

---

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

*promossa da:*  
**XXXXXXXXXX**

*contro:*  
**XXXXXXXXXX**  
**XXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **102/2016**

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

Custode Giudiziario: **Anna Maria Giannecchini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE:**

Lotto **001 - Villetta a schiera Caprigliola (Aulla)**  
Lotto **002 – Fabbricati e terreni a Tresana**

**Esperto alla stima:** **Geom. Luigi Chioni**  
**Codice fiscale:** **CHNLGU74S30G628B**  
**Studio in:** **Viale Giuseppe Mazzini 316 - 55042 Forte dei Marmi**  
**Telefono:** **0584 752173 – 328/9726045**  
**Fax:** **0584 1848326**  
**Email:** **luigichioni@gmail.com**  
**Pec:** **luigi.chioni@geopec.it**

## Sommario

|   |    |
|---|----|
| INDICE SINTETICO .....  | 3  |
| Dati Catastali.....   | 3  |
| Stato di possesso .....   | 5  |
| Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili .....             | 6  |
| Creditori Iscritti.....   | 6  |
| Comproprietari .....  | 7  |
| Misure Penali.....  | 7  |
| Continuità delle trascrizioni.....  | 8  |
| Prezzo .....  | 9  |
| Lotto: 1 - Villetta a schiera Caprigliola.....                                | 10 |
| IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....                 | 10 |
| BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....   | 10 |
| DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) .....                                 | 11 |
| STATO DI POSSESSO .....   | 11 |
| VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....  | 11 |
| ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....                                     | 12 |
| PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI .....  | 12 |
| PRATICHE EDILIZIE .....   | 13 |
| DESCRIZIONE - Lotto 1 Corpo A .....   | 14 |
| VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1 .....                                     | 18 |
| Lotto: 2 - Fabbricati e terreni agricoli siti nel Comune di Tresana .....     | 20 |
| IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....                 | 20 |
| BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....   | 24 |
| DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) .....                                 | 24 |
| STATO DI POSSESSO .....   | 25 |
| VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....  | 25 |
| ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....                                     | 26 |
| PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI .....  | 26 |
| PRATICHE EDILIZIE .....   | 29 |
| DESCRIZIONE DEI CORPI DI STIMA.....   | 33 |
| Descrizione Porzione di fabbricato corpo <b>B</b> .....                       | 33 |
| Descrizione Fabbricato in corso di costruzione di cui al punto <b>C</b> ..... | 35 |
| Descrizione Fabbricato in rovina di cui al punto <b>D</b> .....               | 37 |

|   |    |
|---|----|
| Descrizione Lotto di terreno di cui al corpo <b>E</b> ..... | 38 |
| Descrizione Terreno di cui al corpo <b>F</b> .....          | 39 |
| Descrizione Terreno di cui al corpo <b>G</b> .....          | 40 |
| Descrizione Lotto di Terreno di cui al punto <b>H</b> ..... | 40 |
| Descrizione Lotto di Terreno di cui al corpo <b>I</b> ..... | 41 |
| VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2 .....                   | 42 |
| Riepilogo.....  | 44 |
| Note del C.T.U.:.....                                       | 45 |
| Elenco degli allegati:.....                                 | 45 |

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via del Monte 21/c - **Caprigliola** - **Aulla** (Massa Carrara) - 54011

**Lotto: 001** - Villetta a schiera località **Caprigliola**

**Corpo: A**

**Villetta a schiera** loc.**Caprigliola** (frazione di Aulla)

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** **XXXXXXX**, nata a Sarzana (SP) il **XXXXXXX**, foglio **49**:

- particella **1198**, subalterno **19**, scheda catastale 5694/1996, indirizzo Via del Monte 21/C, piano **s1-T-1**, comune **Aulla**, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **6 vani**, superficie 105 MQ, rendita Euro 635,24;
- particella **1198**, subalterno **20**, scheda catastale 5694/1996, indirizzo Via del Monte 21/C, piano **s1**, comune **Aulla**, categoria **C/6**, classe **5**, consistenza 22 mq, superficie 24 mq, rendita Euro 51,13.

**Beni:** - Comune di **Tresana** (Massa Carrara) - 54012

**Lotto: 002** – Fabbricati e terreni agricoli siti nel Comune di **Tresana**

**Corpo: B**

**Piccola abitazione su tre piani** censita al catasto terreni di Tresana, al fg **9** mapp **701**, da censire al catasto urbano (**1S-PT-1**) - loc. "**Villecchia**"

**Categoria:** Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi [A11]

**Dati Catastali:** **XXXXXXX** con sede in La Spezia, sezione censuaria **Tresana** foglio **9**, particella **701**, qualità **Ente urbano** (ex. particella 244).

**Corpo: C**

**Porzione di fabbricato in rovina** ad uso abitazione **su due piani** censita al catasto terreni al fg. **9** mapp **236** sub **4** *graffato* al **674** sub **2** (**PT-1**) - loc. "**Villecchia**"

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

**Dati Catastali:** **XXXXXXXXXX** con sede in La Spezia, foglio **9**, particella **236** sub **4** *graffato* al **674** sub **2**, comune **Tresana**, categoria **in corso di costruzione**.

**Corpo: D**

**Porzione di fabbricato in rovina privo di solaio e soffitto** censito al catasto terreni al fg 9 mapp 239 sub. 2 – loc. “Villecchia”

**Categoria:** Unità collabenti

**Dati Catastali:** XXXXXXXXXX con sede in La Spezia, foglio 9, particella 239, subalterno 2, piano S1-T-1, comune Tresana, categoria **unità collabenti**.

**Corpo: E**

Lotto **agricolo non edificabile** di mq. **4.468 totali** - loc. “Villecchia”

**Categoria:** Terreni Agricoli

**Dati Catastali:** XXXXXXXXXX con sede in La Spezia, Comune di Tresana foglio 11:

- particella 9, qualità **Seminati Arbor**, classe 4, superficie catastale **921 mq**, reddito dominicale: € 1.19, reddito agrario: € 0.81,
  - particella 10, qualità **Seminati Arbor**, classe 4, superficie catastale **238 mq**, reddito dominicale: € 0.31, reddito agrario: € 0.21,
  - particella 12, qualità **Seminati Arbor**, classe 4, superficie catastale **1.866 mq**, reddito dominicale: € 2.41, reddito agrario: € 1.64,
  - particella 13, qualità **Seminati Arbor**, classe 4, superficie catastale **270 mq**, reddito dominicale: € 0.35, reddito agrario: € 0.24,
  - particella 14, qualità **Seminati Arbor**, classe 4, superficie catastale **302 mq**, reddito dominicale: € 0.39, reddito agrario: € 0.27,
- Foglio 9:
- particella 330, qualità **Seminati Arbor**, classe 4, superficie catastale 871, reddito dominicale: € 1.12, reddito agrario: € 0.76.

**Corpo: F**

**Terreno boschivo non edificabile** di mq. **5.215** - loc. “Groppo”

**Categoria:** Terreno boschivo

**Dati Catastali:** XXXXXXXXXX con sede in La Spezia, Tresana foglio 11, particella 23, qualità **Bosco Ceduo**, classe 3, superficie catastale **5215 mq**, reddito dominicale: € 0.81, reddito agrario: € 1.62.

**Corpo: G**

**Terreno boschivo non edificabile** di mq. **7.872** - loc. “Ai Canali”

**Categoria:** Terreno boschivo

**Dati Catastali:** XXXXXXXXXX con sede in La Spezia, Tresana foglio 10, particella 20, qualità **Bosco Ceduo**, classe 4, superficie catastale **7872 mq**, reddito dominicale: € 0.81, reddito agrario: € 2.44.

**Corpo: H**

Lotto di **Terreno boschivo non edificabile** di mq. **2948 complessivi**- loc. “Terrarossa”

**Categoria:** Terreno boschivo

**Dati Catastali:** XXXXXXXXXX con sede in La Spezia, Comune di Tresana foglio 9:

- particella 54, qualità **Incol ster**, classe -, superficie catastale **641 mq**, reddito dominicale:

€ -, reddito agrario: € -

- particella **72**, qualità **Bosco Ceduo**, classe **3**, superficie catastale **2307 mq**, reddito dominicale: € 0.36, reddito agrario: € 0.71.

**Corpo: I**- Lotto di **Terreno boschivo/agricolo non edificabile** di mq. **11.322** - loc. "Ghiaia del Nasso"

**Categoria:** Terreno agricolo/boschivo

**Dati Catastali:** **XXXXXXXXXX** con sede in La Spezia, **Tresana** foglio **1**, particella **63**, qualità **Bosco Ceduo**, classe **4**, superficie catastale **11.322 mq** reddito dominicale: € 1.17, reddito agrario: € 3.51.

## 2. Stato di possesso

**Lotto: 001** - Villetta a schiera Caprigliola

**Bene:** Via del Monte 21/c - Caprigliola - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Corpo: A**

Villetta a schiera - Caprigliola (frazione di Aulla)

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

---

**Lotto: 002** – Fabbricati e terreni agricoli siti nel Comune di Tresana

**Bene:** Comune di Tresana (Massa Carrara) - 54012

**Tutti i beni inseriti nel Lotto 2** identificati al Corpo: B-C-D-E-F-G-H-I **risultano liberi**  
*In particolare:*

**Corpo: B**

Piccola abitazione su tre piani censita al catasto terreni al fg 9 mapp 701, da censire al catasto urbano (1S-PT-1, ex mappale 244). Tresana loc. "Villecchia"

**Possesso: Libero**

**Corpo: C**

Porzione di fabbricato in rovina ad uso abitazione su due piani censita al catasto terreni al fg.9 mapp 236 sub 4 graff 674 sub 2 (PT-1). Tresana loc. "Villecchia".

**Possesso: Libero**

**Corpo: D**

Porzione di fabbricato in rovina privo di solaio e soffitto censito al catasto terreni al fg 9 mapp 239 sub. 2. Tresana loc. "Villecchia".

**Possesso: Libero**

**Corpo: E**

Terreno agricolo non edificabile di mq. 4.468 totali - Tresana loc. "Villecchia"

**Possesso: Libero**

**Corpo: F**

Terreno boschivo non edificabile di mq. 5.215 - Tresana loc."Groppo"

**Possesso: Libero**

**Corpo: G**

Terreno boschivo non edificabile di mq. 7.872 - Tresana loc."Ai Canali"

**Possesso: Libero**

**Corpo: H**

Lotto di Terreno boschivo non edificabile di mq. 2948 complessivi- Tresana loc."Terrarossa"

**Possesso: Libero**

**Corpo: I**

Lotto di Terreno boschivo/agricolo non edificabile di mq. 11.322- Tresana loc. "Ghiaia del

Nasso”

**Possesso: Libero**

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

**Lotto: 001** - Villetta a schiera Caprigliola**Bene:** Via del Monte 21/c - Caprigliola - Aulla (Massa Carrara) - 54011**Corpo: A**

Villetta a schiera - Caprigliola (frazione di Aulla)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO****Lotto: 002** - Fabbricati e terreni agricoli siti nel Comune di Tresana**Bene:** Comune di Tresana (Massa Carrara) - 54012**Immobili di cui Corpo: B-C-D****Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO****Immobili di cui Corpo: E-F-G-H-I****Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** i beni in questione sono dei terreni agricoli in parte destinati a bosco.

### 4. Creditori Iscritti

**Lotto: 001** - Villetta a schiera Caprigliola**Bene:** Via del Monte 21/c - Caprigliola - Aulla (Massa Carrara) - 54011**Corpo: A-** Villetta a schiera - Caprigliola (frazione di Aulla)**Creditori Iscritti:** xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx**Lotto: 002** - Fabbricati e terreni agricoli siti nel Comune di Tresana**Bene:** Comune di Tresana (Massa Carrara) - 54012**Corpo: B**

Piccola abitazione su tre piani censita al catasto terreni al fg 9 mapp. 701, da censire al catasto urbano (1S-PT-1)

**Creditori Iscritti:** xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx**Corpo: C**Porzione di fabbricato in rovina ad uso abitazione su due piani censita al catasto terreni al fg 9 mapp. 236 sub. 4 *graffato* 674 sub. 2 (PT-1)**Creditori Iscritti:** xxxxxxxxxxxxxxxx**Corpo: D**

Porzione di fabbricato in rovina privo di solaio e soffitto censito al catasto terreni al fg 9 mapp. 239 sub. 2

**Creditori Iscritti:** xxxxxxxxxxxxxxxx**Corpo: E**

Terreno agricolo non edificabile di mq. 4.468 totali - Tresana loc. "Villecchia"

**Creditori Iscritti:** Finazzo Giuseppe**Corpo: F**

Terreno boschivo non edificabile di mq. 5.215 - Tresana loc. "Groppo"

**Creditori Iscritti:** xxxxxxxxxxxxxxxx**Corpo: G**

Terreno boschivo non edificabile di mq. 7.872 - Tresana loc. "Ai Canali"

**Creditori Iscritti:** xxxxxxxxxxxxxxxx**Corpo: H**

Lotto di Terreno boschivo non edificabile di mq. 2948 complessivi- Tresana loc. "Terrarossa"

**Creditori Iscritti:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Corpo: I**

Lotto di Terreno boschivo/agricolo non edificabile di mq. 11.322- Tresana loc. "Ghiaia del Nasso"

**Creditori Iscritti:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

## 5. Comproprietari

**Lotto: 001** - Villetta a schiera Caprigliola

**Bene:** Via del Monte 21/c - Caprigliola - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Corpo: A**

Villetta a schiera - Caprigliola (frazione di Aulla)

**Comproprietari:** Nessuno

---

**Lotto: 002** - Fabbricati e terreni agricoli siti nel Comune di Tresana

**Bene:** Comune di Tresana (Massa Carrara) - 54012

**Valido per tutti gli immobili componenti il Lotto 2 di cui al Corpo: B-C-D-E-F-G-H-I**

**Comproprietari:** Nessuno

*In particolare:*

**Corpo: B**

Piccola abitazione su tre piani censita al catasto terreni al fg 9 mapp 701, da censire al catasto urbano (1S-PT-1)

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo: C**

Porzione di fabbricato in rovina ad uso abitazione su due piani censita al catasto terreni al fg 9 mapp 236 sub 4 graff 674 sub 2 (PT-1)

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo: D**

Porzione di fabbricato in rovina privo di solaio e soffitto censito al catasto terreni al fg 9 mapp.239 sub. 2

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo: E**

Terreno agricolo non edificabile di mq. 4.468 totali - Tresana loc. "Villecchia"

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo: F**

Terreno boschivo non edificabile di mq. 5.215 - Tresana loc. "Groppo"

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo: G**

Terreno boschivo non edificabile di mq. 7.872 - Tresana loc. "Ai Canali"

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo: H**

Lotto di Terreno boschivo non edificabile di mq. 2948 complessivi- Tresana loc. "Terrarossa"

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo: I**

Lotto di Terreno boschivo/agricolo non edificabile di mq. 11.322- Tresana loc. "Ghiaia del Nasso"

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Lotto: 001** - Villetta a schiera Caprigliola

**Bene:** Via del Monte 21/c - Caprigliola - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Corpo: A**

Villetta a schiera - Caprigliola (frazione di Aulla)

**Misure Penali:** NO

---

**Lotto: 002** - Fabbricati e terreni agricoli siti nel Comune di Tresana

**Bene:** Comune di Tresana (Massa Carrara) - 54012

**Valido per tutti gli immobili componenti il Lotto 2 di cui al Corpo: B-C-D-E-F-G-H-I**

**Misure Penali:** NO

*In particolare:*

**Corpo: B**

Piccola abitazione su tre piani censita al catasto terreni al fg 9 mapp 701, da censire al catasto urbano (1S-PT-1)

**Misure Penali:** NO

**Corpo: C**

Porzione di fabbricato in rovina ad uso abitazione su due piani censita al catasto terreni al fg 9 mapp 236 sub 4 graff 674 sub 2 (PT-1)

**Misure Penali:** NO

**Corpo: D**

Porzione di fabbricato in rovina privo di solaio e soffitto censito al catasto terreni al fg 9 mapp.239 sub. 2

**Misure Penali:** NO

**Corpo: E**

Terreno agricolo non edificabile di mq. 4.468 totali - Tresana loc. "Villecchia"

**Misure Penali:** NO

**Corpo: F**

Terreno boschivo non edificabile di mq. 5.215 - Tresana loc. "Gropo"

**Misure Penali:** NO

**Corpo: G**

Terreno boschivo non edificabile di mq. 7.872 - Tresana loc. "Ai Canali"

**Misure Penali:** NO

**Corpo: H**

Lotto di Terreno boschivo non edificabile di mq. 2948 complessivi- Tresana loc. "Terrarossa"

**Misure Penali:** NO

**Corpo: I**

Lotto di Terreno boschivo/agricolo non edificabile di mq. 11.322- Tresana loc. "Ghiaia del Nasso"

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Lotto: 001** - Villetta a schiera Caprigliola

**Bene:** Via del Monte 21/c - Caprigliola - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Corpo: A**

Villetta a schiera - Caprigliola (frazione di Aulla)

**Continuità nelle trascrizioni:** SI

---

**Lotto: 002** - Fabbricati e terreni agricoli siti nel Comune di Tresana

**Bene:** Comune di Tresana (Massa Carrara) - 54012

**Corpo: B**

Piccola abitazione su tre piani censita al catasto terreni al fg 9 mapp 701 (ex 244), da censire al catasto urbano (1S-PT-1)

**Continuità nelle trascrizioni:** SI

**Corpo: C**

Porzione di fabbricato in rovina ad uso abitazione su due piani censita al catasto terreni al fg 9 mapp 236 sub 4 graff 674 sub 2 (PT-1)

**Continuità nelle trascrizioni:** SI

**Corpo: D**

Porzione di fabbricato in rovina privo di solaio e soffitto censito al catasto terreni al fg 9 mapp.239 sub. 2

**Continuità nelle trascrizioni:** SI

**Corpo: E**

Terreno agricolo non edificabile di mq. 4.468 totali - Tresana loc. "Villecchia"

**Continuità nelle trascrizioni:** SI

**Corpo: F**

Terreno boschivo non edificabile di mq. 5.215 - Tresana loc. "Groppo"

**Continuità nelle trascrizioni:** SI

**Corpo: G**

Terreno boschivo non edificabile di mq. 7.872 - Tresana loc. "Ai Canali"

**Continuità nelle trascrizioni:** SI

**Corpo: H**

Lotto di Terreno boschivo non edificabile di mq. 2948 complessivi- Tresana loc. "Terrarossa"

**Continuità nelle trascrizioni:** SI

**Corpo: I**

Lotto di Terreno boschivo/agricolo non edificabile di mq. 11.322- Tresana loc. "Ghiaia del Nasso"

**Continuità nelle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Lotto: 001** - Villetta a schiera Caprigliola

**Bene:** Via del Monte 21/c - Caprigliola - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Prezzo da libero: € 164.500,00**

---

**Lotto: 002** – Fabbricati e terreni non edificabili Comune di Tresana

**Bene:** - Località Villecchia, frazione di Villa - Tresana (Massa Carrara) - 54012

**Prezzo da libero: € 48.000,00**

Beni in **Aulla (Massa Carrara)**  
Località/Frazione **Caprigliola**  
Via del Monte 21/c

## Lotto: 1 - Villetta a schiera Caprigliola

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

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

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

#### Identificativo corpo: **A**

**Villetta a schiera - Caprigliola (frazione di Aulla).**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Caprigliola, Via del Monte 21/c**

Note: Villetta a schiera indipendente in complesso residenziale realizzato nell'anno 1995 circa, sviluppato su tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato con annesso garage al piano seminterrato e corte pertinenziale antistante e retrostante ad uso giardino.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di **XXXXXXXXXX** - **Piena proprietà** Cod. Fiscale: **XXXXXXXXXX**

Residenza: *Aulla* - Stato Civile:  - Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: *In data*  *è stata emessa sentenza di divorzio n.226/2015 con la quale cessavano gli effetti civili del matrimonio*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati (abitazione):

Intestazione: **XXXXXXXXXX**,  il **XXXXXXXXXX**, foglio **49**, particella **1198**, subalterno **19**, scheda catastale 5694/1996, indirizzo Via del Monte 21/C, piano **s1-T-1**, Comune **Aulla**, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **6 vani**, superficie 105 MQ, rendita Euro 635,24.

Confini: Sopra aria, sotto terra, nord subalterno 3, est via del monte, sud subalterno 17, ovest 1103

#### Identificato al catasto Fabbricati (garage):

Intestazione: **XXXXXXXXXX**,  il **XXXXXXXXXX**, foglio **49**, particella **1198**, subalterno **20**, scheda catastale 5694/1996, indirizzo Via del Monte 21/C, piano **s1**, Comune **Aulla**, categoria **C/6**, classe **5**, consistenza 22 mq, superficie **24 mq**, rendita Euro 51,13.

Confini: Sopra: stessa proprietà sub 19, sotto: terra, nord: subalterno 3, est: sub 19, sud: subalterno 18, ovest: sub 19

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Errata indicazione dell'altezza interna del garage.  
*Misura reale: mt. 2,95. Misura riportata erroneamente in planimetria: mt. 2,30.*
- Lieve variazione delle tramezzature interne senza modificare la distribuzione, il numero, la consistenza o la categoria dei vani.

Presentazione pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € **600,00**

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

NO

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

*Cenni storici:*

*La frazione di Caprigliola si trova su di un'altura, a ridosso del fondovalle del fiume Magra.*

*Le prime notizie sul "castrum Caprigliola" risalgono al XII secolo.*

*Nel 1185, Caprigliola fu concessa in feudo da Federico I a Pietro vescovo di Luni e suoi successori. Nello stesso periodo, il borgo era già centro fortificato, cinto di mura e residenza estiva dei Vescovi di Luni con il palazzo, di cui restano tracce murate e l'elegante torre cilindrica ancora integra.*

*Il complesso vescovile occupa la parte alta del colle ed è oggi affiancato dall'imponente mole della chiesa settecentesca di San Nicolò, la cui costruzione con tutta probabilità ha inglobato il primitivo nucleo castrense.*

*Nel 1401, Caprigliola, Albiano e Stadano si diedero a Firenze.*

*Nel 1556 i Fiorentini, per ordine di Cosimo di Medici, dotarono il borgo di mura fortificate, a conferma del ruolo strategico che gli assegnavano. Le maestose mura sono ben conservate e nel borgo si trovano la porta del XV secolo, stemmi medicei, maestà di marmo e ricchi portali. Nei dintorni l'olivo e la vite offrono prodotti di qualità. Il territorio è compreso nell'area DOC dei Colli di Luni.*

Il bene oggetto di stima si trova fuori dal borgo storico di Caprigliola, in un'area residenziale di recente espansione composta da comparti edilizi residenziali per la maggior parte costituiti da villette a schiera con parcheggi e giardini di proprietà. L'abitazione pignorata fa parte di un complesso di 8 unità a schiera con accessi e giardini indipendenti.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Aulla (4km), La Spezia (15 Km), Carrara (30 Km), Massa (33Km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Lunigiana, Litorale marino a 15 km.

**Attrazioni storiche:** Borgo storico risalente al XII secolo.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus

## 3. STATO DI POSSESSO

Occupato

Note: L'abitazione pignorata è occupata dalla debitrice  XXXXXXXXXX

## 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:

#### 1. Ipoteca volontaria attiva

A favore di

contro XXXXXXXXX

Derivante da: **A garanzia di residuo pagamento prezzo**

Importo ipoteca: € 20.000

Importo capitale: € 20.000

A rogito di **Tribunale di Massa** in data **03/03/2015** ai nn. **1299**

Iscritto/trascritto a **Massa-Carrara** in data **14/04/2015** ai nn. **2863/356**.

## 2. Ipoteca giudiziale attiva

A favore di XXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX

Derivante da: **Sentenza di condanna**

Importo ipoteca: € 103.100,00

Importo capitale: € 75.600,00

A rogito di **Tribunale di La Spezia** in data **21/04/2015** ai nn. **347**

Iscritto/trascritto a **Massa-Carrara** in data **03/11/2015** ai nn. **8983/1227**

### 4.2.2 Pignoramenti:

#### 1. Pignoramento a favore di XXXXXXXXXXXXX

Con.tro XXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX

Derivante da: **Atto esecutivo di Pignoramento**

A rogito di **Tribunale di Massa** in data **28/07/2016** ai nn. **2286**

Iscritto/trascritto a **Massa-Carrara** in data **07/10/2016** ai nn. **9008/6513**

#### 2. Pignoramento a favore di XXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXX

Derivante da: **Atto esecutivo di Pignoramento**

A rogito di **Tribunale di Massa** in data **04/05/2017** ai nn. **1208**

Iscritto/trascritto a **Massa-Carrara** in data **19/05/2017** ai nn. **4390/3092**;

### 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: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXX, [ ] XXXXXXXXXXXXX [ ]

proprietario ante ventennio ad oggi.

In forza di **atto di compravendita** a rogito di **XXXXXXXXXX** di **Sarzana**, in data

XXXXXXXXXX, ai nn. 9457/3870; registrato a Sarzana (SP), in data 01/08/1995, ai nn. XXXXXXXX trascritto a Massa Carrara, in data 26/07/1995, ai nn. XXXXXXXX.

**Titolare/Proprietario:**

XXXXXXXXXX, [ ] XXXXXXXXXXXX ([ ]) dal 23/04/2015 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di **Sentenza traslativa del Tribunale** - a rogito di **Tribunale di Massa**, in data 23/04/2015, ai nn. 226; trascritto a **Massa Carrara**, in data 03/04/2017, ai nn. 2863/1963.

Note: XXXXXXXXXXXXX

**7. PRATICHE EDILIZIE**

*Numero pratica:* **Concessione Edilizia N.43/95/4427 del 20/06/1995**

*Intestazione:* XXXXXXXXXXXXXXXX

*Tipo pratica:* Concessione Edilizia

*Note tipo pratica:* Concessione edilizia relativa all'Edificio "E" (palazzina dove è ubicato l'alloggio pignorato)

*Per lavori:* **Costruzione di edificio plurifamiliare a schiera**

*Oggetto:* **nuova costruzione**

*Rilascio in data* **20/06/1995**

**Abitabilità/agibilità** in data **30/12/1998** al n. di prot. **19912**

*Numero pratica:* **Denuncia Di Inizio Attivita' N. 4813 del 12/10/1996 prot 16186/96**

*Intestazione:* XXXXXXXXXXXXXXXX + 14

*Tipo pratica:* Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

*Per lavori:* **Costruzione di edificio plurifamiliare a schiera**

*Oggetto:* **variante**

*Presentazione in data* **16/10/1996** al n. di prot. **16186**

**Abitabilità/agibilità** in data **30/12/1998** al n. di prot. **19912**

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

*Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:*

1. Il garage viene utilizzato come cantina in quanto ci sono due scalini che di fatto ne impediscono l'ingresso ai mezzi (foto 23);
2. Presenza opere esterne sulla corte retrostante non raffigurate nei grafici autorizzati consistenti in una scala esterna in muratura di collegamento tra la corte al piano terra e il piano sottostrada anti-stante il garage;.
3. Lievi variazioni delle tramezzature interne rispetto alla Variante Finale (ad esempio una parete divisoria delle camere al piano primo è traslata di circa 10 cm).

*Le irregolarità riscontrate sono Regolarizzabili mediante:*

1. Per la scala esterna e le variazioni delle tramezzature interne: C.I.L.A. (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) con pagamento di sanzione dato che l'intervento è già stato eseguito;
2. Demolizione degli scalini o realizzazione rampa carrabile di accesso al garage.

*Descrizione delle opere da sanare:*

- 1) Rampa di scale in muratura presente sulla corte retrostante, di collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato;
- 2) Lievi variazioni delle tramezzature interne rispetto alla variante finale;
- 3) Rendere accessibile il garage agli automezzi;
- 4) Smontaggio della cucina installata al piano seminterrato eliminando la predisposizione (foto 19) ;

Rendere accessibile il garage mediante eliminazione scalini: € 1.500,00

Smontaggio, eliminazione predisposizione cucina piano seminterrato: € 500,00

Sanatoria scale esterne in muratura: € 1.500,00

**Oneri Totali:** € **3.500,00**

Note:

Per quanto riguarda l'accesso al garage dalla strada pubblica di Via del Monte, si precisa quanto segue:

- I. il **garage** dell'immobile pignorato **non ha accesso diretto alla via pubblica** ma attraverso la corte della villetta di testa confinante lato sud identificata col sub 17 (al momento del sopralluogo di proprietà dei genitori dell'esecutata);
- II. sulla corte del subalterno 17, stando a quanto riscontrato sembrerebbe che non venga esercitato alcun passaggio con automezzi, in quanto di fronte alla porta del garage pignorato ci sono due scalini in muratura che impediscono l'accesso ai mezzi;
- III. nel progetto originario di cui alla C.E. N. **43/95/4427**, **l'accesso al garage doveva avvenire dal piazzale pubblico antistante la facciata principale**. Nella variante in corso d'opera, di cui alla DIA prot. **16186/96** *presentata da tutti i proprietari del complesso*, l'ingresso al garage dell'unità pignorata viene spostato nella facciata retrostante (dove si trova attualmente), presupponendo un passaggio a danno dell'unità confinante identificata al subalterno 17.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano Strutturale  |
| In forza della delibera:  | Piano strutturale Del CC n. 52 del 14/12/2011  |
| Zona omogenea:  | Zone Residenziali tipo B (esistenti)   |
| Strumento urbanistico Adottato:                                 | Piano regolatore generale  |
| In forza della delibera:  | Delibera di approvazione finale di C.C. n. 17 del 26.02.1999 modificato con Del. C.C. n.10/2002; Del. C.C. n. 9/2002; Del. C.C. n. 44/2003; Del. C.C. n. 73/2000; Del. C.C. n. 46/2003; Del. C.C. n. 1         |
| Zona omogenea:  | Zone Residenziali tipo B (esistenti), art. 43 delle NTA.   |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Delibera di approvazione finale di C.C. n. 17 del 26.02.1999 - modificato con Del. C.C.n. 10/2002; Del. C.C. n. 9/2002; Del. C.C. n. 44/2003; Del. C.C. n. 73/2000; Del. C.C. n. 46/2003; Del. C.C. n. 13/2002 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO   |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO   |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI   |
| Note:   | Si rimanda all'art. 43 delle N.T.A. che regolamentano le zone residenziali di tipo B (esistenti).  |

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

### DESCRIZIONE - Lotto 1 Corpo A

#### Abitazione di tipo civile [A2]

#### Villetta a schiera - Caprigliola (frazione di Aulla)

**Villetta a schiera indipendente**, costruita nel 1995 circa, facente parte di un edificio residenziale composto da nr 8 abitazioni monofamiliari aggregate in una palazzina a schiera, tutte con accessi indipendenti distribuite verticalmente.

L'abitazione in questione si sviluppa su tre livelli collegati da scala interna e composta da:

garage (mq 21,50), cantina (mq. 12,60) e bagno (mq. 5,40) al *piano seminterrato*; -----  
 sala (mq. 14,90), cucinotto e pranzo (mq. 19,15) al *piano terra*; -----  
 due camere (mq. 11,80 e mq. 15,40 ), bagno (mq. 4,90), disimpegno (mq. 2,00) al *piano primo*; -----  
 con annessa *pertinenziale corte antistante e retrostante ad uso giardino*, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria allegata dello stato di fatto redatta dal C.T.U. .

Si precisa inoltre che:

- (i) **non sono materializzati i confini delle pertinenze esterne con l'unità distinta al subalterno 17** (attualmente di proprietà dei [ ]), vedi foto 2/6/7;
- (ii) **il garage è utilizzato come cantina e non ha accesso diretto alla strada pubblica** di Via del Monte. In particolare, per accedere al garage dalla strada pubblica è necessario attraversare la corte al piano sottostrada della villetta confinante lato sud, identificata con il subalterno 17 (vedi planimetria stato di fatto e documentazione fotografica foto n.26/29/30).

Al momento si presume che detta servitù di passaggio con mezzi non venga esercitata in quanto:

- in prossimità della porta di accesso al garage sono presenti due scalini (foto 23) che ne impediscono di fatto l'ingresso ai mezzi (andrebbero demoliti gli scalini o realizzata una rampa);
- il garage è utilizzato come cantina. In merito alla questione garage/posto auto, si precisa che il progetto originario di cui alla C.E. 43/95/4427 rilasciata dal Sindaco del Comune di Aulla il 20 giugno 1995 relativa all'Edificio "E", prevedeva che l'unità pignorata avesse il garage al piano interrato con accesso diretto dalla strada pubblica posta sul fronte del fabbricato (si allega planimetria del piano interrato CE 43/95/4427 del 1995). Solo a seguito della Variante in Corso d'Opera n. **4813** prot.16186/96 (presentata da tutti i proprietari del blocco "E" - tra cui anche la sig.ra XXXXXXXXXX per il sub. 17), l'ingresso al garage dell'unità pignorata veniva "spostato" sulla facciata retrostante, in aderenza a quello dell'unità di testa, lasciando sottintendere che il collegamento con la via pubblica avrebbe gravato sulla proprietà a confine identificata al sub 17.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX- **Piena proprietà** - Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX -

Residenza: **Aulla** - Stato Civile: [ ] - Data Matrimonio: XXXXXXXXXX

Ulteriori informazioni sul debitore: In data **3 marzo 2015** è stata emessa **sentenza di divorzio n**

**XXXXXXXXXXXX** con la quale cessavano gli effetti civili del matrimonio tra il sig. XXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **197,00**

E' posto al piano: **S1-T-1**

L'edificio è stato costruito nel: **1995**

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sia del bene pignorato che del resto delle villette che compongono il complesso risultano buone.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

|                     |  |
|---------------------|--|
| Balconi             | materiale: <b>misto acciaio-c.a.</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| Solai               | tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b> |
| Strutture verticali | materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>   |

### Componenti edilizie e costruttive:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b><br>protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b><br>condizioni: <b>buone</b> |
|-----------------|--|

|                    |   |
|--------------------|---|
| Manto di copertura | materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b><br>condizioni: <b>buone</b> |
|--------------------|---|

|                     |  |
|---------------------|--|
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>Monocottura</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b><br>condizioni: <b>buone</b> |
| Scale               | posizione: <b>a rampa unica</b><br>rivestimento: <b>piastrelle di gres</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <b>Impianti:</b>    |  |
| Termico             | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b><br>diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>            |

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

|   |   |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI  |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 1995  |
| Impianto a norma  | SI  |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI  |
| Note  | Il CTU prende atto dell'esistenza della dichiarazione di conformità poichè dichiarata come allegata al Permesso di <b>Abitabilità</b> prot. <b>19912/98</b> |

**Riscaldamento:**

|                                       |                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI                                 |
| Tipologia di impianto                 | Caldaia a gas metano e termosifoni |
| Stato impianto                        | buono                              |
| Epoca di realizzazione/adeguamento    | 1995                               |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI                                 |
| Note                                  | Vedi note impianto elettrico       |

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

|   |    |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.*

| Destinazione   | Parametro                    | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|------------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| <b>Abitazione -Piano terra</b>   | <i>superf. esterna lorda</i> | 45,00                       | 1,00   | 45,00                  |
| <b>Abitazione -Piano primo</b>   | <i>superf. esterna lorda</i> | 45,00                       | 1,00   | 45,00                  |
| <b>Cantina - Piano seminterrato (*)</b>  | <i>superf. esterna lorda</i> | 25,50                       | 0,50   | 12,75                  |
| <b>Balconi - Piano terra</b>   | <i>superf. esterna lorda</i> | 9,00                        | 0,50   | 4,50                   |
| <b>Balcone - Piano primo</b>   | <i>superf. esterna lorda</i> | 2,50                        | 0,50   | 1,25                   |
| <b>Giardino, area scoperta, marciapiedi e sistemazioni esterne (fino a 3 volte la superficie ragguagliata interna il 10%, oltre il 5%)</b> | <i>superf. esterna lorda</i> | 70,00                       | 0,10   | 7,00                   |
|  |                              | <b>197,00</b>               |        | <b>115,50</b>          |

(\*): Nel conteggio del piano seminterrato il garage viene conteggiato in seguito come accessorio.

**Criteri estimativi O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

*Destinazione d'uso:* Residenziale

*Sottocategoria:* Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

*Periodo:* semestre 2 - anno 2016

*Zona:* Aulla

*Tipo di destinazione:* Residenziale

*Tipologia:* ville e villini

*Superficie di riferimento:* Lorda

*Stato conservativo:* Normale

*Valore di mercato min (€/mq):* 1.300,00

*Valore di mercato max (€/mq):* 1.950,00

**Accessori**

**A-** Villetta a schiera -

Capriogliola

**1. Garage:**

Unico vano al piano seminterrato ad uso garage della superficie netta di mq. 21,50.

Destinazione urbanistica: garage

Valore a corpo: € **25.000,00**

Note: Il garage è posto al piano seminterrato della villetta a schiera, collegato agli altri piani mediante scala interna.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1****8.1 Criterio di stima:**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).*

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;  
 Uffici del registro di Massa Carrara;  
 Ufficio tecnico di Aulla;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
[https://www.immobiliare.it/Massa\\_Carrara/ vendita\\_appartamenti-Aulla.html?criterio=rilevanza&idLocalita\[\]=17375](https://www.immobiliare.it/Massa_Carrara/ vendita_appartamenti-Aulla.html?criterio=rilevanza&idLocalita[]=17375);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 1.300,00/1.950,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A- Villetta a schiera -

#### Caprigliola (frazione di Aulla).

#### Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione  | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo  |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| P.T. - civile abitazione  | 45,00                  | € 1.500,00      | € 67.500,00         |
| 1°P. - civile abitazione  | 45,00                  | € 1.500,00      | € 67.500,00         |
| Piano seminterrato - cantina  | 12,75                  | € 1.500,00      | € 19.125,00         |
| P.T. - balconi  | 4,50                   | € 1.500,00      | € 6.750,00          |
| 1°P - balcone   | 1,25                   | € 1.500,00      | € 1.875,00          |
| Giardino, area scoperta, marciapiedi e sistemazioni esterne (fino a 3 volte la superficie ragguagliata interna il 10%, oltre il 5%) | 7,00                   | € 1.500,00      | € 10.500,00         |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo   |                        |                 | € 173.250,00        |
| Valore corpo  |                        |                 | € 173.250,00        |
| Valore Accessori  |                        |                 | € 25.000,00         |
| Valore complessivo intero   |                        |                 | € 198.250,00        |
| <b>Valore complessivo diritto e quota</b>   |                        |                 | <b>€ 198.250,00</b> |

#### Riepilogo:

| ID                    | Immobile                      | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A- Villetta a schiera | Abitazione con annesso garage | 115,50           | € 198.250,00                  | € 198.250,00           |

### 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%) € 29.737,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.100,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni € 164.412,50  
 nello stato di fatto in cui si trova

**Prezzo di vendita del Lotto 1 nello stato di "libero":** € 164.412,50

**Arrotondato a: € 164.500,00**

## Beni in Tresana (Massa Carrara)

**Lotto: 2 - Fabbricati e terreni agricoli siti nel Comune di Tresana**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si ad eccezione del bene identificato al corpo "B".**  
*In particolare, il corpo di stima "B" si riferisce alla particella 701 del fg.9 originato dalla soppressione della particella 244 pignorata.*

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Identificativo: corpo B**

**Piccola abitazione su tre piani (1S-PT-1)**, ancora censita al catasto terreni al fg 9 mapp 701, (ex 244 pignorato).

**Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi [A11] sito in frazione: Villa, località Villecchia.**

*Note:* Piccolo fabbricato ad uso abitazione di vecchia costruzione da censire al catasto urbano

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

*Intestazione:* XXXXXXXXXX con sede in La Spezia, **Tresana**, foglio **9**, particella **701**, qualità **Ente urbano.**

*Derivante da:* **Tipo Mappale** del 27/06/2012 protocollo N. **MS0057168** in atti dal 27/06/2012 presentato il 26/06/2012. Deriva dalla soppressione del mappale 244 fabbricato rurale.

*Confini:* Vicolo comunale, mappale 242 (aia), mappale 243 e 246 del fg 9.

*Note:* L'accesso al fabbricato avviene mediante passaggio su aia censita al fg 9 mappale 242.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La particella 701 (identificata al catasto terreni come ente urbano di mq. 25, deve essere ancora censita al catasto fabbricati come civile abitazione), deriva dalla soppressione della particella 244 in forza del Tipo Mappale del 27/06/2012 prot. n. MS0057168.

Sulla particella 244 è stato eseguito il pignoramento oggetto della presente procedura.

*Regolarizzabili mediante:* Pratica di accatastamento urbano - DOCFA

*Descrizione delle opere da sanare:* Censire l'intera unità immobiliare al catasto fabbricati

Pratica di accatastamento urbano - DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: € **600,00**

**Identificativo: corpo C**

**Porzione di fabbricato in rovina** ad uso abitazione su due piani censita al catasto terreni al fg 9 mapp. 236 sub. 4 *graff* 674 sub. 2 (PT-1).

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: Villa, località Villecchia.**

*Note:* Porzione di fabbricato in rovina, composto da due vani a piano terra e due vani a piano primo.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXXXXXXX con sede in La Spezia, foglio 9, particella 236 sub 4 *graffato* al 674 sub 2, comune Tresana, categoria **in corso di costruzione**

Derivante da: Soppressione fg 9 mappale 237 (fabbr rurale) e mappale 236 sub 2 (porzione F.R.) - Tipo mappale 62255

Confini: Nord mappale 229 sub 3 e 230 sub 3; sud mappale 236; ovest vicolo comunale.

Note: Fabbricato censito in corso di costruzione

Note sulla conformità catastale: Fabbricato in rovina, privo di infissi ed impianti, censito in catasto in "corso di costruzione". Solaio del piano primo e di copertura di recente costruzione.

**Identificativo: corpo D**

**Porzione di fabbricato in rovina** censito al catasto terreni al fg 9 mapp.239 sub. 2.

**Fabbricato unità collabenti, sito in frazione: Villa, località Vilecchia.**

Note: Porzione di fabbricato in rovina, censito in catasto come unità collabenti, scoperchiato e privo di solaio e soffitto, comprendente un solo vano al piano primo.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXXXXXXX con sede in La Spezia, foglio 9, particella 239, subalterno 2, piano **S1-T-1**, comune Tresana, categoria **unità collabenti**

Derivante da: Soppressione fg. 9 mappale 239 (fabbr. rurale) e costituzione unità collabenti censita al catasto fabbricati al mappale 239 sub. 2, a seguito di tipo mappale 57168 del 26/06/2012 protocollo MS 61896 DEL 13/07/2012

Confini: Nord mappale 235, Est mappale 650, Sud mappale 239 sub 1, Ovest mappale 234 fg. 9 Tresana

Note: Fabbricato censito come unità collabenti

Conformità catastale:

*Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **La consistente catastale è difforme da quanto pervenuto nell'atto di compravendita.***

In particolare la porzione pignorata è censita catastalmente al mappale 239 su 2 come unità collabenti sviluppata su tre piani s1-t-1 (vedi elaborato planimetrico e visura catastale), mentre nell'atto di provenienza (Notaio Consoli rep 12061 racc 4362 allegato 9.2), la società esecutata ha acquistato la proprietà del solo piano primo (come si evince nella descrizione riportata nell'atto e nella planimetria allegata dove il bene trasferito viene identificato come "porzione di fabbricato in rovina, già ad uso abitazione, scoperchiato e privo di solaio e soffitto, comprendente un solo vano al piano primo, come meglio individuato nella planimetria allegata").

Come si evince dalla documentazione fotografica ripresa al momento del sopralluogo, in loco a causa di crolli e/o demolizioni, non esistono solai di copertura e nemmeno di interpiano.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova pratica catasto urbano DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Rettificare la consistenza in base a quanto pervenuto nell'atto di provenienza.

Pratica DOCFA: € 800,00

Ricerche, vulture e rettifiche (ricerca atti di provenienza, verifica consistenza etc.): € 600,00

Oneri Totali: € **1.400,00**

*Note generali: Porzione di fabbricato in rovina, scoperciato e privo di solaio e soffitto.  
Nello stato di fatto in cui si trova, né la porzione oggetto di stima, né il fabbricato di cui fa parte,  
sono utilizzabili in alcun modo.*

### **Identificativo: corpo E**

**Lotto agricolo di mq. 4.468** totali .

**sito in frazione: Villa, località Vilecchia.**

*Note:* Lotto di terreno NON EDIFICABILE, non pianeggiante parzialmente a balze ricadente secondo il vigente P.R.G. in zona "E" Sistema ambientale - *Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, sottozona "E1" - Aree coltivate* (produttive e paesistiche).

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di **XXXXXXXXXX** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **XXXXXXXXXX**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Terreni:**

*Intestazione:* **XXXXXXXXXX** con sede in La Spezia, **Tresana**, foglio **11**, particella **9**, qualità **Seminati Arbor**, classe **4**, superficie catastale **921**,

reddito dominicale: € 1.19, reddito agrario: € 0.81

*Confini:* mappali 7, 10, 13, 14, 12, 3 del Fg. 11 di Tresana.

*Intestazione:* **XXXXXXXXXX** con sede in La Spezia, **Tresana**, foglio **11**, particella **10**, qualità **Seminati Arbor**, classe **4**, superficie catastale **238**,

reddito dominicale: € 0.31, reddito agrario: € 0.21

*Confini:* mappali 8, strada vicinale, 9, 13, 7 e 9 del Fg. 11 di Tresana.

*Intestazione:* **XXXXXXXXXX** con sede in La Spezia, **Tresana**, foglio 11, particella 12, qualità **Seminati Arbor**, classe 4, superficie catastale 1866, reddito dominicale: € 2.41, reddito agrario: € 1.64

*Confini:* mappali 9,14, strada vicinale, 11, 19 e 4 del Fg. 11 di Tresana.

*Intestazione:* **XXXXXXXXXX** con sede in La Spezia, **Tresana**, foglio **11**, particella **13**, qualità **Seminati Arbor**, classe **4**, superficie catastale **270**,

reddito dominicale: € 0.35, reddito agrario: € 0.24.

*Confini:* mappali 10, strada vicinale, 14; 9 del Fg. 11 di Tresana.

*Intestazione:* **XXXXXXXXXX** con sede in La Spezia, **Tresana**, foglio **11**, particella **14**, qualità **Seminati Arbor**, classe **4**, superficie catastale **302**,

reddito dominicale: € 0.39, reddito agrario: € 0.27

*Confini:* mappali 13, strada vicinale, 12 e 9 del Fg. 11 di Tresana.

*Intestazione:* **XXXXXXXXXX** con sede in La Spezia, **Tresana**, foglio **9**, particella **330**, qualità **Seminati Arbor**, classe **4**, superficie catastale **871**,

reddito dominicale: € 1.12, reddito agrario: € 0.76

*Confini:* mappali 314, 315, 316, 332, strada vicinale e 331, 354 del Fg. 9 di Tresana.

*Note generali: Lotto di terreno non edificabile, accessibile mediante vicolo vicinale sterrato carrabile con 4x4 che di fatto attraversa e confina con parte del lotto.*

*Proprietà recintata solo parzialmente.*

### **Identificativo: corpo F**

**Terreno boschivo di mq. 5.215.**

**sito in località: Groppo**

*Note:* Lotto di terreno boschivo *non edificabile*, non pianeggiante ricadente secondo il vigente P.R.G. in zona "E" Sistema ambientale - *Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola*, sotto-zona "E3" - *Aree boscate*.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

*Intestazione:* XXXXXXXXXX con sede in La Spezia, **Tresana**, foglio **11**, particella **23**, qualità **Bosco Ceduo**, classe **3**, superficie catastale **5.215**, reddito dominicale: € 0.81, reddito agrario: € 1.62.

*Confini:* Fosso della Fontana, Torrente Osca, mappali 24 e 30 del foglio 11 di Tresana.

*Note generali:* *Lotto di terreno boschivo non edificabile, non raggiungibile tramite strada.*

**Identificativo: corpo G**

**Terreno boschivo di mq. 7.872**

**sito in località: Ai Canali**

*Note:* Lotto di terreno boschivo *non edificabile*, non pianeggiante ricadente secondo il vigente P.R.G. in zona "E" Sistema ambientale - *Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola*, sotto-zona "E3" - *Aree boscate*.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

*Intestazione:* XXXXXXXXXX con sede in La Spezia, **Tresana**, foglio **10**, particella **20**, qualità **Bosco Ceduo**, classe **4**, superficie catastale **7.872**, reddito dominicale: € 0.81, reddito agrario: € 2.44.

*Confini:* Canale del Comune, mappali 18, 30, 21 e 22 del foglio 10 di Tresana.

*Note generali:* *Lotto di terreno boschivo non edificabile, non raggiungibile tramite strada.*

**Identificativo: corpo H**

**Lotto di terreno boschivo di mq. 2948 complessivi**

**sito in località Terrarossa**

*Note:* Lotto di terreno boschivo *non edificabile*, non pianeggiante ricadente secondo il vigente P.R.G. in zona "E" Sistema ambientale - *Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola*, sotto-zona "E3" - *Aree boscate*.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

*Intestazione:* XXXXXXXXXX con sede in La Spezia, **Tresana**, foglio **9**, particella **54**, qualità **Incol ster**, classe -, superficie catastale **641**, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

*Confini:* Strada vicinale, mappali 52, 53, 71 del foglio 9 di Tresana.

Intestazione: XXXXXXXXXX con sede in La Spezia, **Tresana**, foglio **9**, particella **72**, qualità **Bosco Ceduo**, classe **3**, superficie catastale **2.307**, reddito dominicale: € 0.36, reddito agrario: € 0.71.

Confini: Strada vicinale, fosso, mappali 55 e 119 del foglio 9 di Tresana.

*Note generali:* Lotto di terreno boschivo non edificabile, non raggiungibile tramite strada carrabile. La strada vicinale riportata nella mappa catastale al momento del sopralluogo non è percorribile in auto.

### Identificativo: corpo **I**

**Terreno boschivo/agricolo di mq. 11.322.**

**sito in località: Ghiaia del Nasso**

*Note:* Lotto di terreno boschivo non edificabile, non pianeggiante ricadente secondo il vigente P.R.G. in zona "E" Sistema ambientale - Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, in parte in sottozona "E1" - Aree coltivate, in parte in sottozona "E3" - Aree boscate

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: XXXXXXXXXX con sede in La Spezia, **Tresana**, foglio **1**, particella **63**, qualità

**Bosco Ceduo**, classe **4**, superficie catastale **11.322**,

reddito dominicale: € 1.17, reddito agrario: € 3.51

Confini: Proprietà mappali 46, 62, e 80 del foglio 1 di Tresana

*Note generali:* Lotto di terreno boschivo/agricolo non edificabile, non raggiungibile tramite strada carrabile.

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

NO

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La frazione di *Villecchia*, nella quale sono ubicati sia tutti i fabbricati del Lotto 2 (corpi di vendita B/C/D) sia il lotto di terreno (corpo E) più "appetibile" data l'accessibilità e la vicinanza al borgo storico, si trova nell'alta valle del torrente Osca, posta su una collina soleggiata da dove si domina tutta la vallata con le frazioni di Villa di Tresana appena sotto e Pera, Ortigaro e Camporella di fronte.

Completamente immerso nel verde, il borgo segue l'andamento della collina su cui si stende (foto 1), sviluppandosi verticalmente tra case rigorosamente in pietra e volte. La piccola chiesa di San Domenico si trova infatti all'inizio del paese, appena sotto la strada principale, mentre l'abitato prende forma sulla destra, in un dedalo di vicoli, viuzze e scalinate voltate, che regalano tipici angoli di Lunigiana.

**Caratteristiche zona:** periferica montana normale

**Area urbanistica:** centro storico-residenziale a traffico Strada a fondo chiuso con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole-montane

**Importanti centri limitrofi:** aulla, tresana.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** borghi medioevali.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus

Per quanto riguarda i terreni oggetto di stima individuate ai corpi F-G-H-I, essi sorgono in zone montane, bo-

schive e piene di vegetazione. Nessuno di questi terreni è facilmente raggiungibile o vicino a centri abitati.

### 3. STATO DI POSSESSO

**Tutti i beni facente parte del Lotto 2 risultano Liberi.**

Di seguito si riporta la valutazione sullo stato di possesso per ogni singolo corpo di stima:

*Corpo B - Piccola abitazione su tre piani - NCT fg 9 mapp 701 (ex 244).*

**L'immobile risulta libero e privo di mobilia.**

*Corpo C - Porzione di fabbricato in rovina su due piani NCT fg 9 mapp 236 sub 4 graff 674 sub 2 (PT-1)*

**L'immobile risulta libero, in rovina, privo di infissi, impianti e mobilia.**

*Corpo D - Porzione di fabbricato in rovina privo di solaio e soffitto NCT fg 9 mapp 239 sub. 2*

**L'immobile risulta libero, in rovina, privo di infissi, impianti, solaio e copertura. Nello stato di fatto in cui si trova risulta anche difficilmente identificabile ed accessibile.**

*Corpo E - F-G-H-I – Terreni agricoli/boschivi siti nel Comune di Tresana*

**Terreni liberi e privi di colture in atto.**

### 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:*

##### **1.Ipoteca giudiziale attiva**

*A favore di XXXXXXXXXXXX*

*contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX*

*Derivante da: Sentenza di condanna*

*Importo ipoteca: € 103.100,00*

*Importo capitale: € 75.600,00*

*A rogito di Tribunale di La Spezia in data 21/04/2015 ai nn. 347*

*Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 03/11/2015 ai nn. 8983/1227*

**Dati precedenti relativi ai corpi: B-C-D-E-F-G-H-I (tutti i corpi riguardanti il Lotto 2)**

##### **2.Ipoteca volontaria attiva**

*A favore di XXXXXXXXXXXX*

*contro XXXXXXXXXXXX;*

*Derivante da: Mutuo fondiario;*

*Importo ipoteca: € 79.500,00;*

*Importo capitale: € 39.750,00;*

*A rogito di Notaio Verde Pierpaolo in data 13/04/2010 ai nn. 7799/3831;*

*Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 16/04/2010 ai nn. 3564/631 ;*

*Note: Ipoteca volontaria gravante l'originario fabbricato rurale sito nel Comune di Tresana, censito in catasto al foglio 9 particella 244 (soppresso e generato particella 701).*

**Dati precedenti relativi ai corpi: B (Piccola abitazione su tre piani censita al catasto terreni al fg. 9 mapp. 701, da censire al catasto urbano – ex mapp. 244)**

4.2.2 *Pignoramenti:*

**1.Pignoramento a favore di XXXXXXXXXX  
contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX**

**Derivante da: Atto esecutivo di Pignoramento**

A rogito di **Tribunale di Massa** in data **28/07/2016** ai nn. **2286**

**Iscritto/trascritto a Massa-Carrara** in data **07/10/2016** ai nn. **9008/6513**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B-C-D-E-F-G-H-I** (tutti i corpi riguardanti il Lotto 2)

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:** Nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B-C-D-E-F-G-H-I** (tutti i corpi riguardanti il Lotto 2)

**Avvertenze ulteriori:**

**Corpo B** (N.C.T. fg.9 mapp 701): L'accesso alla cantina sita al piano seminterrato avviene direttamente dal vicolo comunale senza nessuna servitù. L'accesso al piano terra ed al piano primo avviene passando attraverso l'aia censita al mappale 242 di proprietà di terzi (come riportato all'art. 2 dell'atto di Provenienza Notaio Consoli Rep. 12.948 Racc. 4.936 allegato).

**Corpo D** (N.C.T. fg.9 mapp 239 sub. 2): La porzione in oggetto fa parte di un fabbricato in rovina completamente scoperciato con in piedi solamente le quattro mura perimetrali in pietra. La porzione in questione non è identificabile in quanto, a causa di crolli non esistono più i solai interpiano. Quello che resta del bene è accessibile direttamente dalla pubblica strada ma attraversando le porzioni di fabbricato a confine di proprietà di terzi.

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI**

**Dati relativi a:**

**Corpo B** *Piccola abitazione di tre piani N.C.T. fg 9 mapp 701 (ex 244);*

**Corpo E** *per il solo terreno censito al N.C.T. fg 11 mapp 13;*

**Titolare/Proprietario: ante ventennio** fino al **10/11/2006**

*Per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno:*

– **XXXXXXX**, nata a La Spezia il **XXXXX**;

– **XXXXX** nato a La Spezia il **XXXXX**

**In forza di atto di compravendita**

*a rogito di Notaio Calabrese de Feo di La Spezia, in data 14/06/1993, repertorio n. XXXXX;*

*registrato a La Spezia, in data 05/07/1993, al n. XXXX*

*trascritto a Massa-Carrara, in data 13/07/1993, ai nn. XXX.*

Note: A rettifica dell'acquisto è stata trascritta nota in data **15/11/1994** ai nn. **XXXX**.

**Titolare/Proprietario:** dal 10/11/2006 ad oggi (*attuale proprietario*)

XXXXXXXXXX con sede in La Spezia.

**In forza di atto di compravendita**

a rogito di **Notaio Lucio Consoli** di Aulla, in data 10/11/2006, ai nn. XXXXX;

registrato a **Aulla**, in data 17/11/2006, ai nn. XXXX;

trascritto a **Massa-Carrara**, in data 18/11/2006, ai nn. XXXXX.

Note: All'art. 2 dell'atto di vendita, [ ] precisano che l'immobile distinto nel Catasto Terreni al fg 9, mappale 244 ha diritto all'accesso sulla corte distinta con il mappale 242 del fg 9.

**Dati relativi a:**

**Corpo C:** *Porzione di fabbricato in rovina ad uso abitazione su due piani (pt e 1p) censita al N.C.T. Tresana fg. 9 mapp. 236 sub. 4 graff. 674 sub. 2.*

*(si precisa che i beni in oggetto sono così accatastati a seguito di scheda di variazione per fusione e frazionamento presentata in data 29/06/2009 prot. MS0072879 e derivano dai beni al foglio 9 mappale 229 sub1 e 2, mappale 230 sub 1, mappale 236 sub 2 e mappale 674).*

**Titolare/Proprietario: ante ventennio** fino al 02/03/2009

– XXXXXXXXXXX, [ ] XXXXX;

– XXXXXXX, [ ] il XXXXXXXXXXX;

**In forza di atto di compravendita**

a rogito di **Notaio Isio Zannoni** di Aulla, in data 02/03/1985, rep. n. XXXX

registrato a **Aulla**, in data 13/03/1985, ai nn. 394/157;

trascritto a **Massa-Carrara**, in data 21/03/1985, ai nn. XXXXX

Note: Nell'atto di vendita il bene viene descritto come: "...porzione di fabbricato in rovina, con solai e tetto completamente crollati e struttura in precario stato di stabilità, comprendente due vani al piano terra e due vani al piano primo..."

**Titolare/Proprietario:** dal 02/03/2009 ad oggi (*attuale proprietario*)

XXXXXXXXXX con sede in La Spezia.

**In forza di atto di compravendita**

a rogito di **Notaio Lucio Consoli** di Aulla, in data 02/03/2009, ai nn. XXXXXXX;

registrato a **Aulla**, in data 18/03/2009, ai nn. XXXXXXX;

trascritto a **Massa-Carrara**, in data 19/03/2009, ai nn. XXXXX

Note: Nell'atto di acquisto il bene trasferito è stato indicato come censito al Catasto terreni di Tresana al fg. 9: mappale 237, fabbr rurale, are 00.13 e mappale 236 sub.2 porz. F.R.

**Dati relativi a:**

**Corpo D -** *Porzione di fabbricato in rovina privo di solaio e soffitto censito NCT al fg 9 mapp 239 sub. 2*

**Titolare/Proprietario: ante ventennio** fino al 07/09/2005

Per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno:

– XXXXXXXXXXX, [ ] il XXXXXXXXXXXXXXX;

– XXXXXXXXXXXXXXX, [ ] XXXXXXXXXXX;

– XXXXXXX, [ ] il XXXXXXXXXXX.

**In forza di denuncia di successione**

di XXXXXX n.a. a XXXX il XXXXXX e deceduta il XXXXX.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **NO**

registrato a **Genova**, in data 30/05/1989, ai nn. XXXXXXXXXXX;

trascritto a **Massa-Carrara**, in data 10/06/1989, ai nn. XXXXXXX.

Note: *Pervenuto 1/3 ciascuno a XXXXXXXXXXXXXXX per la successione di moglie e madre XXXXXXXXXXX deceduta il XXXXXXX, Denuncia di Successione registrata a Genova il 30/05/1989 al n.37/5067 e Denunce integrative n. 9/215 del 18/01/2005, n. 36/244 del 06/09/2005 e n.37/345 del 14/09/2007.*



- XXXXX, n. [ ] il XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6 un sesto);
- XXXXXXXX, [ ] il XXXXXXXXXXXXX (per la quota di 1/6 un sesto);
- XXXXXXXX, [ ] il XXXXXXXX (per la quota di 4/6 quattro sest1).

La quota di 3/6 (tre sest) al signor XXXXXXXX, in virtù di **atto di compravendita** ai rogiti del **Notaio Maneschi** già di Massa in data **09 aprile 1982** repertorio n. **14347** registrato a **Massa** in data **30 agosto 1982** al n. **978** e trascritto a **Massa** in data **08 settembre 1982** al n. **6268/5147**, con cui XXXXXXXX ne acquistava con il coniuge XXXXXXXXXXXXXXXX la piena proprietà;

La quota di 1/6 (un sesto) ciascuno ai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

In forza di **denuncia di successione** di XXXXXXXXX [ ] XXXXXXXX e [ ] [ ] XXXXXXXXXXXXXXXX.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **NO** registrato a **Genova**, in data **30/05/1989**, ai nn. **37/5067**;

trascritto a **Massa-Carrara**, in data **10/06/1989**, ai nn. **4752/3436**.

Note: Denuncia di Successione registrata a Genova il 30/05/1989 al n.37/5067 e Denunce integrative n. 9/215 del 18/01/2005, n. 36/244 del 06/09/2005 e n.37/345 del 14/09/2007.

**Titolare/Proprietario:** dal **07/09/2005** ad **oggi** (attuale proprietario).

XXXXXXXXXX con sede in La Spezia.

In forza di **atto di compravendita**

a rogito di **Notaio Lucio Consoli** di Aulla, in data **07/09/2005**, ai nn. **12061/4362**;

registrato a **Aulla**, in data **12/09/2005**, ai nn. **954/1T**;

trascritto a **Massa-Carrara**, in data **14/09/2005**, ai nn. **9832/6140**.

#### Dati relativi a:

**Corpo F:** composto da terreno censito al N.C.T. fg. **11** mapp.23;

**Corpo G:** composto da terreno censito al N.C.T. fg. **10** mapp.20;

**Corpo H:** composto da terreni censiti al N.C.T. fg. **9** mapp.54 e 72;

**Corpo I:** composto da terreno censito al N.C.T. fg. **1** mapp.63;

**Titolare/Proprietario:** ante ventennio fino al **19/01/2006**

In forza di **Decreto di Usucapione**

a rogito di **Pretura di Pontremoli**, in data **22/05/1991**, ai prot.88220 in atti dal **10/09/2011** rep **2165**;

registrato a **Aulla**, in data **02/04/1992**, ai nn. **105** per usucapione.

Note: Il decreto di Usucapione non risulta trascritto precisando che il periodo informatizzato risale fino al 1 luglio 1987.

**Titolare/Proprietario:** dal **19/01/2006** ad **oggi** (attuale proprietario)

XXXXXXXXXX con sede in La Spezia

In forza di **atto di compravendita**

a rogito di **Notaio Lucio Consoli** di Aulla, in data **19/01/2006**, ai nn. **12352/4527**;

registrato a **Aulla**, in data **02/02/2006**, ai nn. **122/1T**;

trascritto a **Massa-Carrara**, in data **04/02/2006**, ai nn. **1229/688**.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### Dati relativi al corpo: **B**

Piccola abitazione su tre piani (1S-PT-1) censita al catasto terreni al fg.9 mapp. 701 (ex 244) (censita come ente urbano di mq 25, ancora da censire al catasto fabbricati)

**Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi** sito in frazione di **Villa** località **Villecchia**

Numero pratica: **Immobile ante 1967**

Presso gli archivi urbanistici del **Comune di Tresana**, al momento dell'accesso da parte del **C.T.U.**, non risultano depositate pratiche relative all'immobile in questione.

**Dati relativi al corpo: C**

Porzione di fabbricato in rovina ad uso abitazione su due piani (PT-1), censita al catasto terreni al fg. 9 mapp. 236 sub. 4 graf.f 674 sub. 2 (cat. Catastale in corso di costruzione)

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione di Villa, località Villecchia**

Numero pratica: **Immobile ante 1967**

**Presso gli archivi urbanistici del Comune di Tresana, al momento dell'accesso da parte del C.T.U., non risultano depositate pratiche relative all'immobile in questione.**

*NOTE: Sulla porzione di fabbricato confinante, oggi censita al mappale 229 e 230 (all'epoca stesso proprietario), sono stati svolti dei lavori di ristrutturazione in forza del **Permesso di Costruire n. 4/06 del 02/11/2006** e varianti successive. **Nei grafici a corredo del citato P.d.C. viene rappresentata anche la porzione oggetto di stima, che però veniva indicata come "unità non oggetto di intervento" (si allega P.d.C. 4/06, di cui si riportano: richiesta, titolo rilasciato, inizio lavori, fine lavori, deposito genio civile, variante di consistenza finale, relazioni tecniche, abitabilità ed accatastamento).***

**Dati relativi al corpo: D**

Porzione di fabbricato in rovina privo di solaio e soffitto censito al catasto terreni al fg. 9 mapp. 239 sub. 2 (cat. Catastale unità collabenti)

**Fabbricato sito in frazione di Villa località Villecchia**

Numero pratica: **Denuncia Di Inizio Attivita' N. 02/2006** (allegata)

Intestazione: **Soc. "XXXXXXXXXX"**

Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**

**Per lavori: Completamento della demolizione del tetto, dei solai pericolanti con rimozione delle macerie di fabbricato pericolante.**

**Oggetto: Lavori su fabbricato**

**Presentazione in data 30/01/2006 al n. di prot. 522**

*NOTE: Come riscontrato durante il sopralluogo, le demolizioni sono concluse. L'immobile è privo di qualsiasi tipo di copertura con pareti esposte agli agenti atmosferici e versa in stato di totale abbandono. All'interno del perimetro delle quattro mura in pietra è presente una folta vegetazione (vedi foto 26 e 27 Lotto 2).*

**7.1 Conformità edilizia:****Dati relativi al corpo: B**

*Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pensilina in materiale plastico (ondulina verde su struttura in ferro) a copertura della porta di ingresso del piano primo (foto 4 lotto 2).*

*Regolarizzabili mediante: **Smontaggio e Rimozione***

*Descrizione delle opere da sanare: **Smontaggio e rimozione della pensilina in quanto realizzata con materiali non conformi alle norme tecniche di attuazione vigenti.***

*Smontaggio e rimozione della pensilina e successiva messa in pristino: € 1.000,00*

*Oneri Totali: € **1.000,00***

*Note: **Messa in pristino della facciata nei punti di ancoraggio delle pensilina da rimuovere***

*Note sulla conformità edilizia: **Immobile ante 1967***

**Dati relativi al corpo: C**

*Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche svolte dal CTU, è emerso che presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Tresana non sono presenti pratiche edilizie riferite alla porzione di immobile in questione.*

In loco si sono invece riscontrati lavori edili di "recente fattura" consistenti nel rifacimento del solaio del

piano primo e del solaio di copertura. Tali lavori molto probabilmente vennero realizzati dalla società esecutata intorno all'anno 2008 in concomitanza dei lavori di ristrutturazione del fabbricato confinante (all'epoca stessa proprietà), in quanto la copertura piana dell'unità pignorata corrisponde al terrazzo dell'abitazione a confine oggetto dei lavori di ristrutturazione.

Durante il sopralluogo, il CTU avendo riscontrato che la copertura del bene pignorato corrisponde al balcone dell'unità in aderenza, ha fatto richiesta di accesso agli atti urbanistici inerenti la proprietà confinante e soprastante i vani pignorati.

Dalle ricerche è emerso che **sul fabbricato confinante vennero svolti dei lavori di ristrutturazione in forza del Permesso di Costruire n. 4/06 del 02/11/2006** e che **nei grafici allegati veniva raffigurata anche la porzione pignorata la quale però, non doveva essere oggetto di intervento.**

Nonostante detta dicitura (*nei grafici di progetto è scritto chiaramente che la porzione pignorata non era oggetto di intervento*), sulla porzione di fabbricato pignorata sono state eseguite le seguenti opere:

- **rialzamento del solaio di copertura del vano identificato al mappale 674 sub 2**, necessario per l'ampliamento del balcone di pertinenza dell'unità confinante. Tale solaio di copertura doveva essere a falda inclinata anzichè piana;
- **rifacimento completo del solaio del piano primo** realizzato in legno e senza alcuna autorizzazione;
- **variazione di alcune aperture esterne** rispetto a quelle rappresentate nei grafici allegati al citato P.d.C.

*Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in Sanatoria* (in quanto il bene ricade in zona "A")

*Descrizione delle opere da sanare:*

1. Modifica della sagoma in forza del rialzamento della copertura falda lato mappale 674 per la realizzazione/ampliamento di terrazza al secondo piano dell'unità confinante;
2. Realizzazione solaio interpiano e verifica sismica dello stesso;
3. Variazione aperture esterne rispetto ai grafici allegati al PdC n 4/06/2006 e successive varianti

Verifica sismica delle opere realizzate senza autorizzazione: € 3.000,00

Oneri + Sanzione + Diritti di segreteria: € 1.000,00

Spese tecniche: € 3.500,00

Oneri Totali: € **7.500,00**

*Note sulla conformità edilizia: Immobile ante 1967- Presenza di lavori eseguiti senza autorizzazione*

## Dati relativi al corpo: **D**

*Note sulla conformità edilizia: Immobile ante 1967 - Lavori di demolizione del tetto e dei solai pericolanti eseguiti in forza di DIA N 02/2006.*

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Dati relativi ai corpi: **B - C - D**

#### Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                        | Piano regolatore generale  |
| In forza della delibera:                                | Del. del Consiglio Comunale n.4 in data 27/02/2004, divenuto esecutivo per eseguita pubblicazione in data 31.03.2004 e successive varianti approvate |
| Zona omogenea:  | <b>A</b>   |
| Norme tecniche di attuazione:                           | Immobile inserito nel piano di recupero delle frazioni di Catizola – Fontane – Giovagallo - Villecchia   |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO   |

|   |   |
|---|---|
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                      |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                      |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | Nessuno                                 |
| Rapporto di copertura:  | Nessuno                                 |
| Altezza massima ammessa:  | Immobile inserito nel piano di recupero |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                                      |

**Note sulla conformità:****Immobili inseriti nel piano di recupero delle frazioni di Catizola-Fontane-Giovagallo-Villecchia.**

Immobili ricadenti in: zona "A".

*Categoria di intervento ammessa: **Ristrutturazione edilizia "D2"**- opere che, anche in deroga agli artt.7,8,9 del DM 2/4/1958 N. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per: (i) costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente; (ii) ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.*

**Dati relativi ai terreni inseriti nei corpi di stima: E - F - G - H - I**

Informazioni estratte dal **Certificato di Destinazione Urbanistica N. 16/2017** del Registro dei Certificati Comune di Tresana Prot. N. 3328/2017, rilasciato in data 25/07/2017 (allegato alla CTU).

A seguito della richiesta del sottoscritto CTU, visto l'art. 30 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2006, n. 380, in merito ai terreni oggetto di pignoramento identificati nei corpi di vendita E, F, G, H, e I, il Comune di Tresana CERTIFICA quanto segue:

- CHE la zona è sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della Legge 02.02.74 n. 64 e ss.mm.ii.;
- CHE gli immobili distinti al Catasto di Tresana e di seguito riportati risultano avere nello Strumento Urbanistico in vigore (*Regolamento Urbanistico approvato, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 5/95, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.4 in data 27/02/2004, divenuto esecutivo per eseguita pubblicazione in data 31.03.2004 e successive Varianti approvate, ai sensi della L.R. 1/2005, con deliberazione del C.C. n.2 in data 23.02.2008, divenuta esecutiva per eseguita pubblicazione in data 26.03.2008, e con deliberazione del C.C. n. 44 del 24.09.2014, divenuta esecutiva per eseguita pubblicazione in data 29.10.2014*), le seguenti destinazioni urbanistiche:
  1. **Foglio 11 mappali 9-10-12-13-14; Foglio 9 mappale 330: in zona "E" Sistema ambientale - Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, sottozona "E1" - Aree coltivate (produttive e paesistiche)**, di cui all'art. 35 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) e al Regolamento di attuazione per il territorio rurale di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana (D.P.G.R.) 25 agosto 2016, n. 63/R.
  2. **Foglio 11 mappale 23; Foglio 10 mappale 20; Foglio 9 mappali 54-72: in zona "E" Sistema ambientale - Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, sottozona "E3" - Aree boscate**, di cui alle N.T.A. del R.U. vigente e al D.P.G.R. 63/R/2016 sopracitati.
  3. **Foglio 1 mappale 63: in zona "E" Sistema ambientale - Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, in parte sottozona "E1" - Aree coltivate (produttive e paesistiche), in parte sottozona "E3" - Aree boscate**, di cui ai punti precedenti.
- CHE le aree suddette ricadono in parte o per intero in **vincolo idrogeologico (escluso il mappale n. 330 del Fg.9)** ai sensi del R.D. 30.12.23 n. 3267 e in **vincolo paesaggistico (esclusi i mappali n. 330 del Fg. 9 e n. 10-13-14 del Fg. 11)** ai sensi dell'articolo 142 comma 1 lettera "g" (*boschi e foreste*) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

## DESCRIZIONE DEI CORPI DI STIMA

Descrizione Porzione di fabbricato corpo **B**

**Piccola abitazione su tre piani (1S-PT-1) censita al catasto terreni al fg 9 mapp 701, (ex 244)**

**Piccolo fabbricato ad uso abitazione** di vecchissima costruzione comprendente **cucina** al *piano rialzato*, **camera** e **bagno** al *piano primo*, piccolo **ripostiglio** nel vano *sottoscala* e **cantina** al *piano seminterrato*. I tre piani non sono collegati tra loro (vedi planimetria allegata dello stato di fatto). Al piano seminterrato si accede dal vicolo comunale, mentre al piano rialzato ed al piano primo si accede mediante scala esterna. L'accesso alla scala esterna avviene attraverso il passaggio su aia censita al mappale 242 di proprietà di terzi.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000** di XXXXXXXXXX- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: **S1-T-1**

L'edificio è stato costruito nel: **Ante 1967** - Inglobato nel borgo medievale di Villecchia

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **Civico 3**;

ha un'altezza utile interna di circa: *P seminterrato*= m.1,70 min. m.2,00 max; *P.T.*= m. 2,00; *1.P.*= m. 2,10.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrato n. 1.

**Stato di manutenzione generale: scarso**

*Condizioni generali dell'immobile:* Vecchio fabbricato in pietra, composto da: (i) **cantina al piano seminterrato** con pareti in pietra faccia a vista, privo di pavimento ed impianti con porte e finestre in pessime condizioni; (ii) **vano adibito a cucina al piano rialzato** con pareti parzialmente intonacate e pavimento in graniglia. Impianto elettrico sotto traccia non a norma ed infissi in legno; (iii) **due vani al piano primo**, di cui una **camera** intonacata al civile con pavimento in graniglia, infissi in legno ed impianto elettrico sottotraccia non a norma e **servizio igienico** con vasca, wc, bidet e lavandino. Le condizioni generali dei due piani fuori terra si possono giudicare mediocri in quanto non si presentano gravi fenomeni di deterioramento e/o infiltrazioni che possano mandare in rovina il bene. Manto di copertura in cotto in cattivo stato di manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

|                     |  |
|---------------------|--|
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b><br>protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>                               |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b><br>coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>pietra</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>mattonelle in graniglia</b><br>condizioni: <b>scarse</b><br>- Note: <i>Piano rialzato e primo</i>  |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>battuto di cemento</b><br>condizioni: <b>scarse</b><br>- Note: <i>Cantina</i>  |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b><br>condizioni: <b>scarse</b><br>- Note: <i>Piano rialzato e primo</i> |

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare**  
conformità: **non a norma****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

|   |                              |
|---|------------------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI (sicuramente da rivedere) |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | vecchio impianto             |
| Impianto a norma  | NO                           |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO                           |

**Riscaldamento:**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|

**Condizionamento e climatizzazione:**

|   |    |
|---|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Impianto antincendio:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto antincendio            | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

|   |    |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.*

**Verificate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in questione, lo stato di manutenzione ed i lavori necessari a renderlo abitabile, si considera un prezzo di stima pari ad €/mq 350,00.**

| Destinazione                       | Parametro                    | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| <b>Cantina-Piano Seminterrato</b>  | <i>superf. esterna lorda</i> | 20,00                       | 0,50   | 10,00                  |
| <b>Abitazione-Piano T Rialzato</b> | <i>superf. esterna lorda</i> | 20,00                       | 1,00   | 20,00                  |
| <b>Abitazione-Piano Primo</b>      | <i>superf. esterna lorda</i> | 20,00                       | 1,00   | 20,00                  |
|                                    |                              | <b>60,00</b>                |        | <b>50,00</b>           |



|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Pavim. Interna                 | condizioni: <b>sufficienti</b><br>materiale: <b>assito di legno</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>- Note: <i>Piano primo</i> |
| Pavim. Interna                 | materiale: <b>inesistente</b> . Piano calpestabile composto da <b>terra e macerie</b><br>- Note: <i>Piano terra</i>                 |
| Portone di ingresso            | tipologia: <b>inesistente</b><br>- Note: Assenza totale di infissi  |
| <b>Impianti:</b>               |   |
| Elettrico/idrico/riscaldamento | tipologia: <b>inesistente</b><br>- Note: <b>Assenza totale di impianti</b>  |

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

|   |    |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico                                   | NO |
| Impianto a norma  | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Riscaldamento:**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|

**Condizionamento e climatizzazione:**

|   |    |
|---|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Impianto antincendio:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto antincendio            | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

|   |    |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.*

**Verificate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in questione, lo stato di manutenzione ed i lavori necessari a renderlo abitabile, si considera un prezzo di stima pari ad €/mq 150,00.**

| Destinazione                   | Parametro                    | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| <b>Abitazione -Piano Terra</b> | <i>superf. esterna lorda</i> | 38,00                       | 1,00   | 38,00                  |
| <b>Abitazione -Piano Primo</b> | <i>superf. esterna lorda</i> | 38,00                       | 1,00   | 38,00                  |
|                                |                              | <b>76,00</b>                |        | <b>76,00</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)***Destinazione d'uso:* Residenziale*Sottocategoria:* Unità immobiliare parte di un Edificio**Valori relativi alla Agenzia del territorio***Periodo:* 1-2017*Zona:* Tresana*Tipo di destinazione:* Residenziale*Tipologia:* Abitazioni di tipo economico*Superficie di riferimento:* Lorda*Stato conservativo:* Normale*Valore di mercato min (€/mq):* 650,00*Valore di mercato max (€/mq):* 950,00

Descrizione Fabbricato in rovina di cui al punto **D**  
**privo di solaio e soffitto censito al catasto terreni al fg 9 mapp 239 sub. 2**

Porzione di fabbricato in rovina, censito in catasto come unità collabenti, scoperchiato e privo di solaio e soffitto.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di XXXXXXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **24,00**E' posto al piano: **Primo**L'edificio è stato costruito nel: **Ante 1967** - Inglobato nel borgo medievale di Villecchia**L'edificio di cui fa parte anche la porzione pignorata è completamente in rovina privo di solai e copertura.**L'unità immobiliare è identificata con il numero: Tresana fg **9** mapp **239** sub **2** - **unità collabenti**;*ha un'altezza utile interna di circa:* **costruzione priva di solai**

L'intero fabbricato è composto da: quattro mura perimetrali in pietra prive di copertura

Stato di manutenzione generale: **in abbandono***Condizioni generali dell'immobile:* Porzione di vecchio fabbricato in rovina composto da pareti in pietra, scoperchiato, privo di solai di infissi e di impianti, comprendente un unico vano al piano primo.**In stato di abbandono e in rovina anche il resto del fabbricato di cui fa parte la porzione pignorata.**

Viste le condizioni in cui versa l'intero immobile, è difficoltoso ed oltretutto pericoloso anche l'accesso all'interno delle quattro mura perimetrali.

Non è possibile un accesso diretto dalla strada pubblica e la porzione di fabbricato pignorata rimane all'interno del copro principale composta da quattro alte mura in pietra scoperchiate e con i solai interpiano rimossi (probabilmente poichè pericolanti, in forza della Denuncia di Inizio Attività Tresana n.02/2006).

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Pareti esterne materiale: **muratura in pietra**  
 coibentazione: **inesistente** rivestimento: **pietra**  
 condizioni: **scarse**

**Assenza totale di:**

- Solai;
- Copertura;
- Infissi;
- Pavimenti e rivestimenti;
- Impianti di qualunque genere.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.*

**Verificate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in questione, lo stato di manutenzione ed i lavori necessari a renderlo abitabile, si considera un prezzo di stima pari ad €/mq 100,00**

| Destinazione                   | Parametro                    | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| <b>Abitazione -Piano Primo</b> | <i>superf. esterna lorda</i> | 24,00                       | 1,00   | 24,00                  |
|                                |                              | <b>24,00</b>                |        | <b>24,00</b>           |

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

*Destinazione d'uso:* Residenziale

*Sottocategoria:* Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

*Periodo:* 1-2017

*Zona:* Tresana

*Tipo di destinazione:* Residenziale

*Tipologia:* Abitazioni di tipo economico

*Superficie di riferimento:* Lorda

*Stato conservativo:* Normale

*Valore di mercato min (€/mq):* 650,00

*Valore di mercato max (€/mq):* 950,00

Descrizione Lotto di terreno di cui al corpo **E**  
**agricolo non edificabile di mq. 4.468 totali**  
**Tresana Fg.11 mappali 9-10-12-13-14. Fg. 9 mappale 330**

Lotto di terreno agricolo, non edificabile, posto a valle del borgo storico di Villetichia.

Terreno non pianeggiante in parte terrazzato. Accessibile mediante mulattiera sterrata, meglio con fuoristrada 4x4. Non sono presenti colture in atto, vegetazione in stato di abbandono.

Lotto parzialmente recintato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di XXXXXXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.468**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia non pianeggiante parzialmente terrazzato

Sistemazioni agrarie Terreno parzialmente a balze. Nessuna coltura in atto

Sistemi irrigui presenti Non riscontrati

Colture erbacee Nessuna

Colture arboree Nessuna

Selvicolture Nessuna

Stato di manutenzione generale: Lotto in abbandono, parzialmente recintato, privo di colture in atto.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore.*

| Destinazione                                      | Parametro     | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo non edificabile fg 11 mappale 9  | Sup catastale | 921                         | 1,00   | 921                    |
| Terreno agricolo non edificabile fg 11 mappale 10 | Sup catastale | 238                         | 1,00   | 238                    |
| Terreno agricolo non edificabile fg 11 mappale 12 | Sup catastale | 1.866                       | 1,00   | 1.866                  |
| Terreno agricolo non edificabile fg 11 mappale 13 | Sup catastale | 270                         | 1,00   | 270                    |
| Terreno agricolo non edificabile fg 11 mappale 14 | Sup catastale | 302                         | 1,00   | 302                    |
| Terreno agricolo non edificabile fg 9 mappale 330 | Sup catastale | 871                         | 1,00   | 871                    |
|   |               | <b>4.468</b>                |        | <b>4.468</b>           |

#### Descrizione Terreno di cui al corpo **F**

#### **Tresana fg. 11 mappale 23 - boschivo non edificabile di mq. 5.215 – loc. "Groppo" -**

Terreno boschivo a forma rettangolare sito in località "Groppo" non raggiungibile mediante strada (vedi stralcio di mappa ed ortofoto allegate alla perizia).

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 di XXXXXXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.215,00**

il terreno risulta di forma regolare rettangolare ed orografia non pianeggiante

Sistemazioni agrarie Nessuna

Sistemi irrigui presenti Non rilevati

Colture erbacee Nessuna

Colture arboree Nessuna

Selvicolture Nessuna

Stato di manutenzione generale: Lotto di terreno non pianeggiante boschivo.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche*

che il sottoscritto ha nel settore.

| Destinazione                                      | Parametro     | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno boschivo non edificabile fg 11 mappale 23 | Sup catastale | 5.215                       | 1,00   | 5.215                  |
|   |               | <b>5.215</b>                |        | <b>5.215</b>           |

#### Descrizione Terreno di cui al corpo **G**

#### **Tresana fg. 10 mappale 20 - boschivo non edificabile di mq. 7.872 – loc. "Ai Canali"**

Terreno boschivo a forma irregolare sito in località "Ai Canali" non raggiungibile mediante strada (vedi stralcio di mappa ed ortofoto allegate alla perizia).

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di XXXXXXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.872,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia non pianeggiante

Tessitura prevalente boschivo

Sistemazioni agrarie Nessuna

Sistemi irrigui presenti Non rilevati

Colture erbacee Nessuna

Colture arboree Nessuna

Selvicolture Nessuna

Stato di manutenzione generale: Lotto di terreno non pianeggiante boschivo.

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore.*

| Destinazione                                      | Parametro     | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno boschivo non edificabile fg 10 mappale 20 | Sup catastale | 7.872                       | 1,00   | 7.8725                 |
|   |               | <b>7.872</b>                |        | <b>7.872</b>           |

#### Descrizione Lotto di Terreno di cui al punto **H**

#### **Tresana fg. 9 mappali 54-72 - boschivo non edificabile di mq. 2.948 – loc. "Terrarossa"**

Terreno boschivo a forma irregolare sito in località "Terrarossa" (vedi stralcio di mappa ed ortofoto allegate alla perizia).

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di XXXXXXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.948**

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia non pianeggiante

Tessitura prevalente boschivo  
 Sistemazioni agrarie Nessuna  
 Sistemi irrigui presenti Non rilevati  
 Colture erbacee Nessuna  
 Colture arboree Nessuna  
 Selvicolture Nessuna

Stato di manutenzione generale: Lotto di terreno non pianeggiante boschivo

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore.*

| Destinazione                                     | Parametro     | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|---------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno boschivo non edificabile fg 9 mappale 54 | Sup catastale | 641                         | 1,00   | 641                    |
| Terreno boschivo non edificabile fg 9 mappale 72 | Sup catastale | 2.307                       | 1,00   | 2.307                  |
|  |               | <b>2.948</b>                |        | <b>2.948</b>           |

Descrizione Lotto di Terreno di cui al corpo I

**Tresana fg. 1 mappale 63 – agricolo/boschivo non edificabile di mq. 11.322 – loc. “Ghiaia del Nasso”**

Terreno boschivo a forma irregolare sito in località "Ghiaia del Nasso" (vedi stralcio di mappa ed ortofoto allegate alla perizia).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di XXXXXXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.322,00**

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia non pianeggiante

Tessitura prevalente boschivo  
 Sistemazioni agrarie Nessuna  
 Sistemi irrigui presenti Non rilevati  
 Colture erbacee Nessuna  
 Colture arboree Nessuna  
 Selvicolture Nessuna

Stato di manutenzione generale: Lotto di terreno non pianeggiante boschivo.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore.*

| Destinazione  | Parametro     | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno agricolo/boschivo non edificabile fg 1 mappale 63 | Sup catastale | 11.322                      | 1,00   | 11.322                 |
|   |               | <b>11.322</b>               |        | <b>11.322</b>          |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2

### 8.1 Criterio di stima:

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore.*

*Per quanto riguarda i fabbricati, la superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.*

*Per quanto riguarda i terreni, la superficie presa in considerazione è quella risultante dalle visure catastali. Il valore di stima di ogni singolo corpo è stato calcolato tenendo in considerazione la destinazione urbanistica, la vicinanza da centri abitati, le possibilità di accesso, il taglio, la pezzatura, la morfologia e le colture in atto.*

### 8.2 Fonti di informazione:

*Catasto di Massa Carrara;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;  
Ufficio del registro di Massa Carrara;  
Ufficio tecnico di Comune di Tresana;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
<http://www.wt.agenziaentrata.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>;*

*Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 650,00/950,00.*

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **B: Piccola abitazione su tre piani (1S-PT-1) censita al catasto terreni al fg 9 mapp 701**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

| Destinazione                                      | Sup. Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Cantina Piano Seminterrato</b>                 | 10,00            | € 350,00        | € 3.500,00         |
| <b>Abitazione Piano T Rialzato</b>                | 20,00            | € 350,00        | € 7.000,00         |
| <b>Abitazione Piano Primo</b>                     | 20,00            | € 350,00        | € 7.000,00         |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                  |                 | € 17.500,00        |
| Valore corpo                                      |                  |                 | € 17.500,00        |
| Valore Accessori                                  |                  |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                  |                 | € 17.500,00        |
| Valore complessivo diritto e quota                |                  |                 | € 17.500,00        |

#### **C: Porzione di fabbricato in rovina ad uso abitazione su due piani (PT-1), censita al catasto terreni al fg 9 mapp 236 sub 4 graff 674 sub 2**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

| Destinazione                                      | Sup. Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Abitazione Piano Terra</b>                     | 38,00            | € 150,00        | € 5.700,00         |
| <b>Abitazione Piano Primo</b>                     | 38,00            | € 150,00        | € 5.700,00         |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                  |                 | € 11.400,00        |
| Valore corpo                                      |                  |                 | € 11.400,00        |
| Valore Accessori                                  |                  |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                  |                 | € 11.400,00        |

Valore complessivo diritto e quota

€ 11.400,00

**D: Porzione di fabbricato in rovina privo di solaio e soffitto  
censito al catasto terreni al fg 9 mapp 239 sub. 2**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

| Destinazione                  | Sup. Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|-------------------------------|------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Abitazione Piano Terra</b> | 24,00            | € 100,00        | € 2.400,00         |

|   |            |
|---|------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 2.400,00 |
| Valore corpo                                      | € 2.400,00 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00     |
| Valore complessivo intero                         | € 2.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 2.400,00 |

**E: Lotto agricolo non edificabile di mq. 4.468 totali - Tresana loc. "Villecchia".**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

| Destinazione                           | Sup. Catastale | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|----------------|-----------------|--------------------|
| Terreno fg <b>11</b> mappale <b>9</b>  | 921            | € 4,00          | € 3.684,00         |
| Terreno fg <b>11</b> mappale <b>10</b> | 238            | € 4,00          | € 952,00           |
| Terreno fg <b>11</b> mappale <b>12</b> | 1.866          | € 4,00          | € 7.464,00         |
| Terreno fg <b>11</b> mappale <b>13</b> | 270            | € 4,00          | € 1.080,00         |
| Terreno fg <b>11</b> mappale <b>14</b> | 302            | € 4,00          | € 1.208,00         |
| Terreno fg <b>9</b> mappale <b>330</b> | 871            | € 4,00          | € 3.484,00         |

|   |             |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 17.872,00 |
| Valore corpo                                      | € 17.872,00 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00      |
| Valore complessivo intero                         | € 17.872,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 17.872,00 |

**F: Terreno boschivo non edificabile di mq. 5.215 - Tresana loc. "Gropo".**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

| Destinazione                           | Superficie Catastale | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|----------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno fg <b>11</b> mappale <b>23</b> | 5.215                | € 0,80          | € 4.172,00         |

|   |            |
|---|------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 4.172,00 |
| Valore corpo                                      | € 4.172,00 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00     |
| Valore complessivo intero                         | € 4.172,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 4.172,00 |

**G: Terreno boschivo non edificabile di mq. 7.872 - Tresana loc. "Ai Canali"**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

| Destinazione                           | Superficie Catastale | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|----------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno fg <b>10</b> mappale <b>20</b> | 7.872                | € 0,80          | € 6.297,60         |

|   |            |
|---|------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 6.297,60 |
| Valore corpo                                      | € 6.297,60 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00     |
| Valore complessivo intero                         | € 6.297,60 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 6.297,60 |

**H: Lotto di Terreno boschivo non edificabile di mq. 2948 - Tresana loc. "Terrarossa"***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

| Destinazione                                      | Superficie Catastale | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|----------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno fg 9 mappale 54                           | 641                  | € 0,80          | € 512,80           |
| Terreno fg 9 mappale 72                           | 2.307                | € 0,80          | € 1.845,60         |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                      |                 | € 2.358,40         |
| Valore corpo                                      |                      |                 | € 2.358,40         |
| Valore Accessori                                  |                      |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                      |                 | € 2.358,40         |
| Valore complessivo diritto e quota                |                      |                 | € 2.358,40         |

**I: Terreno boschivo/agricolo non edificabile di mq. 11.322 - Tresana loc. "Ghiaia del Nasso".***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

| Destinazione                                      | Superficie Catastale | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|----------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno fg 1 mappale 63                           | 11.322               | € 0,60          | € 6.793,20         |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                      |                 | € 6.793,20         |
| Valore corpo                                      |                      |                 | € 6.793,20         |
| Valore Accessori                                  |                      |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                      |                 | € 6.793,20         |
| Valore complessivo diritto e quota                |                      |                 | € 6.793,20         |

**Riepilogo:**

| ID   | Immobile  | Superficie | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--|---|------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>B</b><br>fg 9 mapp 701<br><i>Porzione di fabbricato ad uso abitazione su tre piani (1s-T-1)</i>   | Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi  | 50,00      | € 17.500,00                   | € 17.500,00            |
| <b>C</b><br>fg 9 mapp 236 sub 4 graff 674 sub 2<br><i>Porzione di fabbricato ad uso abitazione su due piani censita al catasto terreni al (PT-1)</i> | Fabbricato in corso di costruzione, privo di infissi, impianti etc, copertura e solaio interpiano esistenti | 76,00      | € 11.400,00                   | € 11.400,00            |
| <b>D</b><br>fg 9 mapp 239 sub. 2<br><i>Porzione di fabbricato in rovina</i>  | Unità collabenti priva di solaio e copertura in totale stato di abbandono                                   | 24,00      | € 2.400,00                    | € 2.400,00             |
| <b>E</b><br>loc. "Villecchia"<br>Terreno agricolo  | Terreno non edificabile   | 4.468,00   | € 17.872,00                   | € 17.872,00            |
| <b>F</b><br>loc. "Gropo"<br>Terreno boschivo   | Terreno non edificabile   | 5.215,00   | € 4.172,00                    | € 4.172,00             |
| <b>G</b><br>loc. "Ai Canali"<br>Terreno boschivo   | Terreno non edificabile   | 7.872,00   | € 6.297,60                    | € 6.297,60             |
| <b>H</b><br>loc. "Terrarossa"<br>Terreno boschivo  | Terreno non edificabile   | 2.948,00   | € 2.358,40                    | € 2.358,40             |

|                           |                         |           |            |            |
|---------------------------|-------------------------|-----------|------------|------------|
| <b>I</b>                  |                         |           |            |            |
| loc. "Ghiaia del Nasso"   | Terreno non edificabile | 11.322,00 | € 6.793,20 | € 6.793,20 |
| Terreno agricolo boschivo |                         |           |            |            |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del <b>15%</b> , dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 10.318,98 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 10.500,00 |

**8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 2:**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 47.974,22</b> |
| <b>Prezzo di vendita del Lotto 2 nello stato di "libero":</b>                     | <b>€ 47.974,22</b> |
| <b>Arrotondato a:</b>   | <b>€ 48.000,00</b> |

**Note del C.T.U.:**

- In merito agli immobili Comune di Tresana Fg. 12 particella 322 sub. 2 e 3:  
**Nell'ipoteca giudiziale e nel pignoramento** sono stati **ERRONEAMENTE** riportati due immobili censiti nel comune di Tresana al foglio 12 particella 322 sub. 2 e sub. 3. **Tali beni alla data del pignoramento non erano più di proprietà della ditta esecutata ed oltretutto risultavano già catastalmente soppressi.** In particolare sono stati soppressi nel 2012 generando il sub. 7 e sub. 8, venduti dalla società XXXXXXXXXXXX, in data **21/09/2012 (ante pignoramento)** con atto Notaio Francesco Amabile di Villafranca in Lunigiana rep. n. 260/210, trascritto a Massa Carrara in data 08/10/2012 Reg. gen. n.8005, reg. part. n. 6153.

In riferimento agli stessi mappali, oltre agli errori sopra elencati, si riscontra un'ulteriore inesattezza nella nota di pignoramento in cui è stato erroneamente indicato il foglio 9 anziché il 12.

- In merito all'immobile Comune di Tresana Fg. 9 particella 244:  
**Nella relazione notarile (3°aggiornamento), NON VI E' MENZIONE della particella 244.**  
 Detta particella è stata inserita nel lotto di stima N.2 Corpo B, oggi distinta al mappale 701 del fg. 9:

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** XXXXXXXXXXXX con sede in La Spezia, Tresana, foglio 9, particella 701, qualità Ente urbano.

**Derivante da:**

La particella 701 (deve essere ancora censita al catasto fabbricati come civile abitazione), deriva dalla soppressione della particella 244 in forza **Tipo Mappale** del 27/06/2012 protocollo N.MS0057168 in atti dal 27/06/2012 presentato il 26/06/2012.

**Sulla particella 244 è stato eseguito il pignoramento oggetto della presente procedura. Su detta particella insiste infine un'ipoteca volontaria in favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta il 16 aprile 2010 al n. N. 631 di reg. part. (le informazioni dettagliate sono riportate nei paragrafi precedenti relativi al Corpo B lotto 2).**

**Elenco degli allegati:**

- **Visure ipotecarie aggiornate;**  
Allegati Lotto 1

**1. Documentazione catastale**

- 1.1 Estratto di mappa;
- 1.2 Visura catastale;
- 1.3 Planimetria catastale sub 19
- 1.4 Planimetria catastale sub 20;
- 1.5 Elaborato planimetrico;
- 1.6 Elenco subalterni;

**2. Documentazione urbanistica**

2.1. (2) (3). Variante in Corso d'opera n. 4813 prot.16186/96 (Domanda-grafici-relazione tecnica)

2.2. Abitabilità prot. 19912/1995;

**3. Elaborati grafici - Planimetria stato di fatto;**

**4. Atto di provenienza**

Contratto di vendita Notaio Gennaro Chianca del 24/07/1995 Rep. n. 9457 Racc. n. 3870

**5. Documentazione fotografica**

5.1. Planimetria con punti di ripresa fotografica;

5.2. Fascicolo fotografico;

Allegati Lotto 2

**6. Certificato di Destinazione urbanistica N. 16/2017**

**7. Documentazione catastale fabbricati**

7.1. Estratti di mappa;

7.2. Visure catastali;

7.3. Estratti aerofotogrammetrici;

7.4. Carte topografiche;

7.5. Elaborati planimetrici elenco subalterni per il corpo "C";

7.6. Elaborati planimetrici elenco subalterni per il corpo "D";

**8. Documentazione urbanistica**

8.1. Denuncia di Inizio attività n. 2/2006;

8.2. Permesso di Costruire n. 4/2006;

**9. Atti di provenienza**

9.1. Contratto di vendita Notaio Lucio Consoli del 24/06/2005 Rep. n. 11933 Racc. n. 4298;

9.2. Contratto di vendita Notaio Lucio Consoli del 07/09/2005 Rep. n. 12061 Racc. n. 4362;

9.3. Contratto di vendita Notaio Lucio Consoli del 19/01/2006 Rep. n. 12352 Racc. n. 4527;

9.4. Contratto di vendita Notaio Lucio Consoli del 10/11/2006 Rep. n. 12948 Racc. n. 4936;

9.5. Contratto di vendita Notaio Lucio Consoli del 02/03/2009 Rep. n. 14499 Racc. n. 6183.

**10. Elaborati grafici**

10.1. Planimetria stato di fatto Corpo "B";

10.2. Planimetria stato di fatto Corpo "C";

**11. Documentazione fotografica**

11.1. Planimetria con punti di ripresa fotografica;

11.2. Fascicolo fotografico;

Data generazione:

14-11-2017

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luigi Chioni**