVA: 01033520451
Studio in: Via Roma 78 - 54038 Montignoso
Email: livia.mascagni@gmail.com
Pec: livia.mascagni@archiworldpec.it

Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Serricciolo**
Via Pisa n. 10

INDICE

Lotto: 001 - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE PERTINENZIALE

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

Lotto: 002 - TERRENI AGRICOLI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	14
Corpo: A - TERRENI AGRICOLI	14
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	17
2. DESCRIZIONE	18
3. STATO DI POSSESSO	18
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
7. PRATICHE EDILIZIE	21
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	22

Lotto: 003 - LOCALE AD USO COMMERCIALE (PORZIONE DI SUPERMERCATO)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	24
---	-----------

Corpo: A - LOCALE AD USO COMMERCIALE (PORZIONE DI SUPERMERCATO).....	24
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	26
2. DESCRIZIONE	26
3. STATO DI POSSESSO	26
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	26
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	27
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28
7. PRATICHE EDILIZIE	29
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	31

Beni in **Fivizzano (MS)**
Località/Frazione **Crocetta - Valico del Cerreto**
FIVIZZANO (MS)

INDICE

Lotto: 004 - ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON GARAGE ANNESSO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	34
Corpo: A - ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON GARAGE ANNESSO	34
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	36
2. DESCRIZIONE	36
3. STATO DI POSSESSO	37
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	37
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	38
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	39
7. PRATICHE EDILIZIE	39
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	42

Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Serricciolo**
Via Pisa n. 10

Lotto: 1 - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE PERTINENZIALE

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile Sostitutivo ex art. 567 C.P.C. redatto dal Notaio Massimo Palazzo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, corredato dalle visure storiche catastali degli immobili oggetto di pignoramento, aggiornate al 05/01/2023. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché copia dell'estratto di mappa e delle visure storiche catastali degli immobili più recenti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa.

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 - APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE PERTINENZIALE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Serricciolo, Via Pisa n. 10

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██ - C.F. n. ████████████████████ -
proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ████████████████████;
██ - C.F. n. ████████████████████ - proprietà per
la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ████████████████████

foglio **21**, particella **412**, subalterno **4**, indirizzo Via Pisa n. 12, piano 1-2, comune AULLA (MS), categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5 vani, superficie Totale: 249 mq., Totale escluse aree scoperte: 240 mq., rendita € 948,99

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2013 Pratica n. MS0057822 in atti dal 03/06/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21876.1/2013);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/09/2012 Pratica n. MS0082101 in atti dal 21/09/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13477.1/2012);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2002 Pratica n. 133713 in atti dal 07/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 60662.1/2002);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/05/1988 in atti dal 25/03/1991 (n. 270/1988);
- Impianto meccanografico del 01/05/1990;
- VOLTURA D'UFFICIO del 09/01/1986 Pubblico ufficiale MORICHELLI Sede VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) Repertorio n. 2716 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 159 n. 174 registrato in data 16/01/1986 - VENDITA DV 20607/2008 Voltura n. 9832.1/2010 - Pratica n. MS0112063 in atti dal 02/11/2010.

Confini: A nord-ovest, a sud e a sud-est con aria su corte pertinenziale condominiale stessa particella; a nord est con altra unità immobiliare alla stessa particella subalterno 9 e con aria su corte pertinenziale condominiale stessa particella.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██ - C.F. n. ██████████ -
proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████;
██ - C.F. n. ██████████ - proprietà per
la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████

foglio **21**, particella **412**, subalterno **6**, indirizzo Via Pisa, piano S1, comune AULLA (MS),
categoria C/6, classe 3, consistenza 54 mq., superficie Totale: 61 mq., rendita € 89,24

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 14/04/2014 Pratica n. MS0023904 in atti dal 14/04/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 3189.1/2014);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/01/1986 Pratica n. MS0020607 in atti dal 27/03/2008 VENDITA (n. 2124.1/2008);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2002 Pratica n. 133715 in atti dal 07/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 60664.1/2002);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/05/1988 in atti dal 25/03/1991 (n. 270/1988);
- Impianto meccanografico del 01/05/1990;
- VOLTURA D'UFFICIO del 09/01/1986 Pubblico ufficiale MORICHELLI Sede VILLAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) Repertorio n. 2716 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 159 n. 174 registrato in data 16/01/1986 - VENDITA DV 20607/2008 Voltura n. 9832.1/2010 - Pratica n. MS0112063 in atti dal 02/11/2010.

Confini: A ovest con altra unità immobiliare stessa particella; a sud-est con corte pertinenziale condominiale della stessa particella; a nord-est con altra unità immobiliare alla stessa particella e con corte pertinenziale condominiale stessa particella; a nord-ovest con corte pertinenziale condominiale stessa particella.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ -
Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 02-09-1979 -

Ulteriori informazioni sul debitore:

Come risulta dall'estratto per riassunto del registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Fosdinovo (MS) in allegato alla presente, si precisa che ██████████ ha contratto matrimonio in data 02/09/1979 a Fosdinovo (MS) in regime di comunione dei beni con ██████████; con Atto del 26/01/1987 del Notaio Vertere Morichelli gli sposi hanno stipulato convenzione matrimoniale per regime patrimoniale in separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

Sì

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili facenti parte del presente lotto, Appartamento ad uso civile abitazione con garage annesso, sono ubicati in Via Pisa n. 12, nella Frazione di Serricciolo - Comune di Aulla (MS). Serricciolo è una piccola frazione di circa 550 abitanti e sorge nella regione storica della Lunigiana, su di un piano alluvionale situato presso la confluenza del torrente Arcinaso nell'Aulella. È situata a 6 km ad est del capoluogo comunale di Aulla.

Più precisamente la frazione si trova in un'area di espansione pianeggiante lungo la Strada Statale n. 63 che da Aulla porta in direzione del Comune di Fivizzano; la zona, ricca di coltivazioni e aree boschive nei dintorni, è caratterizzata da attività agricole e commerciali, miste a residenziali.

Caratteristiche zona: periferica rispetto al Comune di appartenenza - normale

Area urbanistica: mista residenziale/ commerciale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Aulla, La Spezia, Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 8,00 km.,

STAZIONE FERROVIARIA DI AULLA distanza 6,70 km.,

FERMATA AUTOBUS DI LINEA distanza 0,13 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il [REDACTED] ha dichiarato che l'abitazione è stabilmente occupata dallo stesso e vi risiede insieme alla moglie [REDACTED] ed ai tre figli. L'immobile costituisce l'abitazione principale dell'esecutato e della sua famiglia. Il garage pertinenziale viene utilizzato sempre dal [REDACTED] e dalla sua famiglia.

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 GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: € 199.587,42; Importo capitale: € 133.058,28;
A rogito del TRIBUNALE DI PISTOIA (PT) in data 25/07/2022 al Rep. n. 1395; Iscritta a MASSA CARRARA in data 03/10/2022 ai Reg. Gen. n. 9946/Reg. Part. n. 1366.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 05/12/2022 al Rep. n. 2615/2022 trascritto a MASSA CARRARA in data 21/12/2022 ai Reg. Gen. n. 13020/Reg. Part. n. 10129;
ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NOTIFICATO IN FORZA DI ATTO DI PRECETTO CON CUI E' STATO INGIUNTO IL PAGAMENTO DELL'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 129.511,28.

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 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: € 1.910,37.

Gli immobili in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO IRIS", composto da tre distinti "blocchi di fabbricato" con Piano Seminterrato ad uso cantina-deposito, Piani Terra e Primo e Sottotetto ad uso abitativo.

Il condominio è amministrato dalla S.A.I.C di Caponi Andrea con sede in Aulla. La sottoscritta ha provveduto a contattare l'amministrazione che tramite mail dell'11.11.2024 ha comunicato che:

- i millesimi consistono in 239,77;

- l'importo dovuto al "Condominio Iris" da parte dei Sigg. [REDACTED] alla data odierna ammonta ad € 1.910,37.

Millesimi di proprietà: 239,77

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] - C.F. n. [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

[REDACTED] - C.F. n. [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

dal 29/12/1985 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data 29/12/1985, al Rep. n. 2716; trascritto a MASSA CARRARA, in data 21/01/1986, ai Reg. Gen. n. 664/Reg. Part. n. 487.

Note: Con il presente Atto di Compravendita il Sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], come sopra generalizzati, acquista i beni in oggetto dal [REDACTED], [REDACTED], quale unico titolare della ditta omonima con sede [REDACTED].

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA n. 2528/10006 e successiva Variante n. 2723/5306

Intestazione: DONATI VEZIO

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/12/1980

Abitabilità/agibilità in data 21/12/1985

NOTE: trattasi di nuova costruzione di fabbricato ad uso abitativo i cui lavori sono stati iniziati in data 26.11.1981 in virtù di Concessione Edilizia del 10.12.1980 n. 2528/10006 e successiva variante del 25.02.1983 n. 2723/5306 e terminati in data 10.12.1983 con licenza di abitabilità del 21.12.1985, collaudo ai sensi delle leggi antisismiche del 14.01.1984 e conformità del Genio Civile n. 882 del 1983.

Alla C.E. n. 2528/10006 e successive Variante ha fatto seguito Pratica D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività) n. 2310/2011 protocollo generale n. 0021142 del 22.12.2010 intestata al [REDACTED] con oggetto il recupero abitativo del sottotetto in ampliamento all'appartamento ubicato al piano primo attraverso la realizzazione di un locale soggiorno-ingresso, camera, bagno, disimpegno e vano scale di collegamento con il piano primo sottostante realizzato tramite installazione di una scala in legno autoportante.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Durante i sopralluoghi al piano secondo sottotetto nel vano adibito a soggiorno-cucina è stata rilevata l'edificazione di pareti divisorie atte a costituire un vano cucina in difformità a quanto concesso, così come rappresentato nelle planimetrie redatte dalla sottoscritta in seguito ai rilievi metrici effettuati all'allegato 2.

Detta difformità potrà essere sanata tramite la presentazione di pratica SCIA in Sanatoria.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note generali sulla conformità:

Con particolare riferimento alle tavole grafiche allegate al Piano Strutturale Intercomunale approvato in data 27/02/2021 con delibera di Consiglio Comunale n. 4, che definisce le destinazioni urbanistiche generali del Territorio Comunale, gli immobili facenti parte del presente lotto sono inseriti in:

Ambiti a prevalente caratterizzazione residenziale.

Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano, seppur soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri plano volumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26.02.1999 con delibera di Consiglio Comunale n. 17 e successive varianti che gli immobili sono inseriti in:

- Nell'art. 43 in **Zone Residenziali di tipo B (esistenti).**

Nel Regolamento Urbanistico, sono classificate B senza l'aggiunta di nessuna altra sigla o numero le Aree prevalentemente destinate alla residenza e con carattere di tessuto quasi totalmente edificato.

La destinazione è prevalentemente residenziale, ma sono ammesse destinazioni in armonia alla residenza tipo uffici, ambulatori, attività ricettive (escluso discoteche pub e sala giochi) commerciali, artigianali e artigianato di servizio.

Per gli edifici non occupati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico per la parte non residenziale, dovranno attenersi alle destinazioni consentite in tali aree.

In tali aree è concessa la ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.

Il P.S.I. approvato con delibera di C.C. n. 4 del 27.02.2021, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano operativo comunale ai sensi dell'art. 10 L.R.T. n. 65/14, la definizione dei parametri Plano volumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base peraltro delle indicazioni generali indicate dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE**
ABITAZIONE CON GARAGE PERTINENZIALE

I beni immobili oggetto della presente, siti nel Comune di Aulla (MS), vengono di seguito più precisamente descritti:

- unità immobiliare costituita da Appartamento, al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla (MS) al Fg. 21, part. 412 sub. 4 – P 1-2, categoria A/2;
- unità immobiliare costituita da Garage pertinenziale, al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla (MS) al Fg. 21, part. 412 sub. 6 - P S1, categoria C/6, siti in Loc. Serricciolo - Via Pisa n. 12 - Comune di Aulla (MS).

Gli immobili, appartamento e garage di pertinenza, fanno parte di un complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO IRIS", composto da tre distinti "blocchi di fabbricato" con Piano Seminterrato ad uso cantina-deposito, Piani Terra e Primo e Sottotetto ad uso abitativo.

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicati nel "blocco fronte strada": l'unità abitativa, al quale si accede da un corpo scale esterno di proprietà esclusiva, si sviluppa al Piano Primo e Piano Sottotetto, mentre il garage pertinenziale è ubicato al Piano seminterrato.

Il fabbricato è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia e successiva Variante n. 2723/5306 autorizzata il 25/02/1983 che per l'unità abitativa in oggetto prevedeva destinazione d'uso ad abitazione per il Piano Primo e uso lavanderia-stenditoio per il Piano Sottotetto; a seguito di presentazione di pratica D.I.A. n. 2310/2011 del 22/12/2010 per lavori di "Recupero Abitativo di Sottotetto", il Piano Sottotetto, avendone i requisiti di legge (altezza minima, è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso da lavanderia-stenditoio ad uso abitativo.

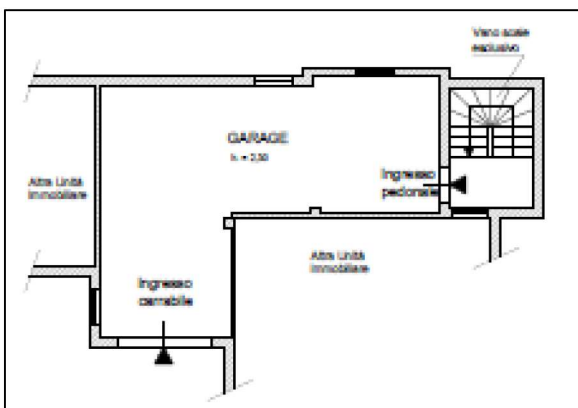
Per il recupero del Piano Sottotetto ai fini abitativi in ampliamento all'appartamento già adibito ad abitazione posto al Piano Primo sono state realizzate delle tramezzature interne ricavando un locale soggiorno-ingresso, una camera, un bagno, un disimpegno e un vano scale dove è stata installata una scala autoportante in legno di collegamento interno con il piano sottostante. Il piano Sottotetto è raggiungibile anche dal corpo scale esterno di proprietà esclusiva.

Durante il sopralluogo effettuato in data 06/11/2023, al Piano Sottotetto si è rilevata la presenza di un'ulteriore partizione interna rispetto a quanto rappresentato nei grafici della D.I.A. succitata: nell'ampio locale adibito a soggiorno-ingresso è stata realizzata una tramezzatura a formare un vano adibito a cucina.

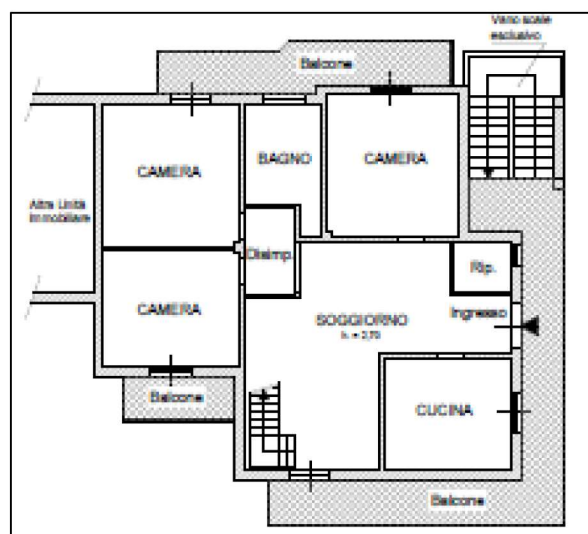
Il piano primo è composto soggiorno-ingresso, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere e servizio igienico; sono inoltre presenti tre balconi di varia ampiezza.

Al piano seminterrato, dove è ubicato il garage, è possibile accedere sia attraverso il corpo scale di proprietà esclusiva (ingresso pedonale) che da un ingresso carrabile.

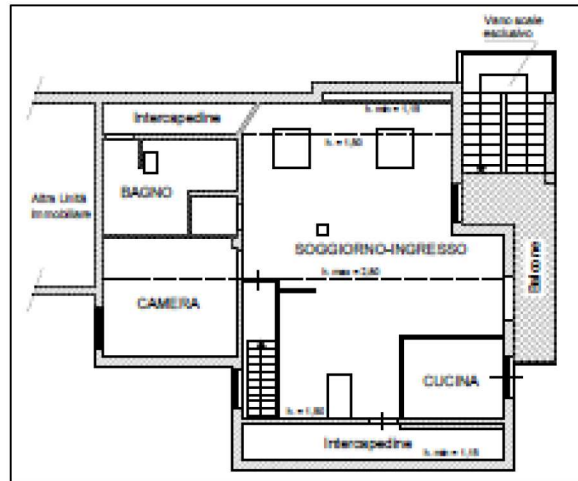
Per meglio comprendere la distribuzione interna degli immobili in esecuzione si vedano qui di seguito e in allegato al n. 2 le planimetrie redatte dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.



Piano seminterrato (non in scala)



Piano Primo (non in scala)



Piano Sottotetto (non in scala)

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 02-09-1979

Ulteriori informazioni sul debitore: Come risulta dall'estratto per riassunto del registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Fosdinovo (MS) in allegato alla presente, si precisa che [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 02/09/1979 a Fosdinovo (MS) in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; con Atto del 26/01/1987 del Notaio Vertere Morichelli gli sposi hanno stipulato convenzione matrimoniale per regime patrimoniale in separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **358,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile nel suo insieme, al momento dei sopralluoghi, è risultato in buono stato di conservazione.

Riguardo ai materiali utilizzati per la realizzazione delle opere, gli immobili risultano così come segue:

- piano primo: ad eccezione del bagno è completamente pavimentato in granito rosso, le pareti sono intonacate a calce e rivestite con carta da parati; gli infissi interni ed esterni sono in legno, gli ultimi protetti da serrande scorrevoli. Il servizio igienico, dotato di lavabo, bidet, water, doccia e vasca da bagno è pavimentato e rivestito in ceramica simil marmo;
- il piano sottotetto, nei vani principali è pavimentato in granito rosso e le pareti sono intonacate a calce e tinteggiate a tempera bianca; gli infissi interni sono in legno, del medesimo materiale sono anche gli infissi esterni, protetti da serrande scorrevoli. Il servizio igienico, munito di lavabo, water, bidet vasca da bagno e doccia, è pavimentato con monocottura di colore blu e rivestito con piastrelle in ceramica di colore grigio;
- il piano seminterrato, adibito a garage è interamente pavimentato in piastrelline ceramiche di colore marrone; le pareti sono intonacate a calce e tinteggiate di bianco.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a gas con caldaia ubicata nel ripostiglio al piano primo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. ABITABILE PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	125,00	1,00	125,00
SUP. TOTALE BALCONI	superf. esterna lorda	45,00	0,25	11,25
SP. SCALE ESTERNE ESCLUSIVE	superf. esterna lorda	15,00	0,35	5,25
SUP. ABITABILE PIANO SOTTOTETTO	superf. esterna lorda	98,00	1,00	98,00
SUP. PIANO SEMINTERRATO (GARAGE)	superf. esterna lorda	65,00	0,60	39,00
SUP. BALCONE PIANO SECONDO	superf. esterna lorda	10,00	0,25	2,50
		358,00		281,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di AULLA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI AULLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio); agenzie immobiliari locali..

8.3 Valutazione corpi:

A - APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE PERTINENZIALE. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 309.100,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SUP. ABITABILE PIANO PRIMO	125,00	€ 1.100,00	€ 137.500,00
SUP. TOTALE BALCONI	11,25	€ 1.100,00	€ 12.375,00
SP. SCALE ESTERNE ESCLUSIVE	5,25	€ 1.100,00	€ 5.775,00
SUP. ABITABILE PIANO SOTTOTETTO	98,00	€ 1.100,00	€ 107.800,00

SUP. PIANO	39,00	€ 1.100,00	€ 42.900,00
SEMINTERRATO (GARAGE)			
SUP. BALCONE PIANO SECONDO	2,50	€ 1.100,00	€ 2.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 309.100,00
Valore corpo	€ 309.100,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 309.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 154.550,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE PERTINENZIALE	Abitazione di tipo civile [A2]	281,00	€ 309.100,00	€ 154.550,00

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%)	€ 46.365,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

- A - APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE PERTINENZIALE

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- A - APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE PERTINENZIALE**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.910,37

Gli immobili in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO IRIS", composto da tre distinti "blocchi di fabbricato" con Piano Seminterrato ad uso cantina-deposito, Piani Terra e Primo e Sottotetto ad uso abitativo. Il condominio è amministrato dalla S.A.I.C di Caponi Andrea con sede in Aulla. La sottoscritta ha provveduto a contattare l'amministrazione che tramite mail dell'11.11.2024 ha comunicato che:

- i millesimi consistono in 239,77;
- l'importo dovuto al "Condominio Iris" da parte dei Sigg. [REDACTED] alla data odierna ammonta ad € 1.910,37.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 262.735,00
---	--------------

Lotto: 2 - TERRENI AGRICOLI**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile Sostitutivo ex art. 567 C.P.C. redatto dal Notaio Massimo Palazzo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, corredato dalle visure storiche catastali degli immobili oggetto di pignoramento, aggiornate al 05/01/2023. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché copia dell'estratto di mappa e delle visure storiche catastali degli immobili più recenti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa.

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 - TERRENI AGRICOLI.**

agricolo sito in frazione: Serricciolo, Via Pisa n. 10

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

_____ - C.F. n. _____ -
proprietà per la quota di 1/2;

_____ - C.F. n. _____
_____ proprietà per la quota di 1/2,

sezione censuaria AULLA (MS), foglio **21**, particella **686**, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 85 mq., reddito dominicale: € 0,31, reddito agrario: € 0,15

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 30/07/1985 in atti dal 21/07/1986 ZANNONI I (n. 5086);
- VOLTURA D'UFFICIO del 06/10/2011 Pubblico ufficiale MO Sede AULLA (MS) Repertorio n. 84237 - CESSIONE DIRITTI - RECUPERO NOTA 7171/11 Voltura n. 8651.1/2011 - Pratica n. MS0110493 in atti dal 25/10/2011;
- Atto del 29/12/1993 Pubblico ufficiale MORICHELLI Sede VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) Repertorio n. 20921 - Voltura n. 536.1/1994 in atti dal 01/03/1994;
- FRAZIONAMENTO del 30/07/1985 Voltura in atti dal 21/07/1986 Repertorio n.: 75056 Sede AULLA (MS) Registrazione UR Sede AULLA (MS) Volume 157 n. 1215 del 01/08/1985 ZANNONI I (n. 5086);
- Variazione del 15/07/1972 in atti dal 15/07/1972 (n. 172);
- Impianto meccanografico del 20/10/1970; - Atto del 30/07/1985 Pubblico ufficiale ZANNONI I Sede AULLA (MS) Repertorio n. 75056 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 157 n. 1215 registrato in data 01/08/1985 - Voltura n. 5086 in atti dal 21/07/1986;
- Atto del 24/07/1981 Pubblico ufficiale MORICHELLI V Sede VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) Repertorio n. 36 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 147 n. 1548 registrato in data 04/08/1981 - Voltura n. 43382 in atti dal 21/03/1983;
- TESTAMENTO PUBBLICO del 12/05/1980 Pubblico ufficiale ZANNONI I Sede AULLA (MS) - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 145 n. 1825 registrato in data 15/12/1980 - Voltura n. 26782 in atti dal 21/03/1983.

Confini: A nord-ovest con terreno alla part. 750, a sud-ovest con terreno alla part. 451, a sud-est con terreno alla part. 687 stessa proprietà, a nord-est con terreno alla part. 433.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

_____ - C.F. n. _____ -
proprietà per la quota di 1/2;

_____ - C.F. n. _____
 _____ proprietà per la quota di 1/2,

sezione censuaria AULLA (MS), foglio **21**, particella **687**, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 110 mq., reddito dominicale: € 0,51, reddito agrario: € 0,28

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 30/07/1985 in atti dal 21/07/1986 ZANNONI I (n. 5086);
- VOLTURA D'UFFICIO del 06/10/2011 Pubblico ufficiale MO Sede AULLA (MS) Repertorio n. 84237 - CESSIONE DIRITTI - RECUPERO NOTA 7171/11 Voltura n. 8651.1/2011 - Pratica n. MS0110493 in atti dal 25/10/2011;
- Atto del 29/12/1993 Pubblico ufficiale MORICHELLI Sede VILLAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) Repertorio n. 20921 - Voltura n. 536.1/1994 in atti dal 01/03/1994;
- FRAZIONAMENTO del 30/07/1985 Voltura in atti dal 21/07/1986 Repertorio n.: 75056 Sede AULLA (MS) Registrazione UR Sede AULLA (MS) Volume 157 n. 1215 del 01/08/1985 ZANNONI I (n. 5086);
- Variazione del 15/07/1972 in atti dal 15/07/1972 (n. 172); - Impianto meccanografico del 20/10/1970;
- Atto del 30/07/1985 Pubblico ufficiale ZANNONI I Sede AULLA (MS) Repertorio n. 75056 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 157 n. 1215 registrato in data 01/08/1985 - Voltura n. 5086 in atti dal 21/07/1986;
- Atto del 24/07/1981 Pubblico ufficiale MORICHELLI V Sede VILLAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) Repertorio n. 36 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 147 n. 1548 registrato in data 04/08/1981 - Voltura n. 43382 in atti dal 21/03/1983;
- TESTAMENTO PUBBLICO del 12/05/1980 Pubblico ufficiale ZANNONI I Sede AULLA (MS) - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 145 n. 1825 registrato in data 15/12/1980 - Voltura n. 26782 in atti dal 21/03/1983.

Confini: A nord-ovest con terreno alla part. 686, stessa proprietà, a sud-ovest con terreno alla part. 451 stessa proprietà, a sud-est con terreno alla part. 688, a nord-est con terreno alla part. 434.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

_____ - C.F. n. _____ -
proprietà per la quota di 1/2;

_____ - C.F. n. _____
 _____ proprietà per la quota di 1/2,

sezione censuaria AULLA (MS), foglio **21**, particella **451**, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 1.170 mq., reddito dominicale: € 3,02, reddito agrario: € 1,51

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 30/07/1985 in atti dal 21/07/1986 ZANNONI I (n. 5086);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/01/1982 in atti dal 20/11/1982 (n. 182);
- Atto del 29/12/1993 Pubblico ufficiale MORICHELLI Sede VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) Repertorio n. 20921 - Voltura n. 536.1/1994 in atti dal 01/03/1994;
- Impianto meccanografico del 20/10/1970;
- Atto del 06/10/2011 Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Sede AULLA (MS) Repertorio n. 84237 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 7171.2/2011 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 21/10/2011;
- Atto del 03/04/1987 Pubblico ufficiale MORICHELLI Sede VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) Repertorio n. 4851 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione n. 663 registrato in data 23/04/1987 - Voltura n. 1305.1/1987 in atti dal 21/11/1988;
- Atto del 10/07/1982 Pubblico ufficiale ZANNONI I Sede AULLA (MS) Repertorio n. 56490 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 150 n. 1490 registrato in data 28/07/1982 - Voltura n. 13084 in atti dal 25/06/1984;
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 11/02/1982 Pubblico ufficiale ZANNONI I Sede AULLA (MS) Repertorio n. 55182 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 149 n. 874 registrato in data 03/05/1982 - Voltura n. 9184 in atti dal 25/06/1984;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/01/1981 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 356 n. 47 registrato in data 03/06/1981 - Voltura n. 38282 in atti dal 21/03/1983;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/1976 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 49 n. 23 registrato in data 02/03/1976 - Voltura n. 10477 in atti dal 30/01/1979.

Confini: A nord-ovest con terreni alle particelle 750, 751 e 430, a sud con terreno alla part. 684 stessa proprietà, a nord-est con terreni alle particelle 686 e 687 stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

_____ - C.F. n. _____ -
proprietà per la quota di 1/2;
_____ - C.F. n. _____
_____ proprietà per la quota di 1/2,

sezione censuaria AULLA (MS), foglio **21**, particella **684**, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 1.145 mq., reddito dominicale: € 2,96, reddito agrario: € 1,48

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 30/07/1985 in atti dal 21/07/1986 ZANNONI I (n. 5086);
- Atto del 06/10/2011 Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Sede AULLA (MS) Repertorio n. 84237 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 7171.2/2011 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 21/10/2011;
- Atto del 03/04/1987 Pubblico ufficiale MORICHELLI Sede VILLAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) Repertorio n. 4851 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione n. 663 registrato in data 23/04/1987 - Voltura n. 1305.1/1987 in atti dal 21/11/1988;
- FRAZIONAMENTO del 30/07/1985 Voltura in atti dal 21/07/1986 Repertorio n.: 75056 Sede AULLA (MS) Registrazione UR Sede AULLA (MS) Volume 157 n. 1215 del 01/08/1985 ZANNONI I

(n. 5086); - VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/01/1982 in atti dal 20/11/1982 (n. 182);

- Impianto meccanografico del 20/10/1970; - Atto del 10/07/1982 Pubblico ufficiale ZANNONI I Sede AULLA (MS) Repertorio n. 56490 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 150 n. 1490 registrato in data 28/07/1982 - Voltura n. 13084 in atti dal 25/06/1984;
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 11/02/1982 Pubblico ufficiale ZANNONI I Sede AULLA (MS) Repertorio n. 55182 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 149 n. 874 registrato in data 03/05/1982 - Voltura n. 9184 in atti dal 25/06/1984;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/01/1981 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 356 n. 47 registrato in data 03/06/1981 - Voltura n. 38282 in atti dal 21/03/1983;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/1976 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 49 n. 23 registrato in data 02/03/1976 - Voltura n. 10477 in atti dal 30/01/1979.

Confini: A nord-ovest con terreno alla part. 680; a sud-ovest con strada statale n. 63; a sud-est con altra unità immobiliare alla part. 451; a nord-est con terreno alla part. 688; a nord con terreno alla part. 451 stessa proprietà.

NOTA: Si segnala l'errata intestazione catastale dei succitati beni riguardo alla quota indivisa di 1/2 del comproprietario non esecutato [REDACTED].

Lo stesso infatti con Atto di Compravendita del 03.04.1987 a rogito del Notaio Vertere Morichelli, Rep. n. 4851, trascritto a Massa Carrara ai Reg. Gen. n. 3179, Reg. Part. n. 2412 acquista la quota indivisa di 1/2 dei beni al Fg. 21 particelle 451 e 684 in comunione legale dei beni con [REDACTED], [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED] e con Atto di Compravendita del 29.12.1993 a rogito del Notaio Vertere Morichelli, Rep. n. 20921, trascritto a Massa Carrara ai Reg. Gen. n. 440, Reg. Part. n. 320 acquista la quota indivisa di 1/2 dei beni al Fg. 21 particelle 686 e 687 in comunione legale dei beni con [REDACTED], [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 02-09-1979

Ulteriori informazioni sul debitore: Come risulta dall'estratto per riassunto del registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Fosdinovo (MS) in allegato alla presente, si precisa che il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 02/09/1979 a Fosdinovo (MS) in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; con Atto del 26/01/1987 del Notaio Vertere Morichelli gli sposi hanno stipulato convenzione matrimoniale per regime patrimoniale in separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

Sì

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili facenti parte del presente lotto sono ubicati nella Frazione di Serricciolo - Comune di Aulla (MS).

Serricciolo è una piccola frazione di circa 550 abitanti e sorge nella regione storica della Lunigiana, su di un piano alluvionale situato presso la confluenza del torrente Arcinaso nell'Aulella. È situata a 6 km ad est del capoluogo comunale di Aulla.

Più precisamente la frazione si trova in un'area di espansione pianeggiante lungo la Strada Statale n. 63 che da Aulla porta in direzione del Comune di Fivizzano; la zona, ricca di coltivazioni e aree boschive nei dintorni, è caratterizzata da attività agricole e commerciali, miste a residenziali.

Caratteristiche zona: periferica rispetto al Comune di appartenenza normale

Area urbanistica: mista residenziale/ commerciale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Aulla, La Spezia, Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 8,00 km.,

STAZIONE FERROVIARIA DI AULLA distanza 6,70 km.,

FERMATA AUTOBUS DI LINEA distanza 0,13 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Altro Utilizzati come parcheggio a servizio della confinante discoteca Duplè

Note: Il [REDACTED] ha dichiarato che i terreni ad oggi sono utilizzati come parcheggio a servizio della confinante discoteca [REDACTED].

Con Ordinanza del 20.07.2024, osservato quanto sopra, il G.E. ha ritenuto opportuno che il Perito stimatore procedesse alla determinazione dell'indennità di occupazione del presente compendio, al fine di ottenere il versamento di tale somma da parte dell'occupante senza titolo.

Tenendo conto di quanto verrà meglio specificato al successivo punto 7.2 - Conformità urbanistica e cioè che nonostante le previsioni urbanistiche individuino i terreni in oggetto in Aree Residenziali di nuovo impianto Non attuate "C4 SOI", per il Comune di Aulla, stante lo studio in atto della nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri plano volumetrici attuativi delle eventuali possibilità edificatorie, sono in atto le misure di salvaguardia; considerato inoltre, come riferito dai tecnici del Comune di Aulla durante i colloqui tenuti, che per la zona risultano ormai esaurite le cubature residenziali di nuova edificazione realizzabili, i terreni in oggetto, nonostante le previsioni di piano, non possono considerarsi ad oggi edificabili, condizioni dalle quali consegue un valore dei terreni in oggetto alquanto ridotto.

Dalle ricerche di mercato effettuate, per i terreni non edificabili, quindi di scarso valore, dato l'esiguo canone che potrebbe essere ricavato, la prassi attuata consiste nella maggior parte dei casi in una scrittura privata per "comodato d'uso gratuito" nel quale si stipula un accordo in cui il conduttore, in cambio della concessione d'uso dell'immobile, si impegna verso la parte locataria (proprietario) a mantenere lo stesso in buono stato conservativo, condizione che si ritiene giustamente applicabile nel caso in oggetto, nei modi e termini che il G.E. riterrà idonei.

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 05/12/2022 al Rep. n. 2615/2022
trascritto a MASSA CARRARA in data 21/12/2022 ai Reg. Gen. n. 13020/Reg. Part. n. 10129;
ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NOTIFICATO IN FORZA DI ATTO DI PRECETTO
CON CUI E' STATO INGIUNTO IL PAGAMENTO DELL'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 129.511,28.

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: non sussiste condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al

momento della perizia: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: immobili non soggetti a pratica APE

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

██ - C.F. n. ██████████ per la quota di proprietà di 1/2;

██ - C.F. n. ██████████ per la quota di proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni (1/4 ciascuno) con la ██████████ - C.F. n. ██████████.

dal 03/04/1987 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data 03/04/1987, al Rep. n. 4851; trascritto a MASSA CARRARA, in data 23/04/1987, ai Reg. Gen. n. 3179/Reg. Part. n. 2412.

Note: Con il presente Atto di compravendita ██████████ (coniugato in separazione dei beni) e ██████████ (coniugato in comunione legale dei beni con ██████████), acquistano per la quota di 1/2 ciascuno i terreni al Fg. 21 particelle 451 e 684 dalla ██████████ - C.F. n. ██████████ e dalla ██████████ - C.F. n. ██████████.

Titolare/Proprietario:

██ - C.F. n. ██████████ per la quota di proprietà di 1/2;

██ - C.F. n. ██████████ per la quota di proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni (1/4 ciascuno) con ██████████ - C.F. n. ██████████.

dal 29/12/1993 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data 29/12/1993, al Rep. n. 20921; trascritto a MASSA CARRARA, in data 19/01/1994, ai Reg. Gen. n. 440/Reg. Part. n. 320.

Note: Con il presente Atto di compravendita il ██████████ (coniugato in separazione dei beni) e ██████████ (coniugato in comunione legale dei beni con ██████████), acquistano per la quota di 1/2 ciascuno i terreni al Fg. 21 particelle 686 e 687 dalla ██████████ - C.F. n. ██████████.

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna**7.2 Conformità urbanistica:****Note generali sulla conformità:**

Come riportato nel C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) richiesto dalla sottoscritta e rilasciato dal Comune di Aulla (MS) in data 13.12.2023, con particolare riferimento alle tavole grafiche allegate al Piano Strutturale Intercomunale approvato in data 27/02/2021 con delibera di Consiglio Comunale n. 4, che definisce le destinazioni urbanistiche generali del Territorio Comunale, i terreni facenti parte del presente lotto sono inseriti in:

Ambiti a prevalente caratterizzazione residenziale.

Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano, seppur soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri plano volumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26.02.1999 con delibera di Consiglio Comunale n. 17 e successive varianti che i terreni sono inseriti in:

- Nell'art. 44 in Aree Residenziali di nuovo impianto Non attuate "C4 SOI".

Il P.S.I. approvato con delibera di C.C. n. 4 del 27.02.2021, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano operativo comunale ai sensi dell'art. 10 L.R.T. n. 65/14, la definizione dei parametri Plano volumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base peraltro delle indicazioni generali indicate dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia.

Oltre alle misure di salvaguardia in atto, come riferito dai tecnici del Comune di Aulla durante i colloqui tenuti, per la zona risultano ormai esaurite le cubature residenziali di nuova edificazione realizzabili. Pertanto, per quanto sopra, i terreni in oggetto, nonostante le previsioni di piano, non possono considerarsi ad oggi edificabili, condizione della quale si terrà conto nella valutazione.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - TERRENI AGRICOLI**

I terreni, nel loro insieme, utilizzati come parcheggio a servizio della confinante discoteca [REDACTED], presentano manto erboso e sono recintati con rete metallica.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di Battistini Maurizio- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 02-09-1979.

Ulteriori informazioni sul debitore: Come risulta dall'estratto per riassunto del registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Fosdinovo (MS) in allegato alla presente, si precisa che [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 02/09/1979 a Fosdinovo (MS) in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; con Atto del 26/01/1987 del Notaio Vertere Morichelli gli sposi hanno stipulato convenzione matrimoniale per regime patrimoniale in separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

████████████████████ - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 ████████████████████ - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2.510,00**

Condizioni generali dell'immobile:

In considerazione dell'utilizzo a cui sono destinati, i terreni si presentano in buono stato di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. TERRENO ALLA PART. 686	sup reale lorda	85,00	1,00	85,00
SUP. TERRENO ALLA PART. 687	sup reale lorda	110,00	1,00	110,00
SUP. TERRENO ALLA PART. 451	sup reale lorda	1.170,00	1,00	1.170,00
SUP. TERRENO ALLA PART. 684	sup reale lorda	1.145,00	1,00	1.145,00
		2.510,00		2.510,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque.

In particolare per i terreni in oggetto si è tenuto conto di quanto già anticipato al precedente punto 7.2 - Conformità Urbanistica al quale si rimanda.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di AULLA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI AULLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio); agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:**A - TERRENI AGRICOLI. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. TERRENO ALLA PART. 686	85,00	€ 12,00	€ 1.020,00
SUP. TERRENO ALLA PART. 687	110,00	€ 12,00	€ 1.320,00
SUP. TERRENO ALLA PART. 451	1.170,00	€ 12,00	€ 14.040,00
SUP. TERRENO ALLA PART. 684	1.145,00	€ 12,00	€ 13.740,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 30.120,00
Valore corpo	€ 30.120,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 30.120,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.060,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - TERRENI AGRICOLI	agricolo	2.510,00	€ 30.120,00	€ 15.060,00

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%)	€ 4.518,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- A - TERRENI AGRICOLI**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- A - TERRENI AGRICOLI**

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.602,00
---	-------------

Lotto: 3 - LOCALE AD USO COMMERCIALE (PORZIONE DI SUPERMERCATO)**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile Sostitutivo ex art. 567 C.P.C. redatto dal Notaio Massimo Palazzo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, corredato dalle visure storiche catastali degli immobili oggetto di pignoramento, aggiornate al 05/01/2023. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché copia dell'estratto di mappa e delle visure storiche catastali degli immobili più recenti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa.

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 - LOCALE AD USO COMMERCIALE (PORZIONE DI SUPERMERCATO).

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Serricciolo, Via Pisa n. 10

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██ - C.F. n. ██ -
proprietà per la quota di 1/1 (si veda in proposito la nota in calce),

foglio **21**, particella **455**, subalterno **6**, indirizzo Via Pisa, piano T, comune AULLA (MS), categoria C/1, classe 6, consistenza 117 mq., rendita € 1.691,91

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2002 Pratica n. 133736 in atti dal 07/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 60685.1/2002);
- Impianto meccanografico del 01/01/1989; - SUCCESSIONE EX LEGE di ██ del 01/01/2019 Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 88888 n. 208612 registrato in data 10/05/2022 - Trascrizione n. 3927.1/2022 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 20/05/2022;
- Atto del 17/04/1996 Pubblico ufficiale MORICHELLI Sede AULLA (MS) Repertorio n. 27673 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2376.1/1996 in atti dal 06/11/1996;
- Atto del 18/01/1989 Pubblico ufficiale V. MORICHELLI Sede VILLAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) Repertorio n. 8241 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione n. 8241 registrato in data 18/01/1989 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1220.1/1989 - Pratica n. 43948 in atti dal 14/05/2001.

Confini: A nord-ovest e a sud-ovest con corte condominiale, a est con vano scale-ascensore condominiale e altra unità immobiliare stessa particella subalterno 3, a nord-est con altre unità immobiliari stessa particella subalterni 1, 2 e 3 e con vano scale-ascensore condominiale.

Note sulla conformità catastale:

Come già evidenziato, nella intestazione catastale dell'immobile risulta come unico proprietario il Sig. [REDACTED] e così anche il pignoramento è stato eseguito e trascritto sull'intera proprietà del bene contro il medesimo il [REDACTED].

In realtà dall'analisi delle ispezioni ipotecarie dei titoli di provenienza si evince che l'immobile è pervenuto all'esecutato per Successione di [REDACTED], eredità devoluta per legge, Accettazione Tacita espressa trascritta in data 29.04.2024 ai Reg. Gen. n. 3934, Reg. Part. 3259.

Al de cuius, [REDACTED], il bene era pervenuto per Atto di Compravendita del 17.04.1996, a rogito del Notaio Vertere Morichelli. Re. n. 27673, trascritto a Massa Carrara il 07.05.1996 ai Reg. Gen. n. 3363, Reg. Part. n. 2397, con il quale acquistava IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI con [REDACTED] - la piena ed intera proprietà dell'immobile in oggetto.

Ne consegue che l'esecutato, stante l'accettazione dell'eredità del padre [REDACTED] e la rinuncia all'eredità del coniuge superstite, [REDACTED], ha ereditato la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà della quale era titolare il de cuius, ma non anche la quota indivisa di 1/2 della madre [REDACTED], rinunciataria della quota ereditaria, ma già titolare della restante quota indivisa di 1/2, in qualità di coniuge in comunione legale dei beni all'epoca dell'atto di acquisto.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 02-09-1979 -

Ulteriori informazioni sul debitore: Come risulta dall'estratto per riassunto del registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Fosdinovo (MS) in allegato alla presente, si precisa che [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 02/09/1979 a Fosdinovo (MS) in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; con Atto del 26/01/1987 del Notaio Vertere Morichelli gli sposi hanno stipulato convenzione matrimoniale per regime patrimoniale in separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Riguardo alle quote di proprietà indicate si precisa quanto segue.

Nella intestazione catastale dell'immobile risulta come unico proprietario il Sig. [REDACTED] e così anche il pignoramento è stato eseguito e trascritto sull'intera proprietà del bene contro il medesimo il [REDACTED].

In realtà dall'analisi dalle ispezioni ipotecarie dei titoli di provenienza si evince che l'immobile è pervenuto all'esecutato per Successione di [REDACTED], eredità devoluta per legge, Accettazione Tacita espressa trascritta in data 29.04.2024 ai Reg. Gen. n. 3934, Reg. Part. 3259.

Al de cuius, [REDACTED], il bene era pervenuto per Atto di Compravendita del 17.04.1996, a rogito del Notaio Vertere Morichelli. Re. n. 27673, trascritto a Massa Carrara il 07.05.1996 ai Reg. Gen. n. 3363, Reg. Part. n. 2397, con il quale acquistava IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI con [REDACTED] - la piena ed intera proprietà dell'immobile in oggetto. Ne consegue che l'esecutato, stante l'accettazione dell'eredità del padre [REDACTED] e la rinuncia all'eredità del coniuge superstite, [REDACTED], ha ereditato la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà della quale era titolare il de cuius, ma non anche la quota indivisa di 1/2 della madre [REDACTED], rinunciataria della quota ereditaria, ma già

titolare della restante quota indivisa di 1/2, in qualità di coniuge in comunione legale dei beni all'epoca dell'atto di acquisto.

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

Sì

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile facente parte del presente lotto è ubicato nella Frazione di Serricciolo - Comune di Aulla (MS).

Serricciolo è una piccola frazione di circa 550 abitanti e sorge nella regione storica della Lunigiana, su di un piano alluvionale situato presso la confluenza del torrente Arcinaso nell'Aulella. È situata a 6 km ad est del capoluogo comunale di Aulla.

Più precisamente la frazione si trova in un'area di espansione pianeggiante lungo la Strada Statale n. 63 che da Aulla porta in direzione del Comune di Fivizzano; la zona, ricca di coltivazioni e aree boschive nei dintorni, è caratterizzata da attività agricole e commerciali, miste a residenziali.

Caratteristiche zona: periferica rispetto al Comune di appartenenza normale

Area urbanistica: mista residenziale/ commerciale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Aulla, La Spezia, Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 8,00 km.,

STAZIONE FERROVIARIA DI AULLA distanza 6,70 km.,

FERMATA AUTOBUS DI LINEA distanza 0,13 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] (gestore supermercato), con contratto di locazione

Note: La [REDACTED], titolare della ditta [REDACTED], gestisce il supermercato [REDACTED], che insiste, oltre che sull'intero immobile pignorato, anche su altri tre fondi identificati rispettivamente ai subalterni 2, 3 e 4.

L'immobile pignorato risulta occupato in forza di Contratto di Locazione Commerciale che fu stipulato in data 01.05.1996 tra l'allora proprietario, [REDACTED], e il conduttore [REDACTED], alla quale ad oggi è subentrata la [REDACTED].

Il Contratto di Locazione Commerciale, registrato presso l'Ufficio del Registro di Aulla il 20.05.1996 al n. 297 mod. 3, ha durata di 6 anni; il canone annuo veniva stabilito il £. 10.800.000 da pagarsi in rate mensili anticipate di £. 900.000.

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 05/12/2022 al Rep. n. 2615/2022 trascritto a MASSA CARRARA in data 21/12/2022 ai nn. Reg. Gen. n. 13020/Reg. Part. n. 10129;

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 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: L'immobile in oggetto fa parte di un complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO PIAN DI VILLARI", edificato su cinque piani fuori terra con destinazione d'uso commerciale al piano terra e abitativo ai piani superiori. Il condominio è amministrato dalla S.A.I.C di Caponi Andrea con sede in Aulla. La sottoscritta ha provveduto a contattare l'amministrazione che tramite mail dell'11.11.2024 ha comunicato che:
- i millesimi consistono in 80,00;

- l'importo dovuto al "Condominio Pian di Villari" da parte dei Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] alla data odierna ammonta ad € 255,74.

Millesimi di proprietà: 80

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI E ATTUALI PROPRIETARI NON ESECUTATI (BENI INDIVISI)

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] - C.F. n. [REDACTED] -
proprietà per la quota di 1/2;

[REDACTED] - C.F. n. [REDACTED] - proprietà
per la quota di 1/2.

dal 17/05/2022 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO DI AULLA, in data 17/05/2022, al Rep. n. 208612/88888/22; trascritto a MASSA CARRARA, in data 19/05/2022, ai Reg. Gen. n. 5107/Reg. Part. n. 3927.

Note: Con la presente Denuncia di Successione [REDACTED], come sopra generalizzato, stante la rinuncia all'eredità del coniuge superstite, [REDACTED], eredita la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà della quale era titolare il de cuius, [REDACTED], deceduto in data 01.01.2019.

La [REDACTED], madre dell'esecutato, rinunciataria della quota ereditaria, rimane titolare della restante quota indivisa di 1/2 acquisita in qualità di coniuge in comunione dei beni all'epoca dell'atto di acquisto dell'immobile (17.04.1996).

Alla denuncia di Successione ha fatto seguito Accettazione Tacita dell'eredità del 10.11.2023 a rogito del Tribunale di Massa, Rep. n. 1743, trascritta il 29.04.2024 ai Reg. Gen. n. 3944, Reg. Part. n. 3259.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] - C.F. n. [REDACTED];

[REDACTED] - C.F. n. [REDACTED].

dal 17/04/1996 al 17/05/2022.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data 17/04/1996, al Rep. n. 27673; trascritto a MASSA CARRARA, in data 07/05/1996, ai Reg. Gen. n. 3363/Reg. Part. n. 2397.

Note: Con il presente Atto di Compravendita [REDACTED], come sopra generalizzato, acquista, in comunione legale dei beni con [REDACTED], l'immobile oggetto di pignoramento dalla [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Note generali sulla conformità:

A seguito degli accessi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla è emerso che i lavori di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto sono iniziati in data 02.07.1983 in virtù di **Concessione Edilizia n. 2643/9936** per lavori di nuova costruzione di fabbricato abitativo e commerciale, facente parte di PdL (Piano di lottizzazione di iniziativa privata) Bertoli ed altri e di autorizzazione del Genio Civile n. 7136 del 24.10.1984.

Alla C.E. ha fatto seguito Variante in corso d'opera n. 3495/11261 del 12.11.1987 e in data 04.12.1987 è stata rilasciata licenza di abitabilità prot. n. 18155/87.

I lavori risultano eseguiti in conformità alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano, all'autorizzazione edilizia ed alle modalità esecutive stabilite da quest'ultima.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità:

Con particolare riferimento alle tavole grafiche allegate al Piano Strutturale Intercomunale approvato in data 27/02/2021 con delibera di Consiglio Comunale n. 4, che definisce le destinazioni urbanistiche generali del Territorio Comunale, gli immobili facenti parte del presente lotto sono inseriti in:

Ambiti a prevalente caratterizzazione residenziale.

Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano, seppur soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri plano volumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26.02.1999 con delibera di Consiglio Comunale n. 17 e successive varianti che gli immobili sono inseriti in:

- Nell'art. 43 in Zone Residenziali di tipo B (esistenti).

Nel regolamento urbanistico, sono classificate B senza l'aggiunta di nessuna altra sigla o numero le Aree prevalentemente destinate alla residenza e con carattere di tessuto quasi totalmente edificato.

La destinazione è prevalentemente residenziale ma sono ammesse destinazioni in armonia alla residenza tipo uffici, ambulatori, attività ricettive (escluso discoteche pub e sala giochi) commerciali, artigianali e artigianato di servizio.

Per gli edifici non occupati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico per la parte non residenziale, dovranno attenersi alle destinazioni consentite in tali aree. In tali aree è concessa la ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.

Il P.S.I. approvato con delibera di C.C. n. 4 del 27.02.2021, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano operativo comunale ai sensi dell'art. 10 L.R.T. n. 65/14, la definizione dei parametri Plano volumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base peraltro

delle indicazioni generali indicate dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A - LOCALE AD USO COMMERCIALE (PORZIONE DI SUPERMERCATO)**

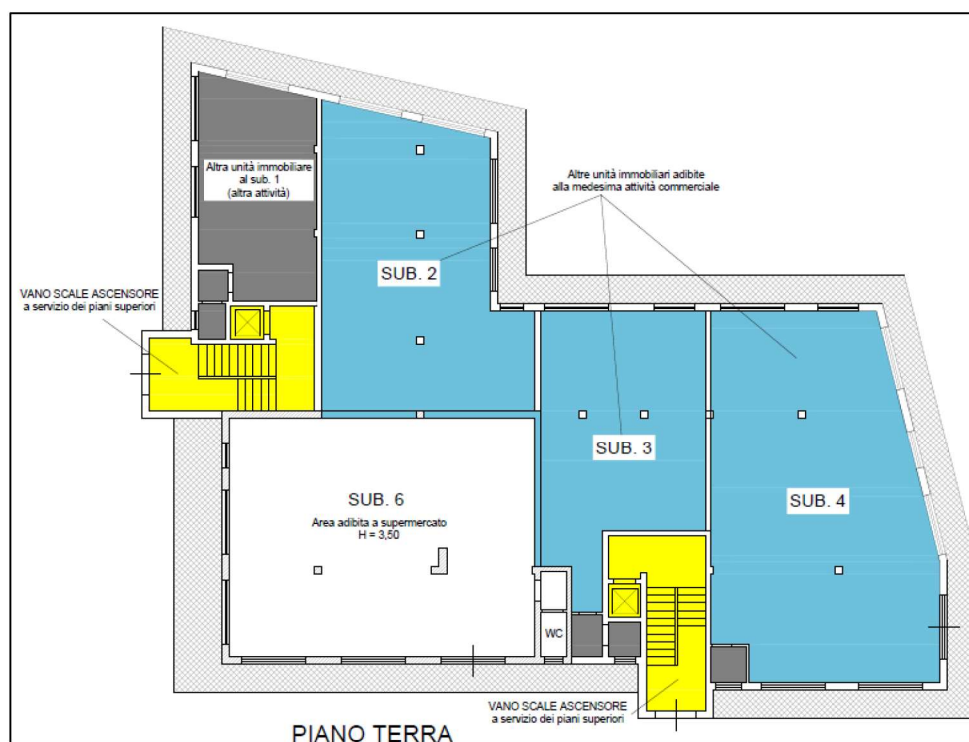
Il bene immobile oggetto della presente, sito nel Comune di Aulla (MS), viene di seguito più precisamente descritto:

- unità immobiliare costituita da Locale ad uso commerciale (porzione di supermercato), al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla (MS) al Fig. 21, part. 455 sub. 6, categoria C/1, sito in Loc. Serricciolo - Via Pisa - Comune di Aulla (MS).

L'immobile, insieme alle unità immobiliari ai subalterni 2, 3 e 4, è porzione di un supermercato Carrefour Express, ubicato al piano terra di un condominio a destinazione commerciale al piano terra e abitativa ai piani superiori, edificato su cinque piani fuori terra, denominato "Condominio Pian di Villari" amministrato dalla S.A.I.C. di Caponi Andrea, con sede in Aulla (MS).

Il bene immobile oggetto di pignoramento è costituito da un unico grande vano, un piccolo servizio igienico con antibagno ed è direttamente collegato alle unità immobiliari facenti parte del supermercato in quanto non sono presenti pareti divisorie in muratura lungo i confini fra i subalterni 2, 3, 4 e 6.

Per una migliore comprensione si veda la planimetria redatta dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati in allegato al n. 2 e riportata qui di seguito.



Nell'angolo ad ovest del bene in oggetto è stato ricavato un piccolo vano mediante l'apposizione di pannelli divisorii in laminato, nel quale si svolge la lavorazione degli alimenti freschi a servizio del banco gastronomia ubicato in adiacenza.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 02-09-1979

Ulteriori informazioni sul debitore: Come risulta dall'estratto per riassunto del registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Fosdinovo (MS) in allegato alla presente, si precisa che [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 02/09/1979 a Fosdinovo (MS) in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; con Atto del 26/01/1987 del Notaio Vertere Morichelli gli sposi hanno stipulato convenzione matrimoniale per regime patrimoniale in separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **125,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile nel suo insieme, al momento dei sopralluoghi, è risultato in buono stato di manutenzione.

l'intero supermercato è pavimentato con mattonelle di media pezzatura in gres porcellanato di colore beige; le pareti sono intonacate a calce e tinte a tempera di colore bianco. Il servizio igienico è dotato di wc e un lavabo ed è rivestito con piastrelle di ceramica di colore bianco.

Il soffitto è rivestito con pannelli laminati di colore nero.

Gli infissi esterni, costituiti da grandi vetrate in parte oscurate mediante l'apposizione di pellicola adesiva, sono in alluminio color nero.

A servizio dell'intero supermercato la Società conduttrice ha installato, a proprie spese, n. 3 condizionatori d'aria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERF. COMMERCIALE NEGOZIO	superf. esterna lorda	125,00	1,00	125,00
		125,00		125,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di AULLA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI AULLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio); agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

A - LOCALE AD USO COMMERCIALE (PORZIONE DI SUPERMERCATO). Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERF. COMMERCIALE NEGOZIO	125,00	€ 750,00	€ 93.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.750,00
Valore corpo			€ 93.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.875,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - LOCALE AD USO COMMERCIALE (PORZIONE DI SUPERMERCATO)	Negozi, botteghe [C1]	125,00	€ 93.750,00	€ 46.875,00

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%)	€ 14.062,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

- A - LOCALE AD USO COMMERCIALE (PORZIONE DI SUPERMERCATO)

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A - LOCALE AD USO COMMERCIALE (PORZIONE DI SUPERMERCATO)

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

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO PIAN DI VILLARI", edificato su cinque piani fuori terra con destinazione d'uso commerciale al piano terra e abitativo ai piani superiori. Il condominio è amministrato dalla S.A.I.C di Caponi Andrea con sede in Aulla.

La sottoscritta ha provveduto a contattare l'amministrazione che tramite mail dell'11.11.2024 ha comunicato che:

- i millesimi consistono in 80;

- l'importo dovuto al "Condominio Pian di Villari" da parte dei Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] alla data odierna ammonta ad € 255,74.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 79.687,50

Beni in **Fivizzano (MS)**
Località/Frazione **Crocetta - Valico del Cerreto**
FIVIZZANO (MS)

Lotto: 4 - ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON GARAGE ANNESSO

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile Sostitutivo ex art. 567 C.P.C. redatto dal Notaio Massimo Palazzo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, corredato dalle visure storiche catastali degli immobili oggetto di pignoramento, aggiornate al 05/01/2023. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché copia dell'estratto di mappa e delle visure storiche catastali degli immobili più recenti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa.

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 - ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON GARAGE ANNESSO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Crocetta - Valico del Cerreto, FIVIZZANO (MS)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██ - C.F. n. ██ -
proprietà per la quota di 1/1,

foglio **10**, particella **46**, subalterno **4**, indirizzo Loc. Crocetta, piano 1 - 2, comune FIVIZZANO (MS), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie Totale: 111 mq., Totale escluse aree scoperte: 103 mq., rendita € 451,90

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 07/10/2014 Pratica n. MS0094234 in atti dal 07/10/2014 RETTIFICA CLASSAMENTO IN AUTOTUTELA (n. 46421.1/2014);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2014 Pratica n. MS0003633 in atti dal 21/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 574.1/2014);
- VARIAZIONE del 26/06/2013 Pratica n. MS0063711 in atti dal 26/06/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22607.1/2013);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2013 Pratica n. MS0012118 in atti dal 13/02/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3234.1/2013);
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/12/2009 Pratica n. MS0127636 in atti dal 10/12/2009 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 10974.1/2009);
- Atto del 14/11/1991 Pubblico ufficiale ZANNONI Sede AULLA (MS) Repertorio n. 121418 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione n. 1607 registrato in data 26/11/1991 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4771.1/1991 - Pratica n. 48444 in atti dal 23/05/2001;

- VOLTURA D'UFFICIO del 14/11/1991 Pubblico ufficiale ZANNONI Sede AULLA (MS) Repertorio n. 121418 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 1 n. 1607 registrato in data 26/11/1991
- VENDITA Voltura n. 4771.1/1991 - Pratica n. MS0139834 in atti dal 29/12/2010;
- VOLTURA D'UFFICIO del 28/07/1970 Pubblico ufficiale RAIMONDI Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 18769 - VENDITA Voltura n. 11207.1/2010 - Pratica n. MS0132816 in atti dal 15/12/2010;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2002 Pratica n. 141172 in atti dal 11/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 66839.1/2002);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: A sud con altra unità immobiliare stessa particella; a est, nord e ovest con area esterna condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██ - C.F. n. ██ -
proprietà per la quota di 1/1,

foglio **10**, particella **46**, subalterno **3**, indirizzo Loc. Crocetta, piano T, comune FIVIZZANO (MS), categoria C/6, classe 5, consistenza 38 mq., superficie Totale: 46 mq., rendita € 74,58

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 07/10/2014 Pratica n. MS0094234 in atti dal 07/10/2014 RETTIFICA CLASSAMENTO IN AUTOTUTELA (n. 46421.1/2014);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2014 Pratica n. MS0003633 in atti dal 21/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 574.1/2014);
- VARIAZIONE del 26/06/2013 Pratica n. MS0063711 in atti dal 26/06/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22607.1/2013);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2013 Pratica n. MS0012118 in atti dal 13/02/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3234.1/2013);
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/12/2009 Pratica n. MS0127636 in atti dal 10/12/2009 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 10974.1/2009);
- Atto del 14/11/1991 Pubblico ufficiale ZANNONI Sede AULLA (MS) Repertorio n. 121418 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione n. 1607 registrato in data 26/11/1991 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4771.1/1991 - Pratica n. 48444 in atti dal 23/05/2001;
- VOLTURA D'UFFICIO del 14/11/1991 Pubblico ufficiale ZANNONI Sede AULLA (MS) Repertorio n. 121418 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 1 n. 1607 registrato in data 26/11/1991
- VENDITA Voltura n. 4771.1/1991 - Pratica n. MS0139834 in atti dal 29/12/2010;
- VOLTURA D'UFFICIO del 28/07/1970 Pubblico ufficiale RAIMONDI Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 18769 - VENDITA Voltura n. 11207.1/2010 - Pratica n. MS0132816 in atti dal 15/12/2010;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2002 Pratica n. 141172 in atti dal 11/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 66839.1/2002);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: A sud con altra unità immobiliare stessa particella; a est, nord e ovest con area esterna comune.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] -
Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 02-09-1979

Ulteriori informazioni sul debitore: Come risulta dall'estratto per riassunto del registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Fosdinovo (MS) in allegato alla presente, si precisa che [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 02/09/1979 a Fosdinovo (MS) in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; con Atto del 26/01/1987 del Notaio Vertere Morichelli gli sposi hanno stipulato convenzione matrimoniale per regime patrimoniale in separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

No

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili facenti parte del presente lotto, Abitazione in bifamiliare con garage annesso, sono ubicati in Località Crocetta nel Comune di Fivizzano (MS), in prossimità del Passo della Crocetta al confine fra Toscana ed Emilia Romagna.

Il passo è diviso tra il territorio di Fivizzano, in provincia di Massa Carrara, e quello di Ventasso in provincia di Reggio Emilia ed è attraversato dalla strada statale n. 63 del Valico del Cerreto, principale via di collegamento per raggiungere il sito.

Dal passo è possibile raggiungere in pochi chilometri la Località di Cerreto Laghi, posta ad un'altitudine di 1.344 m. s.l.m. dove è presente una stazione sciistica piuttosto rinomata nella zona.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola-boschiva a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-boschive

Importanti centri limitrofi: Cerreto Laghi, Aulla, La Spezia, Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana, Parco Nazionale Tosco Emiliano.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA (MS) distanza 37,50 km.,

STAZIONE FERROVIARIA DI AULLA distanza 36,00 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: La [REDACTED], coniuge dell'esecutato [REDACTED], presente al momento del primo accesso con sopralluogo effettuato in data 06.11.2023 congiuntamente all'Avv. Benedetta Chiappale nominata Custode Giudiziario per la presente procedura, ha dichiarato che gli immobili ad oggi sono disabitati e inutilizzati.

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** a favore della [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 300.000,00

A rogito del Notaio LUCIO CONSOLI in data 18/09/2015 al Rep. n. 17736/8831; Iscritta a MASSA CARRARA in data 28/09/2015 ai Reg. Gen. n. 7905/Reg. Part. n. 1085

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 199.587,42; Importo capitale: € 133.058,28;

A rogito del TRIBUNALE DI PISTOIA (PT) in data 25/07/2022 al Rep. n. 1395/2022; Iscritta a MASSA CARRARA in data 03/10/2022 ai Reg. Gen. n. 9946/Reg. Part. n. 1366.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA in data 05/12/2022 al Rep. n. 2615/2022 trascritto a MASSA CARRARA in data 21/12/2022 ai Reg. Gen. n. 13020/Reg. Part. n. 10129

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NOTIFICATO IN FORZA DI ATTO DI PRECETTO CON CUI E' STATO INGIUNTO IL PAGAMENTO DELL'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 129.511,28.

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: non sussiste condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

_____ - C.F. n. _____ -
proprietà per la quota di 1/1

dal 14/11/1991 ad oggi (attuale proprietario)

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio ISIO ZANNONI, in data 14/11/1991, al Rep. n. 121418; trascritto a MASSA CARRARA, in data 05/12/1991, ai Reg. Gen. n. 9755/Reg. Part. n. 7235.

Note: Con il presente Atto di Compravendita [REDACTED] come sopra generalizzato, coniugato in separazione di beni, acquista gli immobili in oggetto dal [REDACTED], [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N. 684-3

Intestazione: Ditta Moracchioli Paolo e Alessandro

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI BIFAMILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/08/1968

Abitabilità/agibilità in data 19/03/1971 al n. di prot. 338/3

NOTE: Trattasi di nuova costruzione di bifamiliare che ha ottenuto autorizzazione ad abitazione in data 19.03.1971 visti:

- l'autorizzazione a costruire rilasciata il 30.08.1968;
- certificato di idoneità dal lato igienico rilasciato dall'Ufficio Sanitario in data 18.03.1971;
- certificato di conformità n. 349 rilasciato dal Genio Civile di Massa in data 21.01.1971;
- certificato di ultimazione lavori dell'Ufficio Tecnico in data 10.03.1971.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia: A fronte degli accessi agli atti effettuati presso il Comune di Fivizzano e il Genio Civile di Lucca l'immobile è risultato conforme ai titoli edilizi.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note generali sulla conformità:

Secondo il Regolamento Urbanistico approvato con Delib. Cons. Com. n.37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.46/2002 gli immobili oggetto della presente procedura ricadono in:

- Struttura funzionale insediativa: IR2-A

- Tessuti parzialmente saturi (ampliamento con indice 0,4);
- Strutture funzionali: Liv. B - Livello B di tutela - Aree coltivate di collina - aree coltivate di collina ad alto valore ambientale (75,2 %) e Liv. A (boschi) - Livello A di tutela - Aree boscate (24,8 %).

Secondo il Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino:

- Pericolosità geomorfologica: Pg2 - Pericolosità geomorfologica media.

Vincoli legislativi, di salvaguardia ed ambientali:

- Vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/23 - Area soggetta a vincolo idrogeologico.

Vincolo ex art.142 D. Lgs 42/2004 (già D. Lgs 431/85 - 'Galasso')

- Territorio coperto da boschi - 42/04 - 142g Territorio coperto da boschi

- Territorio con quota superiore a 1200 s.l.m.: 42/04 - 142d Territorio con quota superiore a 1200 s.l.m.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON GARAGE ANNESSO**

I beni immobili oggetto della presente, siti nel Comune di Fivizzano (MS), vengono di seguito più precisamente descritti:

- unità immobiliare costituita da Appartamento, al Catasto Fabbricati del Comune di Fivizzano (MS) al Fig. 10, part. 46 sub. 4 – P 1-2, categoria A/2;

- unità immobiliare costituita da Garage pertinenziale, al Catasto Fabbricati del Comune di Fivizzano (MS) al Fig. 10, part. 46 sub. 3 - P T, categoria C/6, siti in Loc. Crocetta - Comune di Fivizzano (MS).

Gli immobili, appartamento e garage di pertinenza, fanno parte di un fabbricato bifamiliare con corte pertinenziale comune, edificato su tre piani fuori terra: Piano Terra ad uso garage, Piani Primo e Piano Secondo Sottotetto ad uso abitativo.

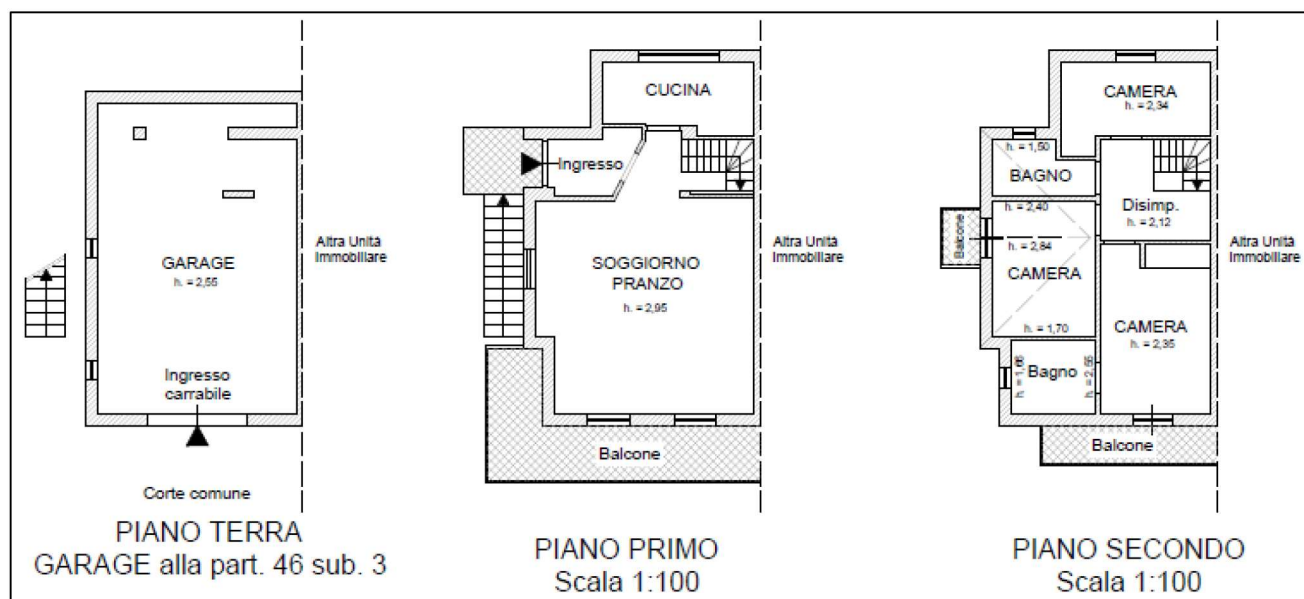
L'unità abitativa, al quale si accede da un corpo scale esterno di proprietà esclusiva, si sviluppa al Piano Primo e Piano Secondo Sottotetto, mentre il garage pertinenziale è ubicato al Piano Terra.

Il piano primo è composto da un ingresso attraverso il quale si giunge in un ampio vano adibito a soggiorno-pranzo collegato con la cucina; da una scala a chiocciola in legno ubicata nel soggiorno si arriva al Piano Secondo Sottotetto composto da un disimpegno di distribuzione due camere da letto e un bagno e da una terza camera con bagno esclusivo.

Ogni piano è corredato da balconi, uno più ampio al piano della zona giorno e due di minori dimensioni al piano della zona notte.

Al garage ubicato al piano terra e composto da un unico ampio vano, si giunge attraverso un ingresso carrabile ubicato sulla facciata principale del fabbricato.

Per meglio comprendere la distribuzione interna degli immobili in esecuzione si vedano qui di seguito e in allegato al n. 2 le planimetrie redatte dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.



1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 02-09-1979.

Ulteriori informazioni sul debitore: Come risulta dall'estratto per riassunto del registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Fosdinovo (MS) in allegato alla presente, Si precisa che [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 02/09/1979 a Fosdinovo (MS) in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; con Atto del 26/01/1987 del Notaio Vertere Morichelli gli sposi hanno stipulato convenzione matrimoniale per regime patrimoniale in separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **175,50**

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile nel suo insieme, al momento dei sopralluoghi, è risultato in buono stato di conservazione, fatta eccezione per alcuni distacchi dell'intonaco presenti soprattutto all'esterno ed in particolare sui balconi, che necessitano di interventi di manutenzione.

Riguardo ai materiali utilizzati per la realizzazione delle opere, gli immobili risultano così come segue:

- piano primo: è completamente pavimentato con mattonelle in cotto posate sfalsate in diagonale e intervallate con mattonelline in ceramica grecate, le pareti sono intonacate a calce e tinteggiate a tempera bianca; gli infissi esterni sono in legno e protetti da persiane in listoni di legno tipo scuri, del medesimo materiale gli infissi interni. La cucina è rivestita in mattonelle in ceramica grecate. Nel locale adibito a soggiorno è presente un ampio camino;

- il piano primo sottotetto, nei vani principali è pavimentato in parquet e le pareti sono intonacate a calce e tinteggiate a tempera bianca; gli infissi interni sono in legno, del medesimo materiale sono anche gli infissi esterni, protetti da persiane della stessa tipologia di quelle al piano primo. Il bagno comune, munito di lavabo, water e bidet, è pavimentato in gres porcellanato di colore marrone chiaro e rivestito in ceramica; il bagno ad uso esclusivo, munito di lavabo, water, bidet e vasca da bagno è pavimentato in gres porcellanato color rosso mattone e rivestito in piastrelle di ceramica bianca.

- il piano terra adibito a garage è interamente pavimentato massetto in cemento e le pareti sono intonacate a calce e tinteggiate di bianco.

L'abitazione è dotata di caldaia alimentata a gasolio ubicata al piano terra nel garage con serbatoio interrato all'esterno.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	52,00	1,00	52,00
SUP. BALCONE PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	12,50	0,25	3,13
SUP. SCALE INGRESSO ESCLUSIVE	superf. esterna lorda	7,00	0,35	2,45
SUP. PIANO SECONDO	superf. esterna lorda	52,00	1,00	52,00
SUP. BALCONI PIANO SECONDO	superf. esterna lorda	6,00	0,25	1,50
SUP. GARAGE	superf. esterna lorda	46,00	0,60	27,60
		175,50		138,68

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

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di FIVIZZANO;

Ufficio tecnico di Comune di Fivizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio); agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:**A - ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON GARAGE ANNESSO. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.944,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. PIANO PRIMO	52,00	€ 800,00	€ 41.600,00
SUP. BALCONE PIANO PRIMO	3,13	€ 800,00	€ 2.504,00
SUP. SCALE INGRESSO ESCLUSIVE	2,45	€ 800,00	€ 1.960,00
SUP. PIANO SECONDO	52,00	€ 800,00	€ 41.600,00
SUP. BALCONI PIANO SECONDO	1,50	€ 800,00	€ 1.200,00
SUP. GARAGE	27,60	€ 800,00	€ 22.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.944,00
Valore corpo			€ 110.944,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.944,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.944,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON GARAGE ANNESSO	Abitazione di tipo civile [A2]	138,68	€ 110.944,00	€ 110.944,00

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%)	€ 16.641,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- A - ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON GARAGE ANNESSO**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: non sussiste condominio**- A - ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON GARAGE ANNESSO**

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.302,40
---	-------------

Montignoso, 28.11.2024

L'Esperto alla stima
Arch. Livia Mascagni