
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXX**

contro: **XXXXX**

N° Gen. Rep. **75/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Anna Maria Giannecchini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - APPARTAMENTO
lato Fivizzano, 002 - APPAR-
TAMENTO lato Aulla, 003 -
MOBILIFICIO , 004 - MAGAZ-
ZINO interno strada , 005 -
LOCALE ESPOSIZIONE MOBI-
LI interno strada , 006 - MO-
BILIFICIO fronte strada, 007 -
STABILIMENTO per la produ-
zione di mobili (in disuso),
008 - TETTOIA ad uso posto
auto coperto

Esperto alla stima: Roberto Spediacci
Codice fiscale: SPDRRT67A20E463A
Studio in: via Traversa 7 - 54100 Massa
Telefono: 0585810486
Email: robertospediacci@tiscali.it
Pec: roberto.spediacci@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

Corpo: APPARTAMENTO lato Fivizzano

Categoria:

Dati Catastali: XXXXX, foglio 24, particella 32, subalterno 7parte, comune AULLA

Lotto: 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

Corpo: APPARTAMENTO lato Aulla

Categoria:

Dati Catastali: XXXXX, foglio 24, particella 32, subalterno 7parte, comune AULLA

Lotto: 003 - MOBILIFICIO

Corpo: MOBILIFICIO interno strada

Categoria:

Dati Catastali: XXXXX, foglio 24, particella 32, subalterno 1, indirizzo Via Filippo Turati n. 193, piano T-1, comune AULLA, categoria C/3, classe 3, consistenza 615 mq, superficie 661 mq, rendita € Euro 2.255,11

Lotto: 004 - MAGAZZINO interno strada

Corpo: MAGAZZINO interno strada

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: XXXXXX ccorre presentare istanza per rettificare il cognome in "XXXXXI" in sostituzione di "XXXXXX", foglio 24, particella 32, subalterno 3, indirizzo Via Filippo Turati n. 189, piano T, comune AULLA, categoria C/2, classe 8, consistenza 100 MQ, superficie 108 MQ, rendita € Euro 377,01

Lotto: 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Corpo: LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Categoria:

Dati Catastali: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ccorre presentare istanza per rettificare il cognome in "XXXXXXXXXX" in sostituzione di "XXXXXXXX", foglio 24, particella 32, subalterno 4, indirizzo Via Filippo Turati n. 187, piano 1, comune AULLA, categoria a/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 132 mq, rendita € Euro 497,09

Lotto: 006 - MOBILIFICIO fronte strada

Corpo: MOBILIFICIO fronte strada

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: XXXXX, foglio 24, particella 34-46-48, indirizzo Via Filippo Turati , piano T-1-2, comune AULLA, categoria D/8, rendita € Euro 8.379,00

Lotto: 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Corpo: STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: XXXXX, foglio 24, particella 6-11-1965, indirizzo Piazza Castello, piano S1-T-1, comune AULLA, categoria D/7, rendita € Euro 14.789,26

sezione censuaria AULLA foglio 24, particella 10, qualità AREA RURALE, superficie catastale 315 mq

sezione censuaria AULLA foglio 24, particella 30, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 1, superficie catastale 742 mq, reddito dominicale: € Euro 4,92, reddito agrario: € Euro 2,56,

Lotto: 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

Corpo: TETTOIA ad uso posto auto coperto

Categoria: Tettoie chiuse o aperte [C7]

Dati Catastali: CXXXXXXXXXXXXX. CXXXXXXXXXXXXX Occorre presentare istanza per rettificare il cognome in "XXXX" in sostituzione di "XXXXX", foglio 24, particella 1566, subalterno 1, indirizzo Via Filippo Turati snc, piano T, comune AULLA, categoria C/7, classe U, consistenza 22 mq, superficie 23 mq, rendita € Euro 45,45

2. Stato di possesso

Bene: Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

Corpo: APPARTAMENTO lato Fivizzano

Possesso: Occupato

Lotto: 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

Corpo: APPARTAMENTO lato Aulla

Possesso: Occupato

Lotto: 003 - MOBILIFICIO

Corpo: MOBILIFICIO interno strada

Possesso: Occupato da XXXXXXXXXXXX

Lotto: 004 - MAGAZZINO interno strada

Corpo: MAGAZZINO interno strada

Possesso: Occupato da XXXXX

Lotto: 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Corpo: LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Possesso: Occupato da XXXXX

Lotto: 006 - MOBILIFICIO fronte strada

Corpo: MOBILIFICIO fronte strada

Possesso: Occupato da XXXXX

Lotto: 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Corpo: STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Possesso: Occupato da XXXXX

Lotto: 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

Corpo: TETTOIA ad uso posto auto coperto

Possesso: Occupato da XXXXX

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

Corpo: APPARTAMENTO lato Fivizzano

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

Corpo: APPARTAMENTO lato Aulla

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - MOBILIFICIO

Corpo: MOBILIFICIO interno strada

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004 - MAGAZZINO interno strada

Corpo: MAGAZZINO interno strada

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Corpo: LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 006 - MOBILIFICIO fronte strada

Corpo: MOBILIFICIO fronte strada

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Corpo: STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

Corpo: TETTOIA ad uso posto auto coperto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

Corpo: APPARTAMENTO lato Fivizzano

Creditori Iscritti: XXXXX

Lotto: 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

Corpo: APPARTAMENTO lato Aulla

Creditori Iscritti: XXXXX

Lotto: 003 - MOBILIFICIO

Corpo: MOBILIFICIO interno strada

Creditori Iscritti: XXXXX

Lotto: 004 - MAGAZZINO interno strada

Corpo: MAGAZZINO interno strada

Creditori Iscritti: XXXXX

Lotto: 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Corpo: LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Creditori Iscritti: XXXXX

Lotto: 006 - MOBILIFICIO fronte strada

Corpo: MOBILIFICIO fronte strada

Creditori Iscritti: XXXXX

Lotto: 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Corpo: STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Creditori Iscritti: XXXXX

Lotto: 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

Corpo: TETTOIA ad uso posto auto coperto

Creditori Iscritti: XXXXX

5. Comproprietari

Beni: Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

Corpo: APPARTAMENTO lato Fivizzano

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

Corpo: APPARTAMENTO lato Aulla

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - MOBILIFICIO

Corpo: MOBILIFICIO interno strada

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - MAGAZZINO interno strada

Corpo: MAGAZZINO interno strada

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Corpo: LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - MOBILIFICIO fronte strada

Corpo: MOBILIFICIO fronte strada

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Corpo: STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

Corpo: TETTOIA ad uso posto auto coperto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

Corpo: APPARTAMENTO lato Fivizzano

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

Corpo: APPARTAMENTO lato Aulla

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - MOBILIFICIO

Corpo: MOBILIFICIO interno strada

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - MAGAZZINO interno strada

Corpo: MAGAZZINO interno strada

Misure Penali: NO

Lotto: 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Corpo: LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Misure Penali: NO

Lotto: 006 - MOBILIFICIO fronte strada

Corpo: MOBILIFICIO fronte strada

Misure Penali: NO

Lotto: 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Corpo: STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Misure Penali: NO

Lotto: 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

Corpo: TETTOIA ad uso posto auto coperto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

Corpo: APPARTAMENTO lato Fivizzano
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

Corpo: APPARTAMENTO lato Aulla
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - MOBILIFICIO

Corpo: MOBILIFICIO interno strada
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - MAGAZZINO interno strada

Corpo: MAGAZZINO interno strada
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Corpo: LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - MOBILIFICIO fronte strada

Corpo: MOBILIFICIO fronte strada
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Corpo: STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

Corpo: TETTOIA ad uso posto auto coperto
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

Prezzo da libero: € 140.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

Prezzo da libero: € 105.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003 - MOBILIFICIO

Prezzo da libero: € 520.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004 - MAGAZZINO interno strada

Prezzo da libero: € 40.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Prezzo da libero: € 75.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 006 - MOBILIFICIO fronte strada

Prezzo da libero: € 460.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Prezzo da libero: € 765.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

Prezzo da libero: € 2.500,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003 - MOBILIFICIO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Come riportato al paragrafo "Formalità" risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. Si precisa che sulle particelle Fg. 24 mappale 29 (terreno) e mappale 31 (fabbricato rurale), oggetto di pignoramento, di fatto insiste il prolungamento dell'edificio di cui al mapp. 32 che ricomprende alcune porzioni di proprietà del Sig. XXXXX già censite al Catasto Fabbricati (in visura erroneamente riportato come XXXXXXXXXXXXXXX) Fg. 24 mappale 32 unità sub. 3 (Lotto 4) e unità sub. 4 (Lotto 5) che lo scrivente ritiene di valutare in singoli lotti (anche se di fatto collegate internamente alla restante proprietà del Sig. XXXXX Fg. 24 mapp. 32 sub. 1). E' opportuno comunque procedere al perfezionamento catastale come già richiesto dall'Agenzia del Territorio (vedi lettera allegata). Lo scrivente ritiene di non procedere alla valutazione della particella Fg. 24 mappale 829 (intestata a XXXXX per la quota di 1/2) in quanto trattasi della cappella di famiglia posta all'interno del cimitero di Pallerone.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: MOBILIFICIO interno strada.

sito in frazione: Pallerone, Via Turati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXX - Plena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXX, foglio 24, particella 32, subalterno 1, indirizzo Via Filippo Turati n. 193, piano T-1, comune AULLA, categoria C/3, classe 3, consistenza 615 mq, superficie 661 mq, rendita € Euro 2.255,11

Confini: Aria da tre lati, vano scala comune ed altre unità

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il locale tecnico al piano terra posto sul retro è raffigurato nella planimetria catastale in atti ma non risulta riportato in mappa.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale al Catasto Terreni

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto del bene.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare di cui è parte l'immobile è ubicato nella frazione di Pallerone lungo la strada statale n. 63 (detta del Cerreto) e da questa si estende verso l'interno fino ad arrivare al Torrente Aulella.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi limitati.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXX

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXX XXXXXXXXXX; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA DEL 27/06/2016 REP. N. 1826/2016 iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 18/07/2016 ai nn. 6527/4704; Per le iscrizioni ipotecarie dedasi la certificazione notarile..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: XXXXX [REDACTED] XXXXXXX [REDACTED] XXXXX Per le provenienze vedasi la certificazione notarile. Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato di cui è parte l'unità in stima è stato costruito con progetto approvato in data 13/9/1961 il cui grafico allegato riporta al piano terra le diciture montaggio mobili, ufficio e servizi ed al piano primo la dicitura deposito mobili come riscontrabili nello stato di fatto. In data 21/02/1964 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità. Successivamente è stato realizzato, privo di autorizzazione edilizia ma già riportato nella planimetria catastale, un locale tecnico esterno al piano terra delle dimensioni lineari di circa mt. 3,15x3,65.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n° 65 del 10/11/2014 previa verifica con l'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla, in caso negativo rimessa in pristino..

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	N. 17 del 26/02/1999
Norme tecniche di attuazione:	Art.43 - ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "B" (ESISTENTI)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto MOBILIFICIO interno strada

Mobilificio ricompreso in fabbricato promiscuo (in posizione interna rispetto alla statale) composto al piano terra da zona uffici (civ. 195) e servizi e da locale già ad uso assemblaggio mobili (civ. 191) tra loro comunicanti tramite il vano scala (civ. 193) che collega al piano primo composto da un ampio locale ad uso esposizione mobili e tre balconi; quest'ultimo è collegato a mezzo di passerella aerea all'edificio verso la strada sempre ad uso mobilificio; al piano terra vi è un locale tecnico esterno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **660,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Anno 1963-64

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra mt. 2,85-4,20 - Piano primo mt. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. Tre oltre sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 3 + sottotetto e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Normale

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'ascensore non è utilizzabile in quanto non revisionato ai sensi di legge.
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MOBILIFICIO T-1	superf. esterna lorda	660,00	1,00	660,00
		660,00		660,00

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

Stima comparativa con prezzi di mercato - Quotazioni O.M.I.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI AULLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: CASA.IT
O.M.I. AGENZIA ENTRATE.

8.3 Valutazione corpi:

MOBILIFICIO interno strada.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MOBILIFICIO T-1	660,00	€ 800,00	€ 528.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 528.000,00
Valore corpo			€ 528.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 528.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 528.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
MOBILIFICIO interno strada		660,00	€ 528.000,00	€ 528.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese per regolarizzazione locale tecnico o eventuale rimessa in pristino	€ -5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€523.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€520.000,00

Lotto: 004 - MAGAZZINO interno strada

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Come riportato al paragrafo "Formalità" risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. Si precisa che sulle particelle Fg. 24 mappale 29 (terreno) e mappale 31 (fabbricato rurale), oggetto di pignoramento, di fatto insiste il prolungamento dell'edificio di cui al mapp. 32 che ricomprende alcune porzioni di proprietà del Sig. XXXXXgià censite al Catasto Fabbricati (in visura erroneamente riportato come XXXXXXXXXX) Fg. 24 mappale 32 unità sub. 3 (Lotto 4) e unità sub. 4 (Lotto 5) che lo scrivente ritiene di valutare in singoli lotti (anche se di fatto collegate internamente alla restante proprietà del Sig. XXXXXFg. 24 mapp. 32 sub. 1). E' opportuno comunque procedere al perfezionamento catastale come già richiesto dall'Agenzia del Territorio (vedi lettera allegata). Lo scrivente ritiene di non procedere alla valutazione della particella Fg. 24 mappale 829 (intestata a XXXXXper la quota di 1/2) in quanto trattasi della cappella di famiglia posta all'interno del cimitero di Pallerone.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: MAGAZZINO interno strada.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pallerone, Via Turati

Quota e tipologia del diritto
1/1 di XXXXX - Piena proprietà
Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXX Occorre presentare istanza per rettificare il cognome in "XXXXXXXXXX" in sostituzione di "XXXXXXXXXX", foglio 24, particella 32, subalterno 3, indirizzo Via Filippo Turati n. 189, piano T, comune AULLA, categoria C/2, classe 8, consistenza 100 MQ, superficie 108 MQ, rendita € Euro 377,01

Confini: Aria da due lati, vano scala ed altra unità (fg. 24 mapp. 32 sub. 1)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità risulta già censita al catasto fabbricati fg. 24 mapp. 32 sub. 3 ma con ditta errata (è riportato XXXXXXXX anziché XXXXXX. La planimetria catastale urbana corrisponde allo stato di fatto del bene mentre la mappa catastale risulta non conforme in quanto non figura il mapp. 32 (ente urbano) ma bensì le particelle n. 29 (terreno) e n. 31 (fabbricato rurale) oggetto di pignoramento: occorre il tipo mappale/frazionamento per la giusta rappresentazione grafica del fabbricato e dell'area esterna con eventuale elaborato planimetrico.

Regolarizzabili mediante: Pratiche catastali

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato di fatto del bene mentre la mappa deve essere aggiornata.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare di cui è parte l'immobile è ubicato nella frazione di Pallerone lungo la strada statale n. 63 (detta del Cerreto) e da questa si estende verso l'interno fino ad arrivare al Torrente Aulella.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi limitati.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXX

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXX contro XXXXX; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA DEL 27/06/2016 REP. N. 1826/2016 iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 18/07/2016 ai nn. 6527/4704; Per le iscrizioni ipotecarie dedasi la certificazione notarile..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXX (nome e cognome) il XXXXX codice fiscale XXXXX Per le provenienze vedasi la certificazione notarile. Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La porzione in stima risulta già censita al Catasto Fabbricati in data 14/01/1972 prot. n° 31. Da ricerche svolte all'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla non si è rinvenuto alcun atto edilizio relativo alla costruzione di cui è parte l'unità in oggetto.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	N. 17 del 26/02/1999
Norme tecniche di attuazione:	Art.43 - ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "B" (ESISTENTI)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **MAGAZZINO interno strada**

Locale magazzino al piano terra ricompreso in fabbricato promiscuo (in posizione interna rispetto alla statale). Ha accesso dall'esterno sia sul fronte (civ. 189) che sul retro. Internamente è collegato con l'unità fg. 24 mapp. 32 sub. 1 (Lotto 3).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: Anno 1963-64

ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 4,25

L'intero fabbricato è composto da n. Tre oltre sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 3 + sottotetto e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Normale

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO	superf. esterna lorda	110,00	1,00	110,00
		110,00		110,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa con prezzi di mercato - Quotazioni O.M.I.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI AULLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: CASA.IT
O.M.I. AGENZIA ENTRATE.**8.3 Valutazione corpi:****MAGAZZINO interno strada. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO	110,00	€ 400,00	€ 44.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.000,00
Valore corpo			€ 44.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
MAGAZZINO in-terno strada	Magazzini e locali di deposito [C2]	110,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Quota parte per regolarizzazione situazione catastale € -2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€42.000,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€40.000,00****Lotto: 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Come riportato al paragrafo "Formalità" risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. Si precisa che sulle particelle Fg. 24 mappale 29 (terreno) e mappale 31 (fabbricato rurale), oggetto di pignoramento, di fatto insiste il prolungamento dell'edificio di cui al mapp. 32 che ricomprende alcune porzioni di proprietà del Sig. XXXXX già censite al Catasto Fabbricati (in visura erroneamente riportato come XXXXXXXXXX) Fg. 24 mappale 32 unità sub. 3 (Lotto 4) e unità sub. 4 (Lotto 5) che lo scrivente ritiene di valutare in singoli lotti (anche se di fatto collegate internamente alla restante proprietà del Sig. XXXXX Fg. 24 mapp. 32 sub. 1). E' opportuno comunque procedere al perfezionamento catastale come già richiesto

dall'Agenzia del Territorio (vedi lettera allegata). Lo scrivente ritiene di non procedere alla valutazione della particella Fg. 24 mappale 829 (intestata a XXXXX per la quota di 1/2) in quanto trattasi della cappella di famiglia posta all'interno del cimitero di Pallerone.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada.

sito in frazione: Pallerone, Via Turati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

IntestazioneXXXXXXXXXX C.F. XXXXX Occorre presentare istanza per rettificare il cognome in "XXX" in sostituzione di "XXXXXXXX", foglio 24, particella 32, subalterno 4, indirizzo Via Filippo Turati n. 187, piano 1, comune AULLA, categoria a/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 132 mq, rendita € Euro 497,09

Confini: Aria da due lati, vano scala ed altra unità (fg. 24 mapp. 32 sub. 1)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità risulta già censita al catasto fabbricati fg. 24 mapp. 32 sub. 4 ma con errata ditta (è riportato erroneamente XXXXXXXXXXX) e categoria (è riportata A/2 mentre di fatto è un locale ad uso esposizione mobili). La planimetria catastale urbana non corrisponde allo stato di fatto del bene mentre la mappa catastale risulta non conforme in quanto non figura il mapp. 32 (ente urbano) ma bensì le particelle n. 29 (terreno) e n. 31 (fabbricato rurale) oggetto di pignoramento: occorre il tipo mappale/frazionamento per la giusta rappresentazione grafica del fabbricato e dell'area esterna con eventuale elaborato planimetrico e DOCCA con planimetria catastale raffigurante lo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Pratiche catastali

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto del bene e la mappa deve essere aggiornata.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare di cui è parte l'immobile è ubicato nella frazione di Pallerone lungo la strada statale n. 63 (detta del Cerreto) e da questa si estende verso l'interno fino ad arrivare al Torrente Aulella.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi limitati.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXX

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXX contro XXXXX; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA DEL 27/06/2016 REP. N. 1826/2016 iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 18/07/2016 ai nn. 6527/4704; Per le iscrizioni ipotecarie dedasi la certificazione notarile..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXX [REDACTED] XXXXX codice fiscale XXXXX Per le provenienze vedasi la certificazione notarile. Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La porzione in stima risulta già censita al Catasto Fabbricati in data 14/01/1972 prot. n° 32. Da ricerche svolte all'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla non si è rinvenuto alcun atto edilizio relativo alla costruzione di cui è parte l'unità in oggetto.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	N. 17 del 26/02/1999

Norme tecniche di attuazione:	Art.43 - ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "B" (ESISTENTI)
-------------------------------	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Ampio locale ad uso esposizione mobili al piano primo ricompreso in fabbricato promiscuo (in posizione interna rispetto alla statale). Vi si accede tramite l'unità fg. 24 mapp. 32 sub. 1 (Lotto 3) con la quale di fatto costituisce un unico immobile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

E' posto al piano: 1

ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. Tre oltre sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 3 + sottotetto e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Normale

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI	superf. esterna lorda	130,00	1,00	130,00
		130,00		130,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa con prezzi di mercato - Quotazioni O.M.I.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI AULLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: CASA.IT
O.M.I. AGENZIA ENTRATE.

8.3 Valutazione corpi:

LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI	130,00	€ 600,00	€ 78.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.000,00
Valore corpo			€ 78.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada		130,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Quota parte per regolarizzazione situazione catastale € -3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€75.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€75.000,00

Lotto: 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Come riportato al paragrafo "Formalità" risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. Si precisa che sulle particelle Fg. 24 mappale 29 (terreno) e mappale 31 (fabbricato rurale), oggetto di pignoramento, di fatto insiste il prolungamento dell'edificio di cui al mapp. 32 che ricomprende alcune porzioni di proprietà del Sig. XXXXX già censite al Catasto Fabbricati (in visura erroneamente riportato come XXXXX) Fg. 24 mappale 32 unità sub. 3 (Lotto 4) e unità sub. 4 (Lotto 5) che lo scrivente ritiene di valutare in

Pag. 43

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

singoli lotti (anche se di fatto collegate internamente alla restante proprietà del Sig. XXXXXFg. 24 mapp. 32 sub. 1). E' opportuno comunque procedere al perfezionamento catastale come già richiesto dall'Agenzia del Territorio (vedi lettera allegata). Lo scrivente ritiene di non procedere alla valutazione della particella Fg. 24 mappale 829 (intestata a XXXXX per la quota di 1/2) in quanto trattasi della cappella di famiglia posta all'interno del cimitero di Pallerone.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso).

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Pallerone, Via Turati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXX, foglio 24, particella 6-11-1965, indirizzo Piazza Castello, piano S1-T-1, comune AULLA, categoria D/7, rendita € Euro 14.789,26

Confini: Confina nel suo insieme con il torrente e con beni di cui alle particelle nn. 1570, 1524, 30 e 10, tutte del foglio 24 di Aulla.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXX, sezione censuaria AULLA, foglio 24, particella 10, qualità AREA RURALE, superficie catastale 315 mq

Confini: Confina con lo stabilimento p.lla 11 e le particelle nn. 30, 29 e 1588, tutte del foglio 24 di Aulla.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXX, sezione censuaria AULLA, foglio 24, particella 30, qualità SEMINATIVO IR-RIGUO, classe 1, superficie catastale 742 mq, reddito dominicale: € Euro 4,92, reddito agrario: € Euro 2,56

Confini: Confina con lo stabilimento p.lle 11-1565 e beni di cui alle p.lle 32, 29 e 10, tutte del foglio 24 di Aulla.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stabilimento (p.la 11) è erroneamente rappresentato graficamente in mappa; la planimetria in atti è incompleta e mancante dell'intero piano terreno (p.lle 6-11-1565); il piazzale antistante, per la sua configurazione, dovrebbero ricomprendere anche la porzione della p.la 29 (terreno) fino al prolungamento del confine tra le particelle 30 e 32.

Regolarizzabili mediante: Tipo frazionamento/mappale e Docfa

Note sulla conformità catastale: La rappresentazione dello stabilimento sia in mappa che nella planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto dell'immobile.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare di cui è parte l'opificio in stima è ubicato nella frazione di Pallerone lungo la strada statale n. 63 (detta del Cerreto) e da questa si estende verso l'interno fino ad arrivare al Torrente Aulella.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi limitati.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXX

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXX contro XXXXX; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA DEL 27/06/2016 REP. N. 1826/2016 iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 18/07/2016 ai nn. 6527/4704; Per le iscrizioni ipotecarie dedasi la certificazione notarile..

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXX [REDACTED] codice fiscale XXXXX Per le provenienze vedasi la certificazione notarile. Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n° 65 del 10/11/2014 previa verifica con l'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla, in caso negativo rimessa in pristino..

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'epoca di costruzione dello stabilimento risale anteriormente al 1967.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n° 65 del 10/11/2014 previa verifica con l'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla, in caso negativo rimessa in pristino..

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	N. 17 del 26/02/1999
Norme tecniche di attuazione:	Parte in ZONA RICETTIVA E COMMERCIALE Parte in ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "B" (ESISTENTI)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Stabilimento per la produzione di mobili, in disuso da alcuni anni, dove si svolgeva l'attività della storica azienda "XXXXI". Il compendio immobiliare è situato in posizione interna rispetto alla strada statale, da cui si accede tramite stradello privato, e si estende fino al Torrente Aulella. L'opificio, costituito da più tipologie costruttive, è composto al piano terreno dalla zona lavorazione/segheria, dal reparto assemblaggio, dal reparto carteggiatura e lucidatura, dai servizi igienici, mensa, locale caldaia e silos, al piano primo da magazzino e sottotetto ed al piano seminterrato da magazzino/impiallacci, deposito e locale caldaia; tutti i piani sono collegati tramite scale interne. Al piano terreno troviamo adiacente un corpo di fabbrica costituito da un locale ad uso segheria e da due locali ad uso deposito, quest'ultimi due aperti solo sul fronte. Il tutto corredato da area esterna e da cabina elettrica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.625,00**

E' posto al piano: 1S-T-1

L'edificio è stato costruito nel: Anno ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. Variabili in funzione del tipo di copertura/solaio

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'ascensore non è utilizzabile in quanto non revisionato ai sensi di legge.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella superficie lorda esterna del mobilificio (blocco principale) non è stata computata quella del vano scale di collegamento interno tra i piani.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
STABILIMENTO P.T	superf. esterna lorda	2.180,00	1,00	2.180,00
SERVIZI P.T	superf. esterna lorda	155,00	0,60	93,00
MAGAZZINO P.1	superf. esterna lorda	530,00	0,80	424,00
SERVIZI P.1S	superf. esterna lorda	330,00	0,40	132,00
SEGHERIA P.T ADIACENTE	superf. esterna lorda	145,00	0,60	87,00
DEPOSITI P.T ADIACENTI	superf. esterna lorda	285,00	0,40	114,00
		3.625,00		3.030,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2017

Zona: Aulla periferica/adiacenze SS. N. 43

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 355

Accessori

STABILIMENTO per la produzione

di mobili (in disuso) Valore a corpo: €20000

1. CABINA ELETTRICA

Note: Trattasi della soffitta soprastante l'appartamento accessibile tramite il vano scala comune con altra unità. Occorre realizzare una parete divisoria così da creare una porzione che corrisponda in proiezione all'alloggio sottostante la chiusra con porta di accesso sul vano scale. Ai fini valutativi, visto le limitate altezze interne (min. mt. 2,5 e max mt. 2,35), si ritiene già ricompresa nel valore dell'appartamento.

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

Stima comparativa con prezzi di mercato - Quotazioni O.M.I.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI AULLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: CASA.IT
O.M.I. AGENZIA ENTRATE.

8.3 Valutazione corpi:

STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso). Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso CABINA ELETTRICA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
STABILIMENTO P.T	2.180,00	€ 250,00	€ 545.000,00
SERVIZI P.T	93,00	€ 250,00	€ 23.250,00
MAGAZZINO P.1	424,00	€ 250,00	€ 106.000,00
SERVIZI P.1S	132,00	€ 250,00	€ 33.000,00
SEGHERIA P.T ADIACENTE	87,00	€ 250,00	€ 21.750,00
DEPOSITI P.T ADIACENTI	114,00	€ 250,00	€ 28.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 757.500,00
Valore corpo			€ 757.500,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 777.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 777.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso CABINA ELETTRICA	3.030,00	€ 777.500,00	€ 777.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Spese per regolarizzazione catastale € -10.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €767.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €765.000,00

Lotto: 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Come riportato al paragrafo "Formalità" risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. Si precisa che sulle particelle Fg. 24 mappale 29 (terreno) e mappale 31 (fabbricato rurale), oggetto di pignoramento, di fatto insiste il prolungamento dell'edificio di cui al mapp. 32 che ricomprende alcune porzioni di proprietà del Sig. XXXXX già censite al Catasto Fabbricati (in visura erroneamente riportato come XXXXX) Fg. 24 mappale 32 unità sub. 3 (Lotto 4) e unità sub. 4 (Lotto 5) che lo scrivente ritiene di valutare in singoli lotti (anche se di fatto collegate internamente alla restante proprietà del Sig. XXXXX Fg. 24 mapp. 32 sub. 1). E' opportuno comunque procedere al perfezionamento catastale come già richiesto dall'Agenzia del Territorio (vedi lettera allegata). Lo scrivente ritiene di non procedere alla valutazione della particella Fg. 24 mappale 829 (intestata a XXXXX per la quota di 1/2) in quanto trattasi della cappella di famiglia posta all'interno del cimitero di Pallerone.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: TETTOIA ad uso posto auto coperto.

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in frazione: Pallerone, Via Turati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXX [REDACTED] C.F. XXXXX Occorre presentare istanza per rettificare il cognome in "XXXXX" in sostituzione di "XXXX", foglio 24, particella 1566, subalterno 1, indirizzo Via Filippo Turati snc, piano T, comune AULLA, categoria C/7, classe U, consistenza 22 mq, superficie 23 mq, rendita € Euro 45,45

Confini: Confina con beni di cui alle p.lle nn. 35, 1565 e 1524, tutte del foglio 24 di Aulla

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale in atti corrisponde pressochè allo stato di fatto del bene.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare di cui è parte l'immobile è ubicato nella frazione di Pallerone lungo la strada statale n. 63 (detta del Cerreto) e da questa si estende verso l'interno fino ad arrivare al Torrente Aulella.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi limitati.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXX

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXX contro XXXXX; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA DEL 27/06/2016 REP. N. 1826/2016 iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 18/07/2016 ai nn. 6527/4704; Per le iscrizioni ipotecarie dedasi la certificazione notarile..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXX [REDACTED] codice fiscale XXXXX Per le provenienze vedasi la certificazione notarile. Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:**Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da ricerche svolte all'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla si acquisiva copia della Denuncia di Inizio Attività n. 2263/11 presentata in data 22/12/2010 prot. n. 0021128 con la quale si procedeva al frazionamento senza opere edili tra la tettoia in oggetto e il fabbricato in aderenza mapp. 35.

7.2 Conformità urbanistica:**Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	N. 17 del 26/02/1999
Norme tecniche di attuazione:	Art.43 - ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "B" (ESISTENTI)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7] di cui al punto TETTOIA ad uso posto auto coperto**

Tettoia al piano terreno, chiusa da due lati, ad uso posto auto coperto. Vi si accede dalla strada statale a mezzo stradello privato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23,00**

E' posto al piano: T
 ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,30 media

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TETTOIA PER POSTO AUTO COPERTO	superf. esterna lorda	23,00	1,00	23,00
		23,00		23,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa con prezzi di mercato - Quotazioni O.M.I.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI AULLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: CASA.IT
 O.M.I. AGENZIA ENTRATE.

8.3 Valutazione corpi:

TETTOIA ad uso posto auto coperto. Tettoie chiuse o aperte [C7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
TETTOIA PER POSTO AUTO COPERTO	23,00	€ 100,00	€ 2.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.300,00
Valore corpo			€ 2.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TETTOIA ad uso posto auto coperto	Tettoie chiuse o aperte [C7]	23,00	€ 2.300,00	€ 2.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €2.300,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €2.500,00

Allegati

- Elaborati grafici lotti
- Rilievo fotografico lotti
- Estratti di mappa, planimetrie e visure catastali
- Ispezioni ipotecarie
- C.D.U.
- Preavviso di accertamento dell'Agenzia delle Entrate per regolarizzazione situazione catastale

Data generazione:
28-11-2017

L'Esperto alla stima
Roberto Spediacci