

GIUDIZIO PERITALE

OGGETTO: Giudizio peritale di beni immobili posti in Comune di Montignoso (MS), al fine di valutarne il più probabile valore di mercato, in riferimento a Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 34/2016 - Sig. [REDACTED]-----

Il sottoscritto *Geom. Luca GUGLIELMI*, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa - Carrara al n° 1056, con studio professionale corrente in Montignoso (MS), Via Marina n° 77/d, in qualità di Tecnico nominato dal Tribunale di Massa (MS), nella persona del Giudice Delegato dell' Ufficio Fallimentare Dott. A. Pellegrini, avendo ricevuto incarico di rispondere esaurientemente ai quesiti di cui alla procedura esecutiva n° 34/2016 in copia allegata sotto la lettera "A", si è messo in condizione di emettere quanto segue:-----

PREMESSA

Dopo essermi recato nei luoghi in cui gli immobili risultano essere ubicati, al fine di verificarne la reale conformazione morfologica, documentando il mio accurato sopralluogo con l' emissione di un adeguato repertorio fotografico, ho provveduto a sincerarmi della esistenza di Concessioni Edilizie, permessi di costruire, D.I.A., S.C.I.A. o quant' altro per poter appurare la regolarità urbanistica degli immobili in oggetto, recandomi nelle sedi preposte del Comune di Montignoso. Altresì, ad ulteriore verifica dello stato catastale ed amministrativo, ho effettuato tutte le ricerche ipo - catastali necessarie, con l' intento di verificare la corrispondenza col reale e con quanto già in precedenza appurato sugli immobili in oggetto, recandomi presso l' agenzia del Territorio di Massa - Carrara e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. A seguito di quanto sopramenzionato ho potuto quindi provvedere alla stesura della seguente perizia di stima e più nel dettaglio:-----

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

a) Oggetto della stima:-----

1) Beni immobili ubicati nel Comune di Montignoso:-----

I beni immobili di cui trattasi risultano essere n. 2 (due) unità immobiliari di civile abitazione con annessi n. 5 (cinque) appezzamenti di terreno non edificabili, di metrature modeste posti in località

scoscese e/o prive di utilizzabilità effettiva, la cui raggiungibilità in taluni casi risulta molto complicata. Nella presente perizia verranno pertanto descritti tali immobili andando a creare sezioni dedicate e personalizzate degli stessi.-----

- SEZIONE 1 -

Unità immobiliare destinata a civile abitazione posta in Montignoso (MS), Loc. Cerreto.-----

L' immobile di cui trattasi in questa sezione, adibita completamente a civile abitazione, si sviluppa su due piani fuoriterra, con annessa cantina a piano seminterrato; il tutto con annessa resede esclusiva esterna fruibile come giardino, posta sui lati Nord, Ovest e Sud dell' intero fabbricato. Il tutto sito in Comune di Montignoso (MS), Via della Resistenza n° 79, all' interno del piccolo comprensorio di Cerreto, frazione montana del Comune di ubicazione, posto all' interno di un fabbricato uso bifamiliare di epoca costruttiva risalente agli anni '40, sviluppantesi su 2 piani fuoriterra con resedi esterne tutt' intorno e cantine al piano seminterrato. All' immobile in oggetto, posto ad un livello inferiore rispetto alla strada principale denominata "Via della Resistenza", si accede mediante scalinata con annessa rampa esterna, non carrabile, costituita da battuto cementizio non pavimentato. L' accesso alla corte esterna avviene peraltro mediante attraversamento di passo comune alle n. 2 (due) abitazioni facenti parte dell' immobile in oggetto. Lo stesso immobile, è interamente destinato a civile abitazione e risulta avere forma regolare. L' accesso principale dell' unità immobiliare in oggetto è posto al di sotto di portico d' ingresso situato sul lato Sud dell' intero fabbricato. Entrandovi all' interno, la stessa unità risulta essere così suddivisa: Ingresso su cucina, con a sinistra, dapprima l' accesso al locale Soggiorno e successivamente l' accesso al locale camera. In fondo a destra, l' ingresso al locale bagno. Si specifica che all' interno del vano ad uso Soggiorno e di cui sopra, risulta ubicata la scala d' accesso al piano primo, che permette l' ingresso all' interno del vano camera; uscendo nel disimpegno del piano primo troviamo l' ingresso ad un altro locale adibito a cameretta con frontale l' accesso al locale bagno. L' altezza interna di Piano Terra risulta essere di Mt. 2,95; l' altezza interna di Piano Primo risulta essere di Mt. 3,00; infine l' altezza interna di Piano Seminterrato risulta essere di Mt. 2,00. Lo stato conservativo e manutentivo dell' immobile internamente risulta discreto, vista l' epoca costruttiva e il mantenimento delle caratteristiche interne dei materiali usati. Le facciate esterne risultano anch' esse versare in un discreto stato di manutenzione e conservazione vista la

recente ricostituzione. La copertura risulta essere a "capanna". Le canale e i pluviali in rame. Tutto quanto sopra comunque, meglio distinto nelle planimetrie catastali e nell' elaborato planimetrico, depositati presso l' Agenzia del Territorio ed allegati in copia alla presente di cui sono parte integrante, sotto la lettera "B".-----

b) Consistenza del bene:-----

L' immobile in oggetto ha forma regolare ed occupa una superficie residenziale lorda comprese le murature di complessivi Mq. 55,00 circa a piano terra con portico di Mq. 6,00 circa; il tutto con annessa cantina a piano seminterrato di Mq. 27,00 circa. La resede esclusiva posta a piano terra, risulta avere una superficie complessiva pari a Mq. 240,00 circa. A piano primo l' unità risulta avere una superficie pari a Mq. 61.00 circa, con terrazza lato sud di complessivi Mq. 7,00 circa.-----

c) Caratteristiche costruttive:-----

L' intero manufatto risulta essere costruito con struttura portante verticale in laterizio con solai in latero - cemento, debitamente ancorati ai lati sui cordoli in C.a. ammorsati alle murature perimetrali. Le murature di tamponamento interno, non portanti, risultano essere in mattoni forati spessore cm. 10; le murature interne portanti, così come quelle esterne risultano in laterizio spessore cm. 30 circa. Il tutto debitamente intonacato al civile con tinteggiatura all' esterno di colore rosa e all' interno di colore bianco, in stato di conservazione e manutenzione discreto.-----

I bagni e la cucina hanno rivestimento in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno di pino di Svezia mentre quelli interni in legno tamburato.-----

Le pavimentazioni risultano essere in parte in graniglia ed in parte costituiti da scaglie di marmo. La copertura risulta essere "a capanna" con struttura in travetti di latero - cemento con interposte tavole e getto di cls sovrastante. Il manto di copertura è in tegole di cotto tradizionale. Le canale ed i pluviali sono in rame. Il tutto come meglio si può evincere dal repertorio fotografico allegato alla presente sotto la lettera "C".-----

L' unità immobiliare è dotata inoltre di impianti idrico - sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo. Altresì si fa presente che gli scarichi sono regolarmente allacciati alla rete fognaria comunale. Il tutto così come previsto dalle vigenti normative in materia.-----

d) Ubicazione e confini catastali:-----

L' unità immobiliare oggetto della presente stima è posta a confine lato Sud coi mappali 559, 560 e 561; a confine lato Est coi mappali 762 e 924; a confine lato Nord coi mappali 1694 e 761; salvi se altri. Il tutto come meglio evidenziato nell'estratto di mappa allegato alla presente sotto la lettera "D".-----

e) Dati catastali:-----

Come detto in precedenza l' immobile, risulta essere un unico appartamento posto su due piani fuoriterza con cantina a piano seminterrato. Il tutto risulta essere censito all'Agenzia del Territorio della provincia di Massa – Carrara così come segue:-----

Fg. 3 Map.le 1609 Sub. 7, Cat. A/4 - Cl 3 - Consistenza vani 7,5 - Rendita Catastale € 309,87; (vedi visure catastali allegate sotto le lettere "E").-----

Si fa presente, a maggior chiarimento, che l' identificazione catastale dell' immobile sia in planimetria che in visura, corrisponde perfettamente allo stato di fatto attuale dell' immobile.-----

STATO AMMINISTRATIVO

a) Verifica della regolarità urbanistica/edilizia:-----

Le opere di edificazione dell' intero fabbricato risultano essere cominciate antecedentemente all' anno 1941. Successivamente lo stesso immobile non ha subito variazioni tali da richiedere la presentazione di qualsivoglia titolo autorizzativo comunale. Ad oggi il fabbricato ricade in zona di P.R.G.C. "B3", ovvero così risultano classificate dal Regolamento Urbanistico Comunale le parti del territorio comunale totalmente edificate a prevalente destinazione residenziale e morfologicamente strutturate con carattere di tessuto. Tali zone corrispondono a parti del territorio comunale prevalentemente sature, con carattere di tessuto, prive di valore architettonico e ambientale, caratterizzate dalla prevalenza dei tipi edilizi mono e bi-familiari a due piani e dalla presenza di spazi di pertinenza destinati a giardino. Possono essere considerati edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti anche gli edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che per caratteristiche distributive e per sistemazione ed uso delle pertinenze vedono prevalere i caratteri privati su quelli condominiali.-----

b) Verifica della provenienza:-----

L' immobile di cui al Foglio 3 Mappale 1609 Sub. 7 risulta essere attualmente intestato così come segue:-----

- Nudo Proprietario con la quota pari a 1000/1000 in regime di separazione dei beni, Sig. [REDACTED]

- Usufruttuaria con la quota pari a 1000/1000, Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Ad oggi, difatti l' immobile risulta da lei abitato.-----

Lo stesso bene risulta essere pervenuto ai suddetti aventi titolo in virtù di atto di Donazione registrato a Massa (MS) il 18.05.2004 Notaio A. Bianchi al registro particolare n° 3696, dal quale si evince che "....il sig. [REDACTED] dona riservandosi l' usufrutto per se e dopo di se a favore della moglie signora [REDACTED] sugli immobili oggetto di donazione...."(vedi copia allegata del titolo di disponibilità sotto la lettera "F").-----

Altresì si aggiunge che con atto amministrativo per causa di morte Denuncia di Successione in morte del Sig. [REDACTED] registrato a Massa (MS), il 16.08.2016 registro particolare n° 5508 (vedi copia allegata del titolo di disponibilità sotto la lettera "G"), veniva ricongiunto alla Sig.ra [REDACTED] l' usufrutto sul bene di cui trattasi.-----

VALUTAZIONI

a) Analisi della commerciabilità del bene:-----

Da un punto di vista di commerciabilità del bene si fa presente che immobili similari a quello della presente sezione, data la posizione di alta montagna, l' esistenza di una passo a piedi di accesso alle abitazioni e l' inaccessibilità carrabile, ad oggi non risultano avere una buona richiesta sul mercato immobiliare. Si tiene a precisare inoltre che, anche se l' immobile in questione risulta avere subito all' esterno delle opere recenti di rifacimento delle facciate perimetrali, internamente lo stesso si presenta con finiture di basso pregio, ormai vetuste peraltro rispetto agli standard attuali. Difatti l' impiantistica interna non risulta piu' a norma con le vigenti leggi in materia e anche se ad oggi ancora funzionante, avrebbe bisogno di opere di rifacimento completo. Per tutte queste ragioni dunque, il bene NON puo' godere di una buona commerciabilità.-----

b) Collocazione nel contesto del territorio comunale :-----

L' unità immobiliare di cui trattasi, come già detto, ricadente in zona montana, NON risulta ottimamente collocato all'interno del comprensorio comunale su cui insiste, infatti, anche se posto

nelle immediate vicinanze della strada pubblica Via della Resistenza, risulta raggiungibile solamente a piedi e non con veicoli. Altresì si aggiunge che risultano ben distanti i servizi di primaria necessità. Tutti quanti, i suddetti, risultano fattori non da trascurare nell' assegnazione del valore immobiliare.-----

ASSEGNAZIONE VALORE COMMERCIALE ASSE IMMOBILIARE PIGNORATO

c) Determinazione del valore di mercato:-----

Fatte le opportune indagini di mercato per beni simili a quelli in perizia e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, siano esse da considerarsi negative o positive, considerata, come detto in precedenza, la presenza di un diritto di usufrutto per la quota pari a 1000/1000 da parte della Sig.ra [REDACTED] madre del nudo proprietario Sig. [REDACTED] al fine di valutare l' asse immobiliare pignorato si terrà in considerazione il coefficiente moltiplicativo, estrapolato dalle tabelle fornite dal Ministero delle Finanze (OMI vedi copia allegata del titolo di disponibilità sotto la lettera "H"), pari al 42,75% del valore finale dell' immobile in oggetto, per soggetti di età compresa tra i 67 ed i 69 anni. Tutto cio' detto, io sottoscritto Geom. Luca GUGLIELMI sono giunto alla seguente valutazione :-----

LOTTO 1: Unità Immobiliare di cui al Foglio 3 Mappale 1609 Subalterno 7

Usufruttuaria Sig.ra [REDACTED]

Nudo Proprietario [REDACTED]

- 1) Abitazione, avente una superficie lorda vendibile di complessivi Mq. 116.00 circa a Euro 900/00
a Mq. per cui :

$$\text{Mq } 116.00 \times \text{Euro } 900/00 = \underline{\text{Euro } 104.400/00}$$

- 2) Portico esterno, avente una superficie lorda vendibile di complessivi Mq. 6.00 circa a Euro
450/00 a Mq. per cui :

$$\text{Mq. } 6.00 \times \text{Euro } 450/00 = \underline{\text{Euro } 2.700/00}$$

3) Cantina esclusiva di complessivi Mq. 27.00 circa a Euro 450/00 per cui :

$$\text{Mq. 27.00} \times \text{Euro 450/00} = \underline{\text{Euro 12.150/00}}$$

4) Corte esclusiva di complessivi Mq. 240.00 circa a Euro 45/00 per cui :

$$\text{Mq. 240.00} \times \text{Euro 45/00} = \underline{\text{Euro 10.800/00}}$$

5) Terrazze esclusive di complessivi Mq. 7.00 circa a Euro 225/00 a Mq. per cui

$$\text{Mq 7.00} \times \text{Euro 225/00} = \underline{\text{Euro 1.575/00}}$$

VALORE LOTTO pari a Euro 131.625/00

(Euro centotrentunomilaseicentoventicinque/00)

Aspetti negativi da considerare ai fini della valutazione estimativa sull' immobile :

- a) Rifacimento dell' impiantistica elettrica, idraulica e termo sanitaria, compresa le opere di muratura e ripristini vari concernenti tali lavorazioni;-----

Valore complessivo Euro Euro 31.625/00

CONCLUSIONI

Valore stimato Lotto 1 Euro 131.625/00 -

Valore aspetti negativi Euro 31.625/00 =

VALORE COMPLESSIVO LOTTI EURO 100.000/00

(Euro centomila/00)

DETERMINAZIONE QUOTE SPETTANTI ALLA SIG.RA [REDACTED]

[REDACTED]:

1. Per il lotto 1 quote di usufrutto spettanti, pari alla quota dell' intero per un coefficiente moltiplicativo pari al 42,75% del valore complessivo delle quote di Euro 100.000/00 quindi:

$$\text{Euro } 100.000/00 \times 0.4275 = \text{Euro } 42.750/00$$

(Euro quarantaduemilasettecentocinquanta/00)

VALORE FINALE ASSE IMMOBILIARE SIG. [REDACTED]:

Lotto 1 Euro 100.000/00 -

Valore usufrutto [REDACTED] Euro 42.750/00 =

Totale Complessivo Euro 57.250/00

(Euro cinquantasettemiladuecentocinquanta/00)

- SEZIONE 2 -

Unità immobiliare destinata a civile abitazione posta in Montignoso (MS), Loc. Cerreto.-----

L' immobile di cui trattasi in questa sezione, adibita completamente a civile abitazione, si sviluppa su due piani fuoriterza, con annessa piccola resede esclusiva esterna, posta sul lato prospiciente la strada pubblica denominata "Via della Resistenza", lungo la quale l' immobile si contraddistingue col numero civico 94. L' unità immobiliare in oggetto fa parte di un "treno" di casa, all' interno del piccolo comprensorio di Cerreto, frazione montana del Comune di ubicazione. L' epoca costruttiva risalente agli anni '40. L' immobile in oggetto, è posto direttamente su strada non ha accesso carrabile, ma è raggiungibile mediante piccola resede esterna pavimentata d' ingresso all' unità in oggetto. Entrandovi all' interno, la stessa unità risulta essere così suddivisa: Ingresso su cucina, con a destra l' accesso al locale Soggiorno dotato di piccolo vano ad uso ripostiglio. Dalla cucina si accede al vano scale che collega al piano primo, nel quale dal pianerottolo di arrivo, si trova il locale bagno posto frontalmente, con a destra la camera principale e la cameretta. L' altezza interna di Piano Terra risulta essere di Mt. 2,85; l' altezza interna di Piano Primo risulta essere di Mt. 2,90. Lo stato conservativo e manutentivo dell' immobile internamente risulta discreto, vista l' epoca costruttiva e il mantenimento delle caratteristiche interne dei materiali usati. Le facciate esterne risultano anch' esse versare in un discreto stato di manutenzione e conservazione vista la recente ricostituzione. La copertura risulta essere a "capanna". Le canale e i pluviali in rame. Tutto quanto sopra comunque, meglio distinto nelle planimetrie catastali depositate presso l' Agenzia del Territorio ed allegate in copia alla presente di cui sono parte integrante, sotto la lettera "A1".-----

b) Consistenza del bene:-----

L' immobile in oggetto ha forma regolare ed occupa una superficie residenziale lorda comprese le murature di complessivi Mq. 47,00 circa a piano con resede esclusiva posta a piano terra di superficie complessiva pari a Mq. 18,00 circa.-----

c) Caratteristiche costruttive:-----

L' intero manufatto risulta essere costruito con struttura portante verticale in laterizio con solai in latero - cemento, debitamente ancorati ai lati sui cordoli in C.A. ammorsati alle murature perimetrali. Le murature di tamponamento interno, non portanti, risultano essere in mattoni forati spessore cm. 10; le murature interne portanti, così come quelle esterne risultano in laterizio spessore

cm. 30 circa. Il tutto debitamente intonacato al civile con tinteggiatura all' esterno di colore rosa e all' interno di colore bianco, in stato di conservazione e manutenzione discreto.-----

I bagni e la cucina hanno rivestimento in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni in legno tamburato. Le pavimentazioni risultano essere in parte in graniglia ed in parte costituite in ceramica. La copertura risulta essere "a capanna" con struttura in travetti di latero – cemento con interposte tavelle e getto di cls sovrastante. Il manto di copertura è in tegole di cotto tradizionale. Le canale ed i pluviali sono in rame. Il tutto come meglio si può evincere dal repertorio fotografico allegato alla presente sotto la lettera "B1".-----

L' unità immobiliare è dotata inoltre di impianti idrico - sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo. Altresì si fa presente che gli scarichi sono regolarmente allacciati alla rete fognaria comunale. Il tutto così come previsto dalle vigenti normative in materia.-----

d) Ubicazione e confini catastali:-----

L' unità immobiliare oggetto della presente stima è posta a confine lato Sud con la strada pubblica Via della Resistenza; a Est coi mappali 621 e 622; a confine lato Nord coi mappali 616 e 611; salvi se altri. Il tutto come meglio evidenziato nell'estratto di mappa allegato alla presente sotto la lettera "C1".-----

e) Dati catastali:-----

Come detto in precedenza l' immobile, risulta essere un unico appartamento posto su due piani fuoriterza con piccola corte esterna. Il tutto risulta essere censito all'Agenzia del Territorio della provincia di Massa – Carrara così come segue:-----

Fg. 3 Map.le 1608 Sub. 3, Cat. A/4 - Cl 3 - Consistenza vani 5 - Rendita Catastale € 206,58; (vedi visure catastali allegate sotto le lettere "D1").-----

Si fa presente, a maggior chiarimento, che l' identificazione catastale dell' immobile sia in planimetria che in visura, corrisponde perfettamente allo stato di fatto attuale dell' immobile.-----

STATO AMMINISTRATIVO

a) Verifica della regolarità urbanistica/edilizia:-----

Le opere di edificazione dell' intero fabbricato risultano essere cominciate antecedentemente all' anno 1941. Successivamente lo stesso immobile non ha subito variazioni tali da richiedere la

presentazione di qualsivoglia titolo autorizzativo comunale. Ad oggi il fabbricato ricade in zona di P.R.G.C. "PR", ovvero soggetta a Piano di Recupero.-----

b) Verifica della provenienza:-----

L'immobile di cui al Foglio 3 Mappale 1608 Sub. 3 risulta essere attualmente intestato così come segue:-----

- Nudo Proprietario con la quota pari a 1000/1000 in regime di separazione dei beni, Sig. [REDACTED]

- Usufruttuaria con la quota pari a 1000/1000, Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]. Ad oggi, l'immobile locato a terze persone.-----

Lo stesso bene risulta essere pervenuto ai suddetti aventi titolo in virtù di atto di Donazione registrato a Massa (MS) il 18.05.2004 Notaio A. Bianchi al registro particolare n° 3696, dal quale si evince che "....il sig. [REDACTED] dona riservandosi l'usufrutto per se e dopo di se a favore della moglie signora [REDACTED] sugli immobili oggetto di donazione...."(vedi copia allegata del titolo di disponibilità sotto la lettera "F").-----

Altresì si aggiunge che con atto amministrativo per causa di morte Denuncia di Successione in morte del Sig. [REDACTED] registrato a Massa (MS), il 16.08.2016 registro particolare n° 5508 (vedi copia allegata del titolo di disponibilità sotto la lettera "G"), veniva ricongiunto alla Sig.ra [REDACTED] l'usufrutto sul bene di cui trattasi.-----

Infine si aggiunge che ad oggi l'immobile è locato con regolare contratto di locazione del 11 Luglio 2016 in forma quadriennale dall'usufruttuaria Sig.ra [REDACTED] ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (vedi copia allegata del titolo di disponibilità sotto la lettera "F1"). Tale reddito però non influenzando sulla redditualità del soggetto pignorato, si ritiene non abbia valenza tale da alterare la quota dello stesso soggetto.-----

VALUTAZIONI

a) Analisi della commerciabilità del bene:-----

Da un punto di vista di commerciabilità del bene si fa presente che immobili simili a quello della presente sezione, data la posizione di alta montagna, ad oggi non risultano avere una buona richiesta

sul mercato immobiliare. Si tiene a precisare inoltre che, anche se l' immobile in questione risulta avere subito all' esterno delle opere recenti di rifacimento delle facciate perimetrali, internamente lo stesso si presenta con finiture di basso pregio, ormai vetuste peraltro rispetto agli standard attuali. Difatti l' impiantistica interna non risulta piu' a norma con le vigenti leggi in materia e anche se ad oggi ancora funzionante, avrebbe bisogno di opere di rifacimento completo. Per tutte queste ragioni dunque, il bene NON puo' godere di una buona commerciabilità.-----

b) Collocazione nel contesto del territorio comunale :-----

L' unità immobiliare di cui trattasi, come gia' detto, ricadente in zona montana, NON risulta ottimamente collocato all'interno del comprensorio comunale su cui insiste e si posto nelle immediate vicinanze della strada pubblica Via della Resistenza, ma chela stessa colloca i servizi di primaria necessità, ben distanti dalla zona in cui l' immobile risulta essere ubicato. Tutti quanti, i suddetti, risultano fattori non da trascurare nell' assegnazione del valore immobiliare.-----

ASSEGNAZIONE VALORE COMMERCIALE ASSE IMMOBILIARE PIGNORATO

c) Determinazione del valore di mercato:-----

Fatte le opportune indagini di mercato per beni simili a quelli in perizia e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, siano esse da considerarsi negative o positive, considerata, come detto in precedenza, la presenza di un diritto di usufrutto per la quota pari a 1000/1000 da parte della Sig.ra [REDACTED] madre del nudo proprietario Sig. [REDACTED] al fine di valutare l' asse immobiliare pignorato si terrà in considerazione il coefficiente moltiplicativo, estrapolato dalle tabelle fornite dal Ministero delle Finanze (OMI vedi copia allegata del titolo di disponibilità sotto la lettera "H"), pari al 42,75% del valore finale dell' immobile in oggetto, per soggetti di età compresa tra i 67 ed i 69 anni. Tutto cio' detto, io sottoscritto Geom. Luca GUGLIELMI sono giunto alla seguente valutazione :-----

LOTTO 1: Unità Immobiliare di cui al Foglio 3 Mappale 1608 Subalterno 3

Usufruttuaria Sig.ra [REDACTED]

Nudo Proprietario Sig. [REDACTED]

1) Abitazione, avente una superficie lorda vendibile di complessivi Mq. 94.00 circa a Euro 900/00 a

Mq. per cui :

$$\text{Mq } 94.00 \times \text{Euro } 900/00 = \underline{\text{Euro } 84.600/00}$$

2) Corte esclusiva di complessivi Mq. 18.00 circa a Euro 90/00 per cui :

$$\text{Mq. } 18.00 \times \text{Euro } 100/00 = \underline{\text{Euro } 1.620/00}$$

VALORE LOTTO pari a Euro 86.220/00

(Euro ottantaseimiladuecentoventi/00)

Aspetti negativi da considerare ai fini della valutazione estimativa sull' immobile :

b) Rifacimento dell' impiantistica elettrica, idraulica e termo sanitaria, compresa le opere di muratura e ripristini vari concernenti tali lavorazioni;-----

Valore complessivo Euro Euro 26.220/00

CONCLUSIONI

Valore stimato Lotto 2 Euro 86.220/00 -

Valore aspetti negativi Euro 26.220/00 =

VALORE COMPLESSIVO LOTTO EURO 60.000/00

(Euro sessantamila/00)

DETERMINAZIONE QUOTE SPETTANTI ALLA SIG.RA XXXXXXXXXX

XXXXXX :

1. Per il lotto 1 quote di usufrutto spettanti, pari alla quota dell' intero per un coefficiente moltiplicativo pari al 42,75% del valore complessivo delle quote di Euro 80.000/00 quindi:

Euro 60.000/00 x 0.4275 = **Euro 25.650/00**

(Euro venticinquemilaseicentocinquanta/00)

VALORE FINALE ASSE IMMOBILIARE SIG. DEL [REDACTED] :

Lotto 2 Euro

60.000/00 -

Valore usufrutto [REDACTED] Euro 25.650/00 =

Totale Complessivo Euro 34.350/00

(Euro trentaquattromilatrecentocinquanta/00)

- SEZIONE 3 -

Terreni a destinazione Agricola posti in Montignoso (MS), Loc. Cerreto.

Gli immobili di cui trattasi in questa sezione, risultano essere terreni a destinazione completamente agricola, di diverse metrature poste in parte nelle vicinanze degli immobili ad uso civile abitazione descritti ai punti precedenti (mappali 841, 846 e 848) ed in parte in tutt' altra zona denominata "Il Carnevale"(mappali 1696 e 1697). Quest' ultimi risultano versare ad oggi in completo stato d' abbandono e sono situati in zone scoscese ad oggi con poche possibilità di accesso peraltro esclusivamente pedonali, data la folta vegetazione che li ricopre che addirittura impedisce di capire dove siano posti i confini. Riguardo i terreni posti in nelle immediate vicinanze dell' abitazione si rileva che gli stessi sono posti su un tornante di strada , hanno una forma pressochè regolare e sono accessibili direttamente dalla strada, ma per la loro conformazione non risultano ad oggi essere utilizzati neanche per coltivazione (vedi repertorio fotografico allegato sotto la lettera A2).-----

a) Consistenza dei beni:-----

Gli immobili in oggetto, aventi forma pressochè regolare, almeno nella rappresentazione di mappa, hanno le seguenti superfici:-----

- Terreno di cui al Foglio 3 Mappale 1696 Mq. 554,00 catastali;-----
- Terreno di cui al Foglio 3 Mappale 841 Mq. 179,00 catastali;-----
- Terreno di cui al Foglio 3 Mappale 846 Mq. 610,00 catastali;-----
- Terreno di cui al Foglio 3 Mappale 848 Mq. 80,00 catastali;-----
- Terreno di cui al Foglio 3 Mappale 1697 Mq. 72,00 catastali;-----

Il tutto per una superficie complessiva pari a Mq. 1.495,00.-----

b) Ubicazione e confini catastali:-----

Le unità immobiliari oggetto della presente stima, risultano avere i seguenti confini catastali:-----

- Terreni di cui al Foglio 3 Mappale 1696 e 1697: a Nord col mappale 1083; a Ovest col mappale 1126; a Est col mappale 1698 salvo se altri;-----
- Terreno di cui al Foglio 3 Mappale 841, 846 e 848: a Nord col mappale 843 e 937; a Ovest col mappale 840; a Est col mappale 937 salvo se altri.-----

Il tutto come meglio evidenziato nell'estratto di mappa allegato alla presente sotto la lettera "C2" e "C3".-----

c) Dati catastali:-----

Il tutto risulta essere censito all'Agenzia del Territorio della provincia di Massa – Carrara così come segue:-----

- **Terreno di cui al Foglio 3 Mappale 1696** Mq. 554,00 catastali – Qualità Seminativo Arborato – Classe 4 – Reddito Domenicale Euro 0,86 – Reddito Agrario Euro 0,54;-----
- **Terreno di cui al Foglio 3 Mappale 841** Mq. 179,00 catastali - Qualità Seminativo Irriguo – Classe 3 – Reddito Domenicale Euro 1,06 – Reddito Agrario Euro 0,37;-----
- **Terreno di cui al Foglio 3 Mappale 846** Mq. 610,00 catastali - Qualità Seminativo Irriguo – Classe 3 – Reddito Domenicale Euro 3,62 – Reddito Agrario Euro 1,26;-----
- **Terreno di cui al Foglio 3 Mappale 848** Mq. 80,00 catastali - Qualità Seminativo Irriguo – Classe 3 – Reddito Domenicale Euro 0,48 – Reddito Agrario Euro 0,17;-----
- **Terreno di cui al Foglio 3 Mappale 1697** Mq. 72,00 catastali - Qualità Seminativo Arborato – Classe 4 – Reddito Domenicale Euro 0,11 – Reddito Agrario Euro 0,07; (vedi visure catastali sotto le lettere "B2").-----

STATO AMMINISTRATIVO

a) Verifica della regolarità urbanistica/edilizia:-----

Ad oggi i beni immobili di cui al Foglio 3 Mappali 1696 e 1697 ricadono da P.R.G.C. in zona agricola "E4", ovvero **Aree agricole storiche di valore paesistico-ambientale**. Le zone E comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico nonché della protezione dei beni storici e culturali esistenti. In sintesi sono ammessi solo interventi destinati al recupero del patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola; data l' inesistenza di edifici sui terreni di cui trattasi, stante lo stato attuale del P.R.G.C., tali terreni sono da considerarsi privi di qualsiasi capacità edificatoria.-----

Ad oggi i beni immobili di cui al Foglio 3 Mappali 841, 846 e 848 ricadono da P.R.G.C. "B3", ovvero così risultano classificate dal Regolamento Urbanistico Comunale le parti del territorio comunale totalmente edificate a prevalente destinazione residenziale e morfologicamente strutturate con carattere di tessuto. Tali zone corrispondono a parti del territorio comunale prevalentemente sature, con carattere di tessuto, prive di valore architettonico e ambientale, caratterizzate dalla prevalenza dei tipi edilizi mono e bi-familiari a due piani e dalla presenza di spazi di pertinenza destinati a giardino. Possono essere considerati edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti anche gli edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che per caratteristiche distributive e per sistemazione ed uso delle pertinenze vedono prevalere i caratteri privati su quelli condominiali. Nella fattispecie è possibile sui terreni in oggetto l'edificazione secondo il P.O.C. (Piano Operativo di Comparto) redatto per la zona in cui gli stessi beni risultano ubicati. Il tutto coinvolgendo comunque tutti i terreni facenti parte appunto dell'intero comparto; pertanto data la posizione, gli accessi viari e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nella zona, si ritiene comunque che i terreni in oggetto risultino poco appetibili per una edificazione globale così come prevista dal Regolamento Urbanistico.-----

b) Verifica della provenienza:-----

L'immobile di cui al Foglio 3 Mappale 1696 risulta essere attualmente intestato così come segue:

- Nudo Proprietario con la quota pari a 1000/1000 in regime di separazione dei beni, Sig. [REDACTED]

[REDACTED];-----

- Usufruttuaria con la quota pari a 1000/1000, Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Ad oggi, difatti l'immobile risulta da lei abitato.-----

Lo stesso bene risulta essere pervenuto ai suddetti aventi titolo in virtù di atto di Donazione registrato a Massa (MS) il 18.05.2004 Notaio A. Bianchi al registro particolare n° 3696, dal quale si evince che "....il sig. [REDACTED] *dona riservandosi l'usufrutto per se e dopo di se a favore della moglie signora [REDACTED] sugli immobili oggetto di donazione....*"(vedi copia allegata del titolo di disponibilità sotto la lettera "F").....

Altresì si aggiunge che con atto amministrativo per causa di morte Denuncia di Successione in morte del Sig. [REDACTED] registrato a Massa (MS), il 16.08.2016 registro particolare n° 5508

(vedi copia allegata del titolo di disponibilità sotto la lettera "G"), veniva ricongiunto alla Sig.ra

██████████ l' usufrutto sul bene di cui trattasi.-----

Gli immobili di cui al Foglio 3 Mappali 841, 846 e 848 risultano essere attualmente intestati così come segue:-----

- Proprietario con la quota pari a 1/3 bene personale, Sig. ██████████

██████████;-----

- Proprietario con la quota pari a 1/3 bene personale, Sig.ra ██████████

██████████;-----

- Proprietario con la quota pari a 1/3 bene personale, Sig. ██████████

██████████-----

Gli stessi bene risultano essere pervenuti ai suddetti aventi titolo in virtù di atto amministrativo per causa di morte Denuncia di Successione in morte del Sig. ██████████, registrato a Massa (MS), il 16.08.2016 registro particolare n° 5508 (vedi copia allegata del titolo di disponibilità sotto la lettera "G").-----

L' immobile di cui al Foglio 3 Mappale 1697 risulta essere attualmente intestato così come segue:

- Proprietario con la quota pari a 2/12 bene personale, Sig. ██████████

██████████;-----

- Proprietaria con la quota pari a 2/12 bene personale, Sig.ra ██████████

██████████;-----

- Proprietario con la quota pari a 2/12 bene personale, Sig. ██████████

██████████-----

- Proprietaria con la quota pari a 3/12 bene personale, Sig.ra ██████████

██████████;-----

- Proprietaria con la quota pari a 3/12 bene personale, Sig.ra ██████████

██████████-----

Lo stesso bene risulta essere pervenuto ai suddetti aventi titolo in virtù di atto amministrativo per causa di morte Denuncia di Successione in morte del Sig. ██████████, registrato a Massa (MS), il 16.08.2016 registro particolare n° 5508 (vedi copia allegata del titolo di disponibilità sotto la lettera "G").-----

VALUTAZIONI

a) Analisi della commerciabilità del bene:-----

Da un punto di vista di commerciabilità dei beni si fa presente che immobili simili a quelli della presente sezione, data la posizione di alta montagna, la completa inedificabilità e l' inaccessibilità visto il completo stato d' abbandono in cui versano, ad oggi non risultano avere una buona richiesta sul mercato immobiliare. Per tutte queste ragioni dunque, i beni NON possono godere di una buona commerciabilità.-----

b) Collocazione nel contesto del territorio comunale :-----

Gli immobili di cui trattasi, come già detto, ricadenti in zona montana, NON risultano ottimamente collocati all'interno del comprensorio comunale su cui insistono, non sono raggiungibili né accessibili neanche da un punto di vista pedonale, in quanto posti su pendii ripidi di montagna.-----

ASSEGNAZIONE VALORE COMMERCIALE ASSE IMMOBILIARE PIGNORATO

c) Determinazione del valore di mercato:-----

Fatte le opportune indagini di mercato per beni simili a quelli in perizia e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, siano esse da considerarsi negative o positive, considerata, come detto in precedenza, **sul bene di cui al Foglio 3 Mappale 1696**, la presenza di un diritto di usufrutto per la quota pari a 1000/1000 da parte della Sig.ra [REDACTED] madre del nudo proprietario Sig. [REDACTED] al fine di valutare l' asse immobiliare pignorato si terrà in considerazione il coefficiente moltiplicativo, estrapolato dalle tabelle fornite dal Ministero delle Finanze (OMI vedi copia allegata del titolo di disponibilità sotto la lettera "D2"), pari al 42,75% del valore finale dell' immobile in oggetto, per soggetti di età compresa tra i 67 ed i 69 anni. Tutto ciò detto, io sottoscritto Geom. Luca GUGLIELMI sono giunto alle seguenti valutazioni:-----

LOTTO 3: Terreno di cui al Foglio 3 Mappale 1696

Usufruttuaria Sig.ra [REDACTED]

Nudo Proprietario Sig. [REDACTED]

- 1) Terreno di cui al Foglio 3 Mappale 1696, avente una superficie lorda vendibile di complessivi
Mq. 554.00 circa a Euro 6/00 a Mq. per cui :

$$\text{Mq } 554.00 \times \text{Euro } 6/00 = \underline{\text{Euro } 3.324/00}$$

VALORE LOTTO pari a Euro 3.324/00

(Euro tremilatrecentoventiquattro/00)

Aspetti negativi da considerare ai fini della valutazione estimativa sull' immobile :

Il completo stato d' abbandono, l' inaccessibilità pressochè totale e la posizione ingestibile oltre alla natura completamente agricola e quindi inedificabile dello stesso terreno, determinano, a mio parere, una svalutazione pari al 50% del Valore Omi pertanto:

$$\text{Euro } 3.324/00 \times 50\% = \text{Euro } 1.662/00$$

Valore complessivo Euro **Euro 1.662/00**

CONCLUSIONI

Valore stimato Lotto 3 Euro **3.324/00 +**

Valore aspetti negativi Euro **1.662/00=**

VALORE TERRENO EURO 1.662/00

(Euro milleseicentosessanta due/00)

DETERMINAZIONE QUOTE SPETTANTI ALLA SIG.RA [REDACTED]

[REDACTED] :

1. Per il lotto 1 quote di usufrutto spettanti, pari alla quota dell' intero per un coefficiente moltiplicativo pari al 42,75% del valore complessivo delle quote di Euro 140.000 quindi:

$$\text{Euro } 1.662/00 \times 0.4275 = \text{Euro } 710/50$$

(Euro settecentodieci/50)

VALORE FINALE SIG. [REDACTED] :

Lotto 2 Euro 1.662/00 -

Valore usufrutto [REDACTED] Euro 710/50 =

Totale Complessivo Euro 951/50

(Euro novecentocinquantuno/50)

LOTTO 3: Terreni di cui al Foglio 3 Mappali 841, 846 e 848

Proprietaria per 1/3 Sig.ra [REDACTED]

Proprietario per 1/3 Sig. [REDACTED]

Proprietario per 1/3 Sig. [REDACTED]

1) Terreno di cui al Foglio 3 Mappale 841, avente una superficie lorda vendibile di complessivi Mq.

179.00 circa a Euro 9/00 a Mq. per cui :

$$\text{Mq. } 179.00 \times \text{Euro } 9/00 = \text{Euro } 1.611/00$$

2) Terreno di cui al Foglio 3 Mappale 846, avente una superficie lorda vendibile di complessivi Mq.

610.00 circa a Euro 9/00 a Mq. per cui :

$$\text{Mq. } 610.00 \times \text{Euro } 9/00 = \text{Euro } 5.490/00$$

3) Terreno di cui al Foglio 3 Mappale 848, avente una superficie lorda vendibile di complessivi Mq.

80.00 circa a Euro 9/00 a Mq. per cui :

$$\text{Mq. } 80.00 \times \text{Euro } 7/00 = \text{Euro } 720/00$$

VALORE LOTTO pari a Euro 7.821/00

(Euro settemilaottocentoventuno/00)

Aspetti negativi da considerare ai fini della valutazione estimativa sull' immobile :

Visto lo stato dei luoghi, la conformazione del terreno che non ne permette l' edificabilità, determino, a mio parere, una svalutazione pari al 20% del Valore Omi pertanto:

$$\text{Euro } 7.821/00 \times 20\% = \text{Euro } 1.564/20$$

Valore complessivo Euro **Euro 1.564/20**

CONCLUSIONI

Valore stimato Lotto 3 Euro **7.821/00 -**

Valore aspetti negativi Euro **1.564/20 =**

VALORE TERRENI EURO 6.256/80

(Euro seimiladuecentocinquantasei/80)

DETERMINAZIONE QUOTE SPETTANTI AL SIG. [REDACTED] :

1. Per il lotto 3 quote di appartenenza al sig. [REDACTED] pari ad 1/3 della quota dell' intero calcolata sul valore complessivo di **Euro 6.256/80** quindi:

$$\text{Euro } 6.256/80 : 3 = \text{Euro } 2.085/60$$

(Euro duemilaottantacinque/60)

VALORE FINALE SIG. [REDACTED] : Euro 2.085/60

LOTTO 3: Terreno di cui al Foglio 3 Mappale 1697

Proprietaria per 2/12 Sig.ra [REDACTED]

Proprietario per 2/12 Sig. [REDACTED]

Proprietario per 2/12 Sig. [REDACTED]

Proprietaria per 3/12 Sig.ra [REDACTED]

Proprietaria per 3/12 Sig.ra [REDACTED]

1) Terreno di cui al Foglio 3 Mappale 1697, avente una superficie lorda vendibile di complessivi

Mq. 72.00 circa a Euro 9/00 a Mq. per cui :

Mq. 72.00 x Euro 9/00 = Euro 648/00

VALORE LOTTO pari a Euro 648/00

(Euro seicentoquarantotto/00)

Aspetti negativi da considerare ai fini della valutazione estimativa sull' immobile :

Visto lo stato dei luoghi, la conformazione del terreno che non ne permette l' edificabilità, determino, a mio parere, una svalutazione pari al 20% del Valore Omi pertanto:

Euro 648/00 x 20%= Euro 129/60

Valore complessivo Euro Euro 129/60

CONCLUSIONI

Valore stimato Lotto 3 Euro 648/00 -

Valore aspetti negativi Euro 129/60 =

VALORE TERRENO EURO 518/40

(Euro cinquecentodiciotto/40)

DETERMINAZIONE QUOTE SPETTANTI AL SIG. [REDACTED]

1. Per il lotto 3 quote di appartenenza al sig. [REDACTED], pari a 2/12 della quota dell' intero calcolata sul valore complessivo di Euro 518/40 quindi:

$$\text{Euro } 518/40 \times 2/12 = \text{Euro } 86/40$$

(Euro ottantasei/40)

VALORE FINALE SIG. [REDACTED] : Euro 86/40

**TOTALE VALORE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALLA SEZIONE 3 APPARTENENTI
AL SIG. [REDACTED]**

Euro 951/50 +

Euro 2.085/60 +

Euro 86/40 =

Euro 3.123/50

(Euro tremilacentotrentatré/50)

VALORE IMMOBILIARE TOTALE DELL' ASSE PIGNORATO AL SIG. [REDACTED]

Beni di cui alla sezione 1 = Euro 57.250/00 +

Beni di cui alla sezione 2 = Euro 34.350/00 +

Beni di cui alla sezione 3 = Euro 3.123/50 =

Totale Euro 94.723/50

(novantaquattromilasettecentoventitre/50)

Il Sottoscritto *Geom. Luca GUGLIELMI*, dichiara sotto la propria responsabilità che tutto quanto sopra descritto, concernente gli immobili in oggetto, corrisponde integralmente a verità.

Rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che si rendesse necessario al numero telefonico 366.1951408, si coglie l'occasione per porre Distinti Saluti.

Massa, li 25/05/2018

In fede
(Geom. Luca **GUGLIELMI**)



The circular stamp contains the text: GUGLIELMI LUCA, MASSA CARRARA, N° 1056.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

OGGETTO: Elenco degli allegati da produrre a corredo della presentazione di Relazione Peritale inerente la Sentenza Dichiarativa di Fallimento n° 34/16 riguardante gli immobili posti in Comune di Montignoso (MS), Loc. Cerreto.

Allegato A: Nomina Giudice Delegato;

ALLEGATI RELATIVI ALL' IMMOBILE DI CUI AL FOGLIO 3 MAPPALE 1609 SUB. 7

Allegato B: Planimetrie Catastali;

Allegato C: Repertorio Fotografico Immobile;

Allegato D: Estratto di Mappa;

Allegato E: Visure Catastali Immobile;

Allegato F: Ricerche Ipotecarie – Atto di Donazione;

Allegato G: Ricerche Ipotecarie – Denuncia di Successione;

Allegato H: Tabella OMI Agenzia delle Entrate;

ALLEGATI RELATIVI ALL' IMMOBILE DI CUI AL FOGLIO 3 MAPPALE 1608 SUB. 3

Allegato A1: Planimetrie Catastali;

Allegato B1: Repertorio Fotografico;

Allegato C1: Estratto di Mappa;

Allegato D1: Visure Catastali;

Allegato F1: Ricerche Ipotecarie – Contratto di Locazione;

ALLEGATI RELATIVI AGLI IMMOBILI DI CUI AL
FOGLIO 3 MAPPALI 841, 846, 848, 1696 E 1697

Allegato A2: Repertorio Fotografico;

Allegato B2: Visure Catastali;

Allegato C2 e C3: Estratto di Mappa;

Allegato D2: Tabella OMI Agenzia delle Entrate;

Montignoso (MS), il 07.06.2018

In fede
(Geom. Luca GUGLIELMI)



Allegato

A

NOMINA GIUDICE

DELEGATO

OGGETTO: Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 34/2016 riguardante gli immobili posti in Comune di Montignoso (MS), Loc. Cerreto.

Allegato A

Comune di Montignoso (MS).



TRIBUNALE DI MASSA

Ufficio Fallimentare

Fallimento N. 34/2016

Oggetto: deposito Programma di liquidazione ex art. 104 ter l.f.

IL GIUDICE DELEGATO

- Letto il Programma di liquidazione depositato dal Curatore;
- Vista l'assenza del Comitato dei Creditori;

AUTORIZZA

il curatore al compimento degli atti ad esso conformi, ed in particolare:

- 1) **La nomina del Geom. Luca Guglielmi in Massa che si occupi della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento nonché della stima dei beni immobili del fallimento ai fini della loro successiva cessione, una volta appurato lo stato di avanzamento delle azioni esecutive individuali attualmente in essere.**
- 2) **La nomina del perito Dr. Davide Benedini (Dottore Commercialista e Revisore Legale) in Marina di Carrara per la stima della quota totalitaria della [REDACTED] SRL finalizzata alla sua successiva cessione da attuarsi mediante procedure competitive con riserva si avviare trattative private che consentano l'ottimizzazione del risultato della liquidazione fallimentare. Con riserva di ulteriormente relazionare qualora i valori aziendali così come risultanti dal bilancio da approvarsi impongano una soluzione di natura liquidatoria, quale - ad esempio - scioglimento, concordato preventivo o fallimento.**
- 3) **Salvo elementi rilevanti che risulteranno dalle ulteriori indagini che avranno luogo nei prossimi sei mesi, l'abbandono di ogni attività liquidatoria relativamente alle quote possedute nelle società [REDACTED] SRL e [REDACTED] SAS per attuale manifesta non convenienza.**
- 4) **La nomina dell'Avv. Alessandro Tavarini in Carrara qualora sarà ravvisata la necessità, per la Procedura, di dotarsi di un legale a supporto dell'attività liquidatoria.**

Massa, 01/02/2017

Il Giudice Delegato
Dr.ssa Sara Farini



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: MONTIGNOSO

Elenco Subalterni ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTIGNOSO		3	1609		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.
5					
6	VIA DELLA RESISTENZA	79	S1-T1		
7	VIA DELLA RESISTENZA	79	S1-T1		
8	VIA DELLA RESISTENZA	79	T		
DESCRIZIONE					
SOPPRESSO E ORIGINA I SUB. 7 E 8					
ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE					
ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE					
BCNC (PASSO COMUNE AI SUB. 6 E 7)					

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato

E

VISURE CATASTALI
Immobile di cui al Foglio 3 Mappale 1609
Sub. 7.

OGGETTO: Visure Catastali degli immobili posto in Comune di Montignoso (MS), Via della Resistenza n. 79 – Loc. Cerreto.

Allegato E

Comune di Montignoso (MS).

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2016

Data: 06/08/2016 - Ora: 09.08.48

Segue

Visura n.: T24302 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MASSA [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTIGNOSO(Codice F679) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		3	1608	3	2		A/4	3	5 vani	Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte**: 84 m²	Euro 206,58	VIA DELLA RESISTENZA n. 94 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		3	1609	7	2		A/4	3	7,5 vani	Totale: 144 m² Totale escluse aree scoperte**: 126 m²	Euro 309,87	VIA DELLA RESISTENZA n. 79 piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Totale: vani 12,5 Rendita: Euro 516,45

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1000/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 31/07/2015 protocollo n. MS0026706 in atti dal 03/06/2016 Rogante: BENEDETTI Sede: MONTIGNOSO Registrazione: Sede: ATTO NOTORIO (n. 3548.1/2016)	

Allegato

F

RICERCHE IPOTECARIE

ATTO DI DONAZIONE

Immobile di cui al Foglio 3 Mappale 1609

Sub. 7.

OGGETTO: Ricerche ipotecarie degli immobili posto in Comune di Montignoso (MS), Via della Resistenza n. 79 – Loc. Cerreto.

Allegato F

Comune di Massa (MS).

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/05/2018 Ora 10:17:37
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente GGLLCU

Ispezione n. T60647 del 25/05/2018

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Sesso:

Tipo di formalità:

Tutte

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/07/1987 al

24/05/2018

Periodo recuperato e validato dal

02/01/1982 al

30/06/1987

Elenco omonimi

3.

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/05/2004 - Registro Particolare 3696 Registro Generale 5327
Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRA Repertorio 100189 del 12/05/2004
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in MONTIGNOSO(MS)
SOGGETTO DONATARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/07/2005 - Registro Particolare 1412 Registro Generale 7175
Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRA Repertorio 108152/8577 del 04/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MONTIGNOSO(MS)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/05/2018 Ora 10:17:37
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T60647 del 25/05/2018

per dati anagrafici

Richiedente GLLCU

-
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2013 - Registro Particolare 5028 Registro Generale 6561
Pubblico ufficiale TRIBUNALE MASSA Repertorio 827 del 18/06/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTIGNOSO(MS)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1081 del 25/11/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 4. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2014 - Registro Particolare 3919 Registro Generale 4931
Pubblico ufficiale TRIBUNALE MASSA Repertorio 1441 del 18/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTIGNOSO(MS)
Nota disponibile in formato elettronico
 5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/08/2016 - Registro Particolare 5508 Registro Generale 7655
Pubblico ufficiale MASSA-CARRARA Repertorio 735/9990 del 14/06/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in MONTIGNOSO(MS)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Ispezione telematica

n. T 326343 del 25/01/2018

Inizio ispezione 25/01/2018 17:24:01

Richiedente GGLLCU

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5327

Registro particolare n. 3696

Presentazione n. 22 del 18/05/2004

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 12/05/2004
Notaio BIANCHI ALESSANDRA
Sede MASSA (MS)

Numero di repertorio 100189
Codice fiscale BNC LSN 66R46 A390 P

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	F679 - MONTIGNOSO	(MS)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	3	Particella	1609	Subalterno 7
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza	7.5 vani	
Indirizzo	VIA DELLA RESISTENZA				N. civico 79
Piano	S1-T				

Immobile n. 2

Comune	F679 - MONTIGNOSO	(MS)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	3	Particella	1608	Subalterno 3
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza	5 vani	

Ispezione telematica

n. T 326343 del 25/01/2018

Inizio ispezione 25/01/2018 17:24:01

Richiedente GLLCU

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5327

Registro particolare n. 3696

Presentazione n. 22 del 18/05/2004

Indirizzo VIA DELLA RESISTENZA
Piano T-1

N. civico 94

Immobile n. 3

Comune F679 - MONTIGNOSO (MS)

Catasto TERRENI

Foglio 3 Particella 1696

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza 5 are 54 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune F679 - MONTIGNOSO (MS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 3 Particella 1609

Natura E - ENTE COMUNE

Indirizzo VIA DELLA RESISTENZA

Piano T

Consistenza -

Subalterno 8

N. civico 79

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nato il

Sesso M

- Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- Relativamente all'unità negoziale n. 2

Per la quota di 1/2

Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nato il

Sesso M

- Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

In regime di BENE PERSONALE

- Relativamente all'unità negoziale n. 2

Per la quota di 1/2

Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

In regime di BENE PERSONALE

Ispezione telematica

n. T 326343 del 25/01/2018

Inizio ispezione 25/01/2018 17:24:01

Richiedente GLLCU

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5327

Registro particolare n. 3696

Presentazione n. 22 del 18/05/2004

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI DA ATTO CHE IL SIGNOR [REDACTED] SI E' RISERVATO IL DIRITTO DI USUFRUTTO PER SE E DOPO
DI SE A FAVORE DELLA MOGLIE SIGNORA [REDACTED] SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI
DONAZIONE

Allegato

G

RICERCHE IPOTECARIE

DENUNCIA DI SUCCESSIONE

Immobile di cui al Foglio 3 Mappale 1609

Sub. 7.

OGGETTO: Ricerche ipotecarie degli immobili posto in Comune di Montignoso (MS), Via della Resistenza n. 79 – Loc. Cerreto.

Allegato G

Comune di Massa (MS).

Ispezione telematica

n. T 326343 del 25/01/2018

Inizio ispezione 25/01/2018 17:24:01

Tassa versata € 3,60

Richiedente GLLCU

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7655

Registro particolare n. 5508

Presentazione n. 2 del 16/08/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 14/06/2016

Numero di repertorio 735/9990/16

Pubblico ufficiale MASSA-CARRARA
CARRARA (MS)

Codice fiscale -

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 31/07/2015 Successione testamentaria -
Rinunzia o morte di un chiamato -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 3

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F679 - MONTIGNOSO (MS)

Catasto TERRENI

Foglio 3 Particella 848

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza 80 centiare

Immobile n. 2

Comune F679 - MONTIGNOSO (MS)

Catasto TERRENI

Foglio 3 Particella 841

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza 01 are 79 centiare

Immobile n. 3

Comune F679 - MONTIGNOSO (MS)

Catasto TERRENI

Ispezione telematica

n. T 326343 del 25/01/2018

Inizio ispezione 25/01/2018 17:24:01

Richiedente GGLLCU

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7655

Registro particolare n. 5508

Presentazione n. 2 del 16/08/2016

Foglio	3	Particella	846	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	06 are 10 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune F679 - MONTIGNOSO (MS)

Catasto TERRENI

Foglio 3 Particella 1697

Natura T - TERRENO Subalterno - Consistenza 72 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome

Nata il

Sesso F

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/3
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 2/12

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome

Nato il

Sesso M

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/3
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 2/12

Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE

Cognome

Nato il

Sesso M

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/3
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 2/12

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nato il

Ispezione telematica

n. T 326343 del 25/01/2018

Inizio ispezione 25/01/2018 17:24:01

Richiedente GLLCU

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7655

Registro particolare n. 5508

Presentazione n. 2 del 16/08/2016

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 2/4

Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

SOGGETTI A FAVORE PER LEGGE: N.1: CONIUGE N.2-3: FIGLI.

Allegato

H

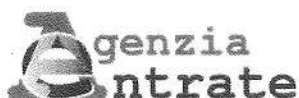
TABELLA OMI
AGENZIA DELLE ENTRATE
Immobile di cui al Foglio 3 Mappale 1609
Sub. 7.

OGGETTO: Tabella OMI Agenzia delle Entrate per estrapolare il valore dell'asse immobiliare in riferimento a immobili posto in Comune di Montignoso (MS), Via della Resistenza n. 79 – Loc. Cerreto.

Allegato H

Comune di Montignoso (MS).

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: MASSA CARRARA

Comune: MONTIGNOSO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA MONTANA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1700	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1100	L			
Box	NORMALE	300	450	L			
Ville e Villini	NORMALE	1400	2100	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul servizio
ricevuto premendo su uno dei
simboli colorati**

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 0,30%

Anno di riferimento: 2018

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	317,50	95,25	4,75
da 21 a 30	300,00	90,00	10,00
da 31 a 40	282,50	84,75	15,25
da 41 a 45	265,00	79,50	20,50
da 46 a 50	247,50	74,25	25,75
da 51 a 53	230,00	69,00	31,00
da 54 a 56	212,50	63,75	36,25
da 57 a 60	195,00	58,50	41,50
da 61 a 63	177,50	53,25	46,75
da 64 a 66	160,00	48,00	52,00
da 67 a 69	142,50	42,75	57,25
da 70 a 72	125,00	37,50	62,50
da 73 a 75	107,50	32,25	67,75
da 76 a 78	90,00	27,00	73,00
da 79 a 82	72,50	21,75	78,25
da 83 a 86	55,00	16,50	83,50
da 87 a 92	37,50	11,25	88,75
da 93 a 99	20,00	6,00	94,00

NOTA: la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento **2018**.

Applicazioni correlate

Calcolo usufrutto vitalizio e a termine
Calcolo eredità in successioni legittime e testamentarie

© 2007-2018 AvvocatoAndreani.it Risorse Legali • Privacy • Cookie policy

Allegato

D1

VISURA CATASTALE

Immobile di cui al Foglio 3 Mappale 1608

Sub. 3.

OGGETTO: Visura Catastale degli immobili posto in Comune di Montignoso (MS), Via della Resistenza n. 94 – Loc. Cerreto.

Allegato D1

Comune di Montignoso (MS).

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2016

Data: 06/08/2016 - Ora: 09.08.48

Segue

Visura n.: T24302 Pag: 1

Dati della richiesta	
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MASSA

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTIGNOSO(Codice F679) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		3	1608	3	2		A/4	3	5 vani	Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte**: 84 m²	Euro 206,58	VIA DELLA RESISTENZA n. 94 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		3	1609	7	2		A/4	3	7,5 vani	Totale: 144 m² Totale escluse aree scoperte**: 126 m²	Euro 309,87	VIA DELLA RESISTENZA n. 79 piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Totale: vani 12,5 Rendita: Euro 516,45

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 1000/1000
2			(2) Nuda proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 31/07/2015 protocollo n. MS0026706 in atti dal 03/06/2016 Rogante: BENEDETTI Sede: MONTIGNOSO Registrazione: Sede: ATTO NOTORIO (n. 3548.1/2016)	

Allegato

F1

**RICERCHE IPOTECARIE
CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Immobile di cui al Foglio 3 Mappale 1608
Sub. 3.

OGGETTO: Visura Catastale degli immobili posto in Comune di Montignoso (MS), Via della Resistenza n. 94 – Loc. Cerreto.

Allegato F1

Comune di Montignoso (MS).

CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA A CANONE LIBERO

(art. 2, primo comma, legge 9 dicembre 1998, n. 431)

stipulato dalla parte locatrice

con le parti conduttrici

nei termini che seguono:

- 1) **Oggetto della locazione.** L'immobile concesso in locazione dalla parte locatrice alla parte conduttrice è il seguente: immobile situato in MONTIGNOSO (MS), via DELLA Resistenza n.94, piano T/1, composto da n. 5 vani, foglio 3 .particella 1608 categoria A4 rendita catastale 206,58.

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Il locatore con riguardo alla Certificazione energetica, consegna al Conduttore l'attestato di prestazione energetica (APE) rilasciato il 19/05/2016 dal professionista VIETINA MARCO e che si allega anche al presente contratto.

- 2) **Destinazione d'uso della cosa locata.** L'immobile locato è destinato ad abitazione della parte conduttrice

È fatto divieto di ogni altra destinazione, così come di sublocazione o cessione totale o parziale.

3) **Durata della locazione.** La locazione ha durata di anni 4 con decorrenza dal 11./07/2016 e scadenza al 11./07/2020. Alla prima scadenza contrattuale la parte locatrice potrà intimare esclusivamente disdetta motivata con le forme ed i termini, nonché per i motivi previsti dall'art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431. Alle scadenze successive alla prima la parte locatrice potrà intimare disdetta pura e semplice mediante raccomandata con avviso di ricevimento da recapitarsi non meno di sei mesi prima della scadenza. A ciascuna scadenza, ivi compresa la prima, la parte conduttrice potrà intimare disdetta pura e semplice mediante raccomandata con avviso di ricevimento da recapitarsi non meno di sei mesi prima della scadenza. In mancanza di disdetta la locazione è rinnovata di quadriennio in quadriennio.

4) **Consegna della cosa locata.** La parte conduttrice dichiara di aver visitato la casa locata e di averla trovata in buono stato, esente da vizi o difetti ed adatta all'uso convenuto e di prenderla in consegna ad ogni effetto, con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.

5) **Riconsegna della cosa locata. Clausola penale.** La parte conduttrice si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata, alla cessazione del contratto, nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto. Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1385 e 1591 c.c. si conviene che, in caso di ritardato rilascio, oltre al corrispettivo convenuto, la parte conduttrice corrisponderà alla parte locatrice, a titolo di penale, una somma pari alla metà di detto corrispettivo.

6) **Canone mensile .** Il canone mensile è pattuito in euro 300,00 (TRECENTO/00) da pagarsi entro il giorno 5..... di ogni mese, in moneta contante presso il domicilio del locatore come sopra indicato. La parte conduttrice non può opporre eccezioni al fine di evitare o ritardare la prestazione dovuta. In caso di ritardo nei pagamenti, ferma l'applicazione della clausola risolutiva espressa convenuta tra le parti, saranno dovuti interessi nella misura del tasso di interesse legale vigente dalle singole scadenze.

7) **(Cedolare secca - registrazione contratto)** Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della Circolare n. 26/E del 1 Giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'articolo 3 del D.Lgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta che si riserva di esercitare in qualsiasi momento, la parte locatrice dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca", restando pertanto esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo relativa al presente contratto. Negli anni di decorrenza del contratto, inoltre, la parte locatrice rinuncia espressamente all'applicazione degli aggiornamenti del canone di cui sopra, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT. Nel caso in cui il locatore non optasse più per la cedolare secca, verrà aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione Istat.

8) **Clausola risolutiva espressa.** Le parti convengono che il mancato pagamento di una sola mensilità del canone ovvero di oneri accessori di importo pari a due mensilità del canone, il mutamento d'uso della cosa locata, la sublocazione o cessione del contratto totale o parziale costituiscono inadempimento contrattuale, con conseguente risoluzione di diritto del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

9) **Manutenzione e riparazioni.** La manutenzione ordinaria di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. è a carico della parte conduttrice. La parte locatrice potrà sostituirsi alla parte conduttrice con diritto al rimborso del relativo costo entro trenta giorni dalla richiesta. In deroga all'art. 1584 c.c. la parte locatrice potrà effettuare nell'immobile locato riparazioni anche non urgenti senza che alcun diritto sorga in favore della parte conduttrice, anche in caso di durata delle riparazioni superiore a venti giorni.

10) **Recesso del conduttore.** Il conduttore ha diritto di recesso in qualsiasi momento con preavviso di mesi sei da comunicare al locatore con lettera raccomandata a.r.

11) **Divieto di innovazioni. Miglioramenti e addizioni.** È fatto divieto alla parte conduttrice di apportare modifiche alla cosa locata, ivi compresi gli impianti, senza il preventivo

consenso scritto della parte locatrice. I miglioramenti e le addizioni apportati previa autorizzazione della parte locatrice resteranno saranno acquisiti da quest'ultima, senza diritto a compenso o indennità.

12) **Visita della cosa locata.** La parte conduttrice assume l'obbligo di consentire l'accesso nell'immobile locatogli per il controllo del suo stato di manutenzione ovvero a fini di locazione o vendita, previo avviso del locatore.

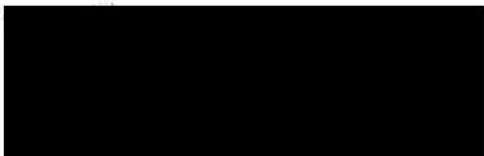
13) **Trattamento dati.** Le parti locatrice e conduttrice si autorizzano reciprocamente, ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 («Codice in materia di protezione dei dati personali»), alla comunicazione a terzi dei dati personali in relazione agli adempimenti dipendenti dal rapporto di locazione.

14) **Modificazioni contrattuali.** Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

15) **Rinvio.** Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, confermato, sottoscritto in MONTIGNOSO, il giorno 11/7/2016

Il Locatore



Il Conduttore



Allegato

B2

VISURE CATASTALI
Immobili di cui al Foglio 3 Mappali 841, 84,
848, 1696 e 1697.

OGGETTO: Visure Catastali degli immobili posto in Comune di Montignoso (MS), Loc. Cerreto e "Il Carnevale".

Allegato B2

Comune di Montignoso (MS).

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2016

Data: 06/08/2016 - Ora: 09.08.48

Segue

Visura n.: T24302 Pag: 2

2. Immobili siti nel Comune di MONTIGNOSO(Codice F679) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha arc ca			Dominicale	Agrario		
1	3	1696		-	SEMIN ARBOR	4	05	54		Euro 0,86	Euro 0,54	FRAZIONAMENTO del 22/04/2004 protocollo n. MS0022070 in atti dal 22/04/2004 (n. 22070.1/2004)	Riserve

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 1000/1000
2			(2) Nuda proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 31/07/2015 protocollo n. MS0026706 in atti dal 03/06/2016 Rogante: BENEDETTI Sede: MONTIGNOSO Registrazione: Sede: ATTO NOTORIO (n. 3549.1/2016)	

3. Immobili siti nel Comune di MONTIGNOSO(Codice F679) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	3	841		-	SEMIN IRRIG	3	01	79	I3A	Euro 1,06 L. 2.059	Euro 0,37 L. 716	Impianto meccanografico del 27/03/1972	
2	3	846		-	SEMIN IRRIG	3	06	10	I3A	Euro 3,62 L. 7.015	Euro 1,26 L. 2.440	Impianto meccanografico del 27/03/1972	
3	3	848		-	SEMIN IRRIG	3	00	80	I3A	Euro 0,48 L. 920	Euro 0,17 L. 320	Impianto meccanografico del 27/03/1972	

Totale: Superficie 08.69 Redditi: Dominicale Euro 5,16 Agrario Euro 1,80

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2016

Data: 06/08/2016 - Ora: 09.08.48

Segue

Visura n.: T24302 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3 bene personale
2			(1) Proprieta' per 1/3 bene personale
3			(1) Proprieta' per 1/3 bene personale
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/07/2015 protocollo n. MS0029388 in atti dal 22/06/2016 Rogante: BENEDETTI Sede: MONTIGNOSO Registrazione: UU Sede: MASSA Volume: 9990 n: 735 del 14/06/2016 DICHIARAZIONE DI SUCC. (n. 3931.1/2016)	

4. Immobili siti nel Comune di MONTIGNOSO(Codice F679) - Catasto dei Terreni

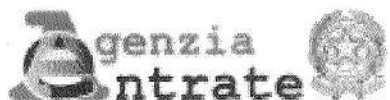
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	3	1697		-	SEMIN ARBOR	4	00 72	Euro 0,11	Euro 0,07	FRAZIONAMENTO del 22/04/2004 protocollo n. MS0022070 in atti dal 22/04/2004 (n. 22070.1/2004)	Riserve

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 2/12 bene personale
2			(1) Proprieta' per 2/12 bene personale
3			(1) Proprieta' per 3/12 bene personale
4			(1) Proprieta' per 2/12 bene personale
5			(1) Proprieta' per 3/12 bene personale
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/07/2015 protocollo n. MS0029388 in atti dal 22/06/2016 Rogante: BENEDETTI Sede: MONTIGNOSO Registrazione: UU Sede: MASSA Volume: 9990 n: 735 del 14/06/2016 DICHIARAZIONE DI SUCC. (n. 3931.2/2016)	

Totale Generale: vani 12,5 Rendita: Euro 516,45



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2016

Data: 06/08/2016 - Ora: 09.08.48

Fine

Visura n.: T24302 Pag: 4

Totale Generale: Superficie 14,95 Redditi: Dominicale Euro 6,13 Agrario Euro 2,41

Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Allegato

D2

TABELLA OMI
AGENZIA DELLE ENTRATE
Immobili di cui al Foglio 3 Mappali 841,
84, 848, 1696 e 1697.

OGGETTO: Tabella OMI Agenzia delle Entrate per estrapolare il valore dell'asse immobiliare in riferimento a immobili posto in Comune di Montignoso (MS), Loc. Cerreto e "Il Carnevale".

Allegato D2

Comune di Montignoso (MS).

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA 3 Comuni di: CARRARA, MASSA, MONTIGNOSO					REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA 4 Comuni di: AULLA, FOSDINOVO, PODENZANA, TRESANA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PINETA LITORANEA	82848,00	SI						
PIOPPETO	42278,00				37245,00			
PRATO ARBORATO	41272,00				23152,00			
PRATO IRRIGUO	50629,00				39583,00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	55233,00				41424,00			
PRATO STABILE	22991,00				20901,00			
SEMINATIVO	50629,00				23014,00			
SEMINATIVO ARBORATO	59835,00	SI			37741,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	103099,00	SI			58915,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	89291,00				47867,00			
ULIVETO	58915,00	SI			55233,00			
VIGNETO	109597,00	SI			56567,00			
VIVAIO	233338,00				181191,00			