

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. **102/2018**

Data udienza: **22.05.2019 ore 9.00**

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

Custode Giudiziario: **Simone Torre**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001, 002**

Esperto alla stima: **Geometra Alessio Alberti**

Codice fiscale: LBRLSS87T15F023T

Studio in: Via Silcia 153 - 54100 Marina di Massa

Telefono: 366 6297707

Email: geometraalbertainalessio@gmail.com

Pec: alessio.alberti@geopec.it



INDICE SINTETICO

BENE: - Canova - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: TERRENI

Categoria: agricolo

: proprietà per 1/1;

sezione censuaria Aulla foglio **33**, particella **187**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 4333 mq, reddito dominicale: € 15,66, reddito agrario: € 7,83;

sezione censuaria Aulla foglio **33**, particella **188**, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie catastale 4310 mq, reddito dominicale: € 6,68, reddito agrario: € 4,01;

sezione censuaria Aulla foglio **33**, particella **189**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 569, reddito dominicale: € 2,06, reddito agrario: € 1,03;

sezione censuaria Aulla foglio **33**, particella **227**, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 10500 mq, reddito dominicale: € 4,88, reddito agrario: € 3,25;

sezione censuaria Aulla foglio **33**, particella **229**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1688, reddito dominicale: € 4,36, reddito agrario: € 2,62;

sezione censuaria Aulla foglio **33**, particella **230**, qualità Uliveto, classe 5, superficie catastale 3235, reddito dominicale: € 1,00, reddito agrario: € 4,18;

sezione censuaria Aulla foglio **33**, particella **231**, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 2690, reddito dominicale: € 6,95, reddito agrario: € 3,47;

sezione censuaria Aulla foglio **33**, particella **232**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 1870 mq, reddito dominicale: € 0,48, reddito agrario: € 0,58;

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: TERRENI

Possesso: libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: TERRENI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: TERRENI

Creditori iscritti: NO



5 COMPROPRIETARI

Corpo: TERRENI

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: TERRENI

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 49.400,00 (quarantanovemilaquattrocento/00)

Lotto: 002

1 DATI CATASTALI

Corpo: FABBRICATO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio **32**, particella **499**, subalterno **2**, scheda catastale **protocollo n° M0107899 del 31.07.2008**, indirizzo Via Barconcello n. 6, piano T-1-2, comune Aulla, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 198 mq, rendita € 542,28;

foglio **32**, particella **499**, subalterno **3**, scheda catastale **Protocollo n° M0107899 del 31.07.2008**, indirizzo Via Barconello snc, piano T, comune Aulla, categoria C/6, classe 3, consistenza 56 mq, superficie 81 mq, rendita € 92,55;

foglio **32**, particella **499**, subalterno **4**, scheda catastale **protocollo n° M0107899 del 31.07.2008**, indirizzo Via Barconcello snc, piano 1, comune Aulla, categoria C/2, classe 3, consistenza 151 mq, superficie 173 mq, rendita € 249,55;

foglio **32**, particella **499**, subalterno **5**, scheda catastale **non presente**, indirizzo Via Barconcello snc , piano T-1, comune Aulla, categoria In corso di costruzione;

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: FABBRICATO

Possesso: libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: FABBRICATO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: FABBRICATO

Creditori Iscritti: NO



5 COMPROPRIETARI

Corpo: FABBRICATO

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: FABBRICATO

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: 137.500,00 (centotrentasettemilacinquecento)



Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Canova**

Lotto: 001



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Dall'ispezione della documentazione agli atti non si evince la presenza dell'estratto di mappa catastale. Il sottoscritto ha provveduto ad integrare tale documentazione.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: TERRENI

agricolo sito in frazione: Canova

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: : proprietà per 1/1 , sezione censuaria Aulla, foglio **33**, particella **187**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 4333 mq, reddito dominicale: € 15,66, reddito agrario: € 7,83
Derivante da: Impianto meccanografico del 20.10.1970
Confini: Nord: mappale 186 Est: mappale 188 Ovest: mappale 227

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: : proprietà per 1/1 , sezione censuaria Aulla, foglio **33**, particella **188**, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie catastale 4310 mq, reddito dominicale: € 6,68, reddito agrario: € 4,01



Derivante da: Impianto meccanografico del 20.10.1970

Confini: Nord: mappali 186, 525, 524 Est: strada comunale Ovest: mappale 187

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: : proprietà per 1/1 , sezione censuaria Aulla, foglio **33**,
particella **189**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 569,
reddito dominicale: € 2,06, reddito agrario: € 1,03

Derivante da: Impianto meccanografico del 20.10.1970

Confini: Nord: mappale 188 Est: strada comunale Ovest: mappale 188

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: : proprietà per 1/1 , sezione censuaria Aulla, foglio **33**,
particella **227**, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 10500 mq, reddito
dominicale: € 4,88, reddito agrario: € 3,25

Derivante da: Impianto meccanografico del 20.10.1970

Confini: Nord: mappali 185, 474, 558, 475 Est: mappale 187 Sud: mappali 230, 229, 228,
238

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: : proprietà per 1/1 , sezione censuaria Aulla, foglio **33**,
particella **229**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1688, reddito
dominicale: € 4,36, reddito agrario: € 2,62

Derivante da: Impianto meccanografico del 20.10.1970

Confini: Nord: mappale 227 Sud: mappali 239, 240 Ovest: mappale 228

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: : proprietà per 1/1 , sezione censuaria Aulla, foglio **33**,
particella **230**, qualità Uliveto, classe 5, superficie catastale 3235, reddito dominicale:
€ 1,00, reddito agrario: € 4,18

Derivante da: Impianto meccanografico del 20.10.1970

Confini: Nord: mappale 227 Sud: mappale 240 Ovest: mappale 229

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: : proprietà per 1/1 , sezione censuaria Aulla, foglio **33**,
particella **231**, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 2690,
reddito dominicale: € 6,95, reddito agrario: € 3,47

Derivante da: Impianto meccanografico del 20.10.1970

Confini: Sud: mappale 241 Ovest: mappale 230 Est: mappale 232

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: : proprietà per 1/1 , sezione censuaria Aulla, foglio **33**,
particella **232**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 1870 mq, reddito
dominicale: € 0,48, reddito agrario: € 0,58

Derivante da: Impianto meccanografico del 20.10.1970

Confini: Nord: mappali 485, 486 Ovest: mappale 231 Sud: mappale 242

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima ricade nella frazione di Canova, facente parte del comune di Aulla, in provincia di Massa-Carrara, nella regione Toscana. Posto tra i torrenti Bardine e Aulella. Canova deve forse il suo nome ad un antico deposito di derrate agricole, "caneva". Nominata nel 1355 in un documento dell'imperatore Carlo IV, come possedimento dei marchesi Malaspina di Villafranca, la struttura allungata di Canova, con un susseguirsi di bei portali lungo un'unica via, fa pensare ad un luogo di passaggio molto frequentato in epoche passate. Il paese si articola infatti principalmente intorno alla chiesa di San Giacomo di Compostela e composto da piccoli gruppi di case sparse.

Tale località dista circa sette chilometri dal medesimo comune di Aulla, da cui dipende per tutti i servizi e necessità commerciali. La zona, a vocazione agricola, è caratterizzata da ampie distese di vegetazione, contraddistinte prevalentemente da boschi cedui e pascoli, oltre a modeste aree coltivate poste in prossimità di piccoli agglomerati urbani di antica origine, come per l'appunto Canova. Per queste caratteristiche, per il progressivo spopolamento di cui soffrono, tali zone non sono molto appetibili sul mercato immobiliare, che è limitato esclusivamente ai residenti ed agli emigrati.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola 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: agricole

Importanti centri limitrofi: Pontremoli, Villafranca in Lunigiana, La Spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Via Francigena che scende lungo il fiume Magra - Parco Nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano.

Attrazioni storiche: Borgo di Canova - Chiesa di San Giacomo di Compostela - Abbazia di San Caprasio - Fortezza della Brunella - Santuario della Madonna degli Angeli.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Aulla circa 7 Km, Casello autostradale di Aulla circa 9 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:



Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro ; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo ; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 24/11/2017 ai nn. 738/6617; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 24/11/2017 ai nn. 10411/1393.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di , contro ; Derivante da: Sentenza di separazione Personale ; A rogito di Tribunale di Massa in data 29/06/2015 ai nn. 727/3; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 02/12/2015 ai nn. 10128/1355 ; Note: Ricadente unicamente sul mappale 230.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiali Giudiziari in data 23/06/2018 ai nn. 2311 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 27/06/2018 ai nn. 5817/4487;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

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: Nessuna.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presente

Attestazione Prestazione Energetica: Essendo un terreno non è prevista

Indice di prestazione energetica: Essendo un terreno non è prevista

Note Indice di prestazione energetica: Essendo un terreno non è prevista

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:



Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 08/09/1992.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Isio Zannoni, in data 15/09/1972, ai nn. 22.101/6.195; registrato a Aulla, in data 04/10/1972, ai nn. 1006/124; trascritto a Massa Carrara, in data 20/10/1972, ai nn. /5441.

Titolare/Proprietario: : proprietà per 1/2 : proprietà per 1/2 dal 08/09/1992 al 13/04/2000.

In forza di Successione testamentaria; registrato a Aulla, in data 21/04/1994, ai nn. 33/501; trascritto a Massa Carrara, in data 09/06/1994, ai nn. /3746.

Note: Regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Notaio Isio Zannoni in data 07.10.1992, reg. ad Aulla in data 14.10.1992 al n° 587.

Titolare/Proprietario: : proprietà per 1/1 dal 13/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lucio Consoli, in data 13/04/2000, ai nn. 5207; trascritto a Massa Carrara, in data 03/05/2000, ai nn. 3852/2536.

Note: Si precisa che nell'elenco sintetico delle formalità, avvenuta tramite l'ispezione ipotecaria effettuata sui beni in oggetto, risulta una successione testamentaria trascritta in data 22.01.2009 al reg. part. 633. Tale successione è stata sostituita con denuncia di successione trascritta il 06-11-2015 al reg. part. n° 6654, visto che il Sig. dal 13-04-2000 risultava già pieno proprietario dei suddetti immobili.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non si ravvisa la presenza di manufatti soggetti a titoli abilitativi.

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia:

Note generali sulla conformità: Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Canova

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO STRUTTURALE – R.U.
In forza della delibera:	PIANO STRUTTURALE approvato in data 14.12.2011 con delibera del Consiglio Comunale n. 52 - REGOLAMENTO URBANISTICO approvato in data 26.02.1999 con delibera di Consiglio Comunale n. 17.
Zona omogenea:	Secondo il Piano Strutturale si ricade nelle Aree del Sottosistema Ambientale, art. 7.8 delle Norme di Attuazione; parte della superficie dei suddetti mappali ad esclusione del mappale n. 299 del foglio 33, ricade in Limite zona di rispetto Cimiteriale, art. 7.9 e 8,8 delle Norme di Attuazione. Secondo il R.U. Ricadono nell'art. 32 in "S.A.I." area del sottosistema ambientale – aree di tutela ambientale (zona agricola, territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo). Parte della superficie dei



suddetti mappali ad esclusione del mappale 229 ricadono nell'art. 29 del R.U. In zona cimiteriale e relativo vincolo di rispetto.

Note sulla conformità:

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENI**

L'oggetto del pignoramento consiste nel diritto della piena proprietà di un appezzamento di terreno, composto da n° 3 terreni di complessivi 6.590 mq con qualità seminativo, n° 2 terreni di complessivi 7.000 mq con qualità seminativo arborato, n° 2 terreni di complessivi 12.370 mq di bosco ceduo e un terreno di 3.235 mq di qualità uliveto.

I beni oggetto di stima, collocati in adiacenza al cimitero di Canova, sono contigui tra loro formando un appezzamento di terreno di 29.195 mq, con forma pressoché rettangolare e una giacitura di leggero declivio.

I terreni, risultano incolti e sono confinanti con la strada provinciale che conduce al vicino centro cittadino.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **29.195,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia leggero pendio

Sistemi irrigui presenti: Nessuno

Culture erbacee: Nessuna coltura di pregio da segnalare

Culture arboree: piante di ulivo

Selvicolture Nessuna coltura di pregio da segnalare

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di appezzamento di terreno prevalentemente incolto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno (seminativo)	sup lorda di pavimento	6.590,00	1,00	6.590,00
Terreno (seminativo arborato)	sup lorda di pavimento	7.000,00	1,00	7.000,00
Terreno (bosco ceduo)	sup lorda di pavimento	12.370,00	1,00	12.370,00



Terreno (uliveto)	sup lorda di pavimento	3.235,00	1,00	3.235,00
29.195,00				29.195,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale. Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

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: limitrofe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 3,00.

8.3 Valutazione corpi:



TERRENI. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.157,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno (seminativo)	6.590,00	€ 2,00	€ 13.180,00
Terreno (seminativo arborato)	7.000,00	€ 3,00	€ 21.000,00
Terreno (bosco ceduo)	12.370,00	€ 0,50	€ 6.185,00
Terreno (uliveto)	3.235,00	€ 5,50	€ 17.792,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.157,50
Valore Corpo			€ 58.157,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.157,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.157,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
TERRENI	agricolo	29.195,00	€ 58.157,50	€ 58.157,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della
vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da
disp. del G.E. (min.15%)

€ 8.723,63

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:**

€ 49.400,00 arrotondato.

Lotto: 002



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Dall'ispezione della documentazione agli atti non si evince la presenza dell'estratto di mappa catastale. Il sottoscritto ha provveduto ad integrare tale documentazione.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: FABBRICATO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Canova

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: : Nuda proprietà per 1/1 : usufrutto per 1/1, foglio **32**, particella **499**, subalterno **2**, scheda catastale **protocollo n° M0107899 del 31.07.2008**, indirizzo Via Barconcello n. 6, piano T-1-2, comune Aulla, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 198 mq, rendita € 542,28.
Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie
Confini: Nord: mappale 498 Sud: mappale 500 Est: mappale 498 Ovest mappali 506, 402.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: : Nuda proprietà per 1/1 : Usufrutto per 1/1, foglio **32**, particella **499**, subalterno **3**, scheda catastale **Protocollo n° M0107899 del 31.07.2008**, indirizzo Via Barconello snc, piano T, comune Aulla, categoria C/6, classe 3, consistenza 56 mq, superficie 81 mq, rendita € 92,55
Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie
Confini: Nord: mappale 498 Sud: mappale 500 Est: mappale 498 Ovest mappali 506, 402.



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - Nuda proprietà per 1/1 - Usufrutto per 1/1, foglio 32, particella 499, subalterno 4, scheda catastale **protocollo n° M0107899 del 31.07.2008**, indirizzo Via Barconcello snc, piano 1, comune Aulla, categoria C/2, classe 3, consistenza 151 mq, superficie 173 mq, rendita € 249,55 €
 Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie
 Confini: Nord: mappale 498 Sud: mappale 500 Est: mappale 498 Ovest mappali 506, 402

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - Nuda proprietà per 1/1 - Usufrutto per 1/1, foglio 32, particella 499, subalterno 5, scheda catastale **non presente**, indirizzo Via Barconcello snc, piano T-1, comune Aulla, categoria In corso di costruz.
 Derivante da: Variazione del 08.07.2010 protocollo n. MS0070240 in atti dal 08.07.2010 verifica stato attuale U.I. (n. 5438.1/2010)
 Confini: Nord: mappale 498 Sud: mappale 500 Est: mappale 498 Ovest mappali 506, 402.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale**1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima ricade nella frazione di Canova facente parte del comune di Aulla, in provincia di Massa-Carrara, nella regione Toscana. Posto tra i torrenti Bardine e Aulella, Canova deve forse il suo nome ad un antico deposito di derrate agricole, "caneva". Nominata nel 1355 in un documento dell'imperatore Carlo IV, come possedimento dei marchesi Malaspina di Villafranca, la struttura allungata di Canova, con un susseguirsi di bei portali lungo un'unica via, fa pensare ad un luogo di passaggio molto frequentato in epoche passate. Il paese si articola infatti principalmente intorno alla chiesa di San Giacomo di Compostela e composto da piccoli gruppi di case sparse. Tale località dista circa sette chilometri dal medesimo comune di Aulla da cui dipende per tutti i servizi e necessità commerciali. La zona, a vocazione agricola, è caratterizzata da ampie distese di vegetazione contraddistinte prevalentemente da boschi cedui e pascoli oltre a modeste aree coltivate poste in prossimità di piccoli agglomerati urbani di antica origine come per l'appunto Canova. Per queste caratteristiche, per il progressivo spopolamento di cui soffrono, tali zone non sono molto appetibili sul mercato immobiliare, che è limitato esclusivamente ai residenti ed agli emigrati.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** agricola 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: agricole

Importanti centri limitrofi: Pontremoli, Villafranca in Lunigiana, La Spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Via Francigena che scende lungo il fiume Magra - Parco Nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano.

Attrazioni storiche: Borgo di Canova - Chiesa di San Giacomo di Compostela - Abbazia di San Caprasio - Fortezza della Brunella - Santuario della Madonna degli Angeli.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Aulla circa 7 Km, Casello autostradale di Aulla circa 9 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di _____, contro _____ ;
Derivante da: Sentenza di separazione personale; Importo ipoteca: € 30000,00;
Importo capitale: € 30000,00 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 29/06/2015
ai nn. 727; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/07/2015 ai nn.
6207/840 ; Note: Iscrizione gravante sul subalterno 2.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** annotata a favore di Agenzia delle
Entrate - Riscossione contro _____ ; Derivante da: Ruolo e avviso di
addebito esecutivo ; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data
24/11/2017 ai nn. 738/6617; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data
24/11/2017 ai nn. 10411/1393.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di _____ contro _____
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiali Giudiziari
in data 23/06/2018 ai nn. 2311 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data
27/06/2018 ai nn. 5817/4487;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

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: Nessuna.

Millesimi di proprietà: Non presente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - A causa di una rampa di scale che precede l'accesso all'unità abitativa

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presente

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ : proprietà per 1/2 _____ : proprietà per 1/2
proprietario/i ante ventennio al **01/01/2008**. In forza di Ante Ventennio.

Titolare/Proprietario: _____ : proprietà per 1/2 - _____ : Nuda proprietà per 1/2 - _____ : Usufrutto per 1/2 dal **01/01/2008** al **15/03/2011**.

In forza di Successione testamentaria; registrato a Aulla, in data 22/10/2015, ai nn. 426/9990; trascritto a Massa Carrara, in data 06/11/2015, ai nn. 9109/6654.

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

Note: Successione testamentaria regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Notaio Vertere Morichelli.

La sopraindicata successione sostituisce le precedenti: 1) Denuncia di successione trascritta in data 22-01-2009 reg. part. 633 2) Denuncia di successione trascritta in data 30-07-2009 reg. part. 5620.

Titolare/Proprietario: _____ : Nuda proprietà per 1/1 _____ : Usufrutto per 1/1 dal **15/03/2011** ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Successione testamentaria; registrato a Aulla, in data 09/10/2015, ai nn. 427/9990; trascritto a Massa Carrara, in data 06/11/2015, ai nn. 9110/6655.

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

Note: Successione testamentaria regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Notaio Vertere Morichelli in data 4.05.2015 al n. 777 serie 1T.

La sopraindicata successione testamentaria sostituisce quella precedente: - Denuncia di successione trascritta in data 03.01.2012 al reg. part. 81



7. PRATICHE EDILIZIE:

SUBALTERNO 2

Numero pratica: 1595/1972

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione di un fabbricato rurale

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 08/01/1973 al n. di prot. 12385

Numero pratica: 300/1986

Intestazione:

Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Sanatoria abusi edili

Rilascio in data 30/06/1986 al n. di prot. 9754

SUBALTERNO 3/4

Numero pratica: 989/1968

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento di stalla e fienile

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 18/04/1968 al n. di prot. 3856

SUBALTERNO 5

Numero pratica: 2824 e 3064

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato colonico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/08/1984 al n. di prot. 9257

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

SUB. 2: tra lo stato di fatto e lo stato concessionato è stata rilevata l'esigua difformità presenza al piano terra, dov'è stato realizzato un piccolo ripostiglio con accesso esterno, sul versante sud del fabbricato.

SUB. 3/4: tra lo stato attuale e l'ultima pratica edilizia del 1968 è stato evidenziato una maggior volumetria della tettoia aperta posta al piano primo, e alcune difformità riguardante l'apertura-tamponatura di porte e finestre.

SUB. 5: fabbricato coloniale in corso di costruzione, dove si dovrà presentare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratiche edilizie secondo la L.R. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Le suddette difformità risultano sanabili presentando idonea pratica edilizia in base alla L.R. 65/2014

Oneri professionali per pratiche edilizie, sanzioni e spese.: € 9.000,00

Oneri Totali: **€ 9.000,00**

Note sulla conformità edilizia: Non si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:**frazione: Canova**

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO STRUTTURALE – R.U.
In forza della delibera:	PIANO STRUTTURALE approvato in data 14.12.2011 con delibera del Consiglio Comunale n. 52 - REGOLAMENTO URBANISTICO approvato in data 26.02.1999 con delibera di Consiglio Comunale n. 17.
Zona omogenea:	Secondo il Piano Strutturale si ricade nelle Aree del Sottosistema Ambientale. Secondo il R.U. Ricadono nell'art. 32 in "S.A.I." area del sottosistema ambientale – aree di tutela ambientale (zona agricola, territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo).

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **FABBRICATO**

Diritto della piena proprietà di usufrutto, inerente n° 3 corpi di fabbricati dislocati all'interno del mappale 499 così caratterizzati:

1) Fabbricato adibito a civile abitazione contraddistinto al subalterno 2, eretto su n° 3 piani così articolati: al piano seminterrato da n° 2 locali adibiti a cantina. Il piano terra, accessibile da una piccola rampa di scala posta sul versante sud, si suddivide in n° 3 camere, un bagno, una cucina abitabile, un soggiorno oltre un ampio disimpegno. Il piano primo, accessibile da una rampa di scale esterna, anch'essa posta sul prospetto sud del fabbricato è costituita da un ampio locale soffitta con un'altezza media di circa 1,50 ml.

2) Il Fabbricato, contraddistinto al subalterno 2 e 3 è adibito a stalla/fienile, eretto su n° 2 piano fuori terra, è costituito da n° 2 locali al piano terra, oltre ad un locale con un'ampia tettoia aperta al piano primo adibita a fienile.

3) Fabbricato in corso di costruzione, contraddistinto al subalterno n. 5. adibito a fabbricato colonico. Eretto su n° 2 piani fuori terra, allo stato di fatto, le opere si possono considerare a circa l'80% per dare l'opera finita a regola dell'arte.

Il tutto servito da un'ampia corte pertinenziale esclusiva, adibita prevalentemente a prato, che risulta priva di delimitazioni con gli altri terreni adiacenti.

Gli immobili sono raggiungibili da uno stradello comunale a fondo chiuso che conduce in prossimità del torrente Aulella.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **816,00**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili, ad un esame visivo macroscopico risultano un uno stato di conservazione sufficiente ed abitabile.

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

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno - cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Antecedente il 1990
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non riscontrabile
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzera fino ad uno spessore massimo di cm 25. Le terrazze di pertinenza vengono computate fino al confine della proprietà nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i mq. 25. La cantina viene computata nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	150,00	1,00	150,00
Balcone	sup lorda di pavimento	12,00	0,30	3,60



Cantina	sup lorda di pavimento	102,00	0,50	51,00
Soffitta	sup lorda di pavimento	150,00	0,35	52,50
Stalla - Fienile T-1°	sup lorda di pavimento	156,00	1,00	156,00
Fabbricato colonico	sup lorda di pavimento	246,00	1,00	246,00
816,00				659,10

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Aulla

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 960

Accessori:

FABBRICATO

1. Corte esclusiva

Valore a corpo: € **10.000,00****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità



della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale. Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

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: limitrofe.

8.3 Valutazione corpi:

FABBRICATO. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Corte esclusiva

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 255.315,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	150,00	€ 650,00	€ 97.500,00
Balcone	3,60	€ 650,00	€ 2.340,00
Cantina	51,00	€ 650,00	€ 33.150,00
Soffitta	52,50	€ 650,00	€ 34.125,00
Stalla - Fienile T-1°	156,00	€ 250,00	€ 39.000,00
Fabbricato colonico	246,00	€ 200,00	€ 49.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 255.315,00
Valore Corpo			€ 255.315,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 265.315,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 172.454,75



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
FABBRICATO	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Corte esclusiva	659,10	€ 265.315,00	€ 172.454,75

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%)

€ 25.868,21

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 137.500,00 arrotondato.**Allegati****PRIMO LOTTO:**

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Visura catastale
- Certificato di destinazione urbanistica
- Visura ipotecaria
- Nota atto di provenienza

SECONDO LOTTO:

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Pratiche edilizie
- Visura ipotecaria
- Nota atto di provenienza

Data generazione:

06-04-2019

L'Esperto alla stima
Geometra Alessio Alberti

