
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: XXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. 39/2018
data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Paolo Del Fiandra**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Federico Costucci
Codice fiscale: CSTFRC75R11F023U
Studio in: Via Ronchi 48 - 54100 Massa
Telefono: 0585 246610
Email: info@federicocostucci.it
Pec: federico.costucci@pec.it



INDICE SINTETICO

BENE: - ZERI, FRAZIONE COLORETTA E BERGUGLIARA - Zeri (MS) - 54029

Lotto: 001 - FABBRICATI FRAZIONE COLORETTA

1 DATI CATASTALI

Corpo: FOG 44 MAPP. 219 SUB 2

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio **44**, particella **219**, subalterno **2**, indirizzo FRAZIONE COLORETTA , piano T-1, comune ZERI, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 VANI, superficie Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte**: 59 m², rendita € Euro 199,87

Corpo: FOG 44 MAPP. 219 SUB 6

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio **44**, particella **219**, subalterno **6**, indirizzo FRAZIONE COLORETTA SNC , piano T, comune ZERI, categoria C/2, classe 3, consistenza 31 m², superficie Totale: 40 m², rendita € Euro 57,64

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: FOG 44 MAPP. 219 SUB 2

Possesso: Libero

Corpo: FOG 44 MAPP. 219 SUB 6

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: FOG 44 MAPP. 219 SUB 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: FOG 44 MAPP. 219 SUB 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: FOG 44 MAPP. 219 SUB 2

Creditori Iscritti: INTESA SEC. NPL S.P.A. INTESA SEC. NPL S.P.A. BANCA

Corpo: FOG 44 MAPP. 219 SUB 6

Creditori Iscritti: Non specificato

5 COMPROPRIETARI

Corpo: FOG 44 MAPP. 219 SUB 2

Regime Patrimoniale: separazione dei dei



Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: FOG 44 MAPP. 219 SUB 6

Regime Patrimoniale: separazione dei dei

Comproprietari: [REDACTED]

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**Corpo:** FOG 44 MAPP. 219 SUB 2**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato**Corpo:** FOG 44 MAPP. 219 SUB 6**Continuità delle trascrizioni:** SI**7 PREZZO****Prezzo da libero:****Lotto: 002 - FABBRICATI FRAZIONE COLORETTA****1 DATI CATASTALI****Corpo:** FOG 44 MAPP 305 SUB 1**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]foglio **44**, particella **305**, subalterno **1**, indirizzo FRAZIONE COLORETTA, piano T, comune ZERI, categoria C/6, classe 5, consistenza 24 m², superficie Totale: 24 m², rendita € Euro 66,93**Corpo:** FOG 44 MAPP 305 SUB 2**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]foglio **44**, particella **305**, subalterno **2**, indirizzo FRAZIONE COLORETTA, piano T, comune ZERI, categoria C/2, classe 3, consistenza 21 m², superficie Totale: 25 m², rendita € Euro 39,04**Corpo:** FOG 44 MAPP 305 SUB 3**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]foglio **44**, particella **305**, subalterno **3**, indirizzo FRAZIONE COLORETTA, piano T, comune ZERI, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 m², superficie Totale: 22 m², rendita € Euro 61,36**Corpo:** FOG 44 MAPP 305 SUB 4**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]foglio **44**, particella **305**, subalterno **4**, indirizzo FRAZIONE COLORETTA, piano T-1, comune ZERI, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 91 m² Totale escluse aree scoperte**: 91 m², rendita € Euro 411,87**2 STATO DI POSSESSO****Corpo:** FOG 44 MAPP 305 SUB 1**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari**Corpo:** FOG 44 MAPP 305 SUB 2**Possesso:** Libero

Corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 3

Possesso: Libero

Corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 4

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 1

Creditori Iscritti: INTESA SEC. NPL S.P.A. INTESA SEC. NPL S.P.A. BANCA

Corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 2

Creditori Iscritti: Non specificato

Corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 3

Creditori Iscritti: Non specificato

Corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 4

Creditori Iscritti: Non specificato

5 COMPROPRIETARI

Corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 1

Regime Patrimoniale: separazione dei dei

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 2

Regime Patrimoniale: separazione dei dei

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 3

Regime Patrimoniale: separazione dei dei

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 4

Regime Patrimoniale: separazione dei dei



Comproprietari: [REDACTED]

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**Corpo:** FOG 44 MAPP 305 SUB 1**Continuità delle trascrizioni:** SI**Corpo:** FOG 44 MAPP 305 SUB 2**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato**Corpo:** FOG 44 MAPP 305 SUB 3**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato**Corpo:** FOG 44 MAPP 305 SUB 4**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato**7 PREZZO****Prezzo da libero:****Lotto: 003 - TERRENI FRAZIONE COLORETTA****1 DATI CATASTALI****Corpo:** FOG 44 MAPP 787**Categoria:**

1 [REDACTED] nato a [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/2 2

[REDACTED] con sede in [REDACTED] (1) Proprieta` per 500/1000, sezione censuaria ZERIfoglio 44, particella 787, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 60 mq, reddito dominicale: € Euro 0,01 / L. 18, reddito agrario: € Euro 0,02 / L. 36,

Corpo: FOG 43 MAPP 747**Categoria:**

1 [REDACTED] nato a [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 2

[REDACTED] con sede in [REDACTED] (1) Proprieta` per 500/1000, sezione censuaria ZERIfoglio 43, particella 747, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 497 mq, reddito dominicale: € Euro 0,64 / L. 1.243, reddito agrario: € Euro 0,51 / L. 994,

2 STATO DI POSSESSO**Corpo:** FOG 44 MAPP 787**Possesso:** Libero**Corpo:** FOG 43 MAPP 747**Possesso:** Libero**3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI****Corpo:** FOG 44 MAPP 787

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: FOG 43 MAPP 747

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: FOG 44 MAPP 787

Creditori Iscritti: INTESA SEC. NPL S.P.A. INTESA SEC. NPL S.P.A. BANCA

Corpo: FOG 43 MAPP 747

Creditori Iscritti: Non specificato

5 COMPROPRIETARI

Corpo: FOG 44 MAPP 787

Regime Patrimoniale: separazione dei dei

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: FOG 43 MAPP 747

Regime Patrimoniale: separazione dei dei

Comproprietari: [REDACTED]

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: FOG 44 MAPP 787

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: FOG 43 MAPP 747

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero:

Lotto: 004 - FABBRICATI FRAZIONE BERGUGLIARA

1 DATI CATASTALI

Corpo: FOG 35 MAPP 137 SUB 13

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio **35**, particella **137**, subalterno **13**, indirizzo FRAZIONE BERGUGLIARA SNC, piano T-1, comune ZERI, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale: 92 m² Totale escluse aree scoperte**: 92 m², rendita € Euro 188,51

Corpo: FOG 35 MAPP 137 SUB 14

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio **35**, particella **137**, subalterno **14**, indirizzo FRAZIONE BERGUGLIARA SNC, piano T-1, comune ZERI, categoria C/2, classe 1, consistenza 27 m², superficie Totale: 22 m², rendita € Euro 27,89



2 STATO DI POSSESSO

Corpo: FOG 35 MAPP 137 SUB 13

Possesso: Libero

Corpo: FOG 35 MAPP 137 SUB 14

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: FOG 35 MAPP 137 SUB 13

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: FOG 35 MAPP 137 SUB 14

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: FOG 35 MAPP 137 SUB 13

Creditori Iscritti: INTESA SEC. NPL S.P.A. INTESA SEC. NPL S.P.A. BANCA

Corpo: FOG 35 MAPP 137 SUB 14

Creditori Iscritti: Non specificato

5 COMPROPRIETARI

Corpo: FOG 35 MAPP 137 SUB 13

Regime Patrimoniale: separazione dei dei

Comproprietari: ██████████

Corpo: FOG 35 MAPP 137 SUB 14

Regime Patrimoniale: separazione dei dei

Comproprietari: ██████████

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: FOG 35 MAPP 137 SUB 13

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: FOG 35 MAPP 137 SUB 14

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero:



Lotto: 005 - TERRENI FRAZIONE BERGUGLIARA**1 DATI CATASTALI****Corpo:** FOG 35 MAPP 144**Categoria:**

1 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 2 [REDACTED]
 [REDACTED] (1) Proprieta` per 500/1000, sezione censuaria ZERIfoglio **35**, particella
144, qualità AREA URBANA, superficie catastale 70 m2

2 STATO DI POSSESSO**Corpo:** FOG 35 MAPP 144**Possesso:** Libero**3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI****Corpo:** FOG 35 MAPP 144**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4 CREDITORI ISCRITTI****Corpo:** FOG 35 MAPP 144**Creditori Iscritti:** INTESA SEC. NPL S.P.A. INTESA SEC. NPL S.P.A. BANCA**5 COMPROPRIETARI****Corpo:** FOG 35 MAPP 144

Regime Patrimoniale: separazione dei dei

Comproprietari: [REDACTED]

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**Corpo:** FOG 35 MAPP 144**Continuità delle trascrizioni:** SI**7 PREZZO****Prezzo da libero:**

Beni in Zeri (MS)
Località/Frazione **ZERI, FRAZIONE COLORETTA E BERGUGLIARA**

Lotto: 001 - FABBRICATI FRAZIONE COLORETTA

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: FOG 44 MAPP. 219 SUB 2.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Zeri (MS) CAP: 54029 frazione: COLORETTA, FRAZIONE COLORETTA piano: T-1;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ATTUALE 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] con sede in [REDACTED] (1) Proprietà per 500/1000, fogliodo **44**, particella **219**, subalterno **2**, indirizzo FRAZIONE COLORETTA , piano T-1, comune ZERI, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 VANI, superficie Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte**: 59 m², rendita € Euro 199,87

Derivante da: 1) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/08/2011 Repertorio n.: 48453 Rogante: D'ANTONIO ALFREDO Sede: PAR-MA Registrazione: Sede: ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) 2) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/05/2005 protocollo n. MS0081692 in atti dal 18/12/2006 Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 697 n: 22 del 27/04/2006 [REDACTED] (n. 8700.1/2006) Alla data attuale non si rileva trascrizione di accettazione di eredità in morte di [REDACTED] a favore degli eredi. 3) Al suddetto [REDACTED]; [REDACTED] ([REDACTED]) Proprietà per 1000/1000 è pervenuta : a) In parte per atto di cessione del 05/12/1941 rep. 1890/1260 not. [REDACTED] Chiartelli trascritto il 16/12/1941 al n. 945 da parte di [REDACTED] fu [REDACTED] b) In parte per vendita del 06/06/1970 Not. Angella Mario, trascritto il 03/07/1970 al n. 392/347 da parte di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] c) Successione legittima di [REDACTED] e deceduto il 21/07/1972, denuncia di Successione n.31 vol. 387 Uff. Registro di Pontremoli trascritta il 27/03/1973 al n. 234/220, di tale denuncia non vi è alcuna trascrizione di accettazione di eredità a favore degli eredi. d) Atto di divisione del 08/12/1978 not. Zannoni Isio trascritto il 05/01/1979 al n. 114/106 tra [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED]

Confini: NORD-EST: FOG 44 MAPP 144 NORD-OVEST: FOG 44 MAPP 124 SUD: FOG 44 MAPP225 E 859 SUD -EST: FOG 44 MAPP 848 E 849

Note sulla conformità catastale: **IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED]. DA AGGIORNARE**

[REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2



Quota e tipologia del diritto**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei
 dei - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO
 DI TRUST AUTO-DICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDU-
 TA AL "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIO-
 NE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP.
 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Note: IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297
 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA

[REDACTED] A [REDACTED].

Note sulla conformità catastale: DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO NON SI SONO RISCONTRATE
 DIFFORMITA' RISPETTO A QUANTO RAPPRESENTATO NELLA SCHEDA PLANIMETRICA SI EVI-
 DENZIA COMUNQUE CHE OCCORRE AGGIORNARE L'INTESTAZIONE COME SEGUE: 1 [REDACTED]

[REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED]

[REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 IN FORZA DI
 ATTO DI ANNULLAMENTO DEL [REDACTED] IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AG-

[REDACTED] E DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED]

[REDACTED]

Identificativo corpo: FOG 44 MAPP. 219 SUB 6.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Zeri (MS) CAP: 54029 frazione: COLORETTA, FRAZIONE COLORETTA piano: T-1;**Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ATTUALE 1 [REDACTED] * (1)
 Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] (1) Proprietà per 500/1000,
 foglietto 44, particella 219, subalterno 6, indirizzo FRAZIONE COLORETTA SNC, piano T, comune
 ZERI, categoria C/2, classe 3, consistenza 31 m², superficie Totale: 40 m², rendita € Euro 57,64
Derivante da: 1) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/2011 Nota presentata con Modello
 Unico in atti dal 09/08/2011 Repertorio n.: 48453 Rogante: D'ANTONIO ALFREDO Sede: PAR-
 MA Registrazione: Sede: ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) 2)
 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/05/2005 protocollo n. MS0081692 in
 [REDACTED] zione: UR Sede: AULLA Volume: 697 n: 22 del 27/04/2006 [REDACTED]-
 [REDACTED] (n. 8700.1/2006) Alla data attuale non si rileva trascrizione di ac-
 cettazione di eredità in morte di [REDACTED] a favore degli eredi. 3) Al suddet-

to [REDACTED]; [REDACTED] (

[REDACTED]) Proprietà per 1000/1000 è pervenuta : a) In parte per atto di cessione
 del 05/12/1941 rep. 1890/1260 not. [REDACTED] Chiartelli trascritto il 16/12/1941 al n. 945 da
 parte di [REDACTED] fu [REDACTED] b) In parte per vendita del 06/06/1970 Not. Angella
 Mario, trascritto il 03/07/1970 al n. 392/347 da parte di [REDACTED] nato a [REDACTED]
 [REDACTED] c) Successione legittima di [REDACTED] nato a [REDACTED] e
 deceduto il 21/07/1972, denuncia di Successione n.31 vol. 387 Uff. Registro di Pontremoli tra-
 scritta il 27/03/1973 al n. 234/220, di tale denuncia non vi è alcuna trascrizione di accettazione
 di eredità a favore degli eredi. d) Atto di divisione del 08/12/1978 not. Zannoni Isio trascritto il
 05/01/1979 al n. 114/106 tra [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], e [REDACTED]

Confini: NORD-EST: FOG 44 MAPP 144 NORD-OVEST: FOG 44 MAPP 124 SUD: FOG 44

MAPP225 E 859 SUD -EST: FOG 44 MAPP 848 E 849



Note sulla conformità catastale: **IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED]. DA AGGIORNARE [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 2 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprieta`

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei dei - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTO-DICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETA` DI 1/2 E' STATA CEDUTA AL "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP. 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Note: IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED].

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ERRATA RAPPRESENTAZIONE DELLA PORTA DI INGRESSO AL FONDO

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: ERRATA INDICAZIONE DELL'INGRESSO PRESENTAZIONE PRATICA DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità catastale: DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO NON SI E' RILEVATO UN ER-RATA RAPPRESENTAZIONE NELLA SCHEDA PLANIMETRICA DELLA PORTA DI ACCESSO. SI EVI-DENZA COMUNQUE CHE OCCORRE AGGIORNARE L'INTESTAZIONE COME SEGUE: 1 [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 2 [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL [REDACTED] IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AG- [REDACTED] DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED].

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Coloretta si trova nella valle di Zeri, lungo La strada che porta al Passo del Rastrello o a Rossano oltre Noce. È forse il centro più attivo della vallata. La chiesa del paese è dedicata a San Rocco. Di- stante una ventina si metri dalla chiesa si trova l'alto campanile. Nel paese si trova Villa Quiligotti, complesso formato da un edificio a corte, lastricata con lastre di arenaria, con piano terreno e primo piano residenziale, con pavimenti a mosaico in marmo e decorazioni di gusto tardo liberty.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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



Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: stazione sciistica di "Zum Zeri-Passo dei Due Santi".

Servizi offerti dalla zona: spazi verdi attrezzati (Buona), Aree di parcheggio pubblico (Buona), rete idrica (Buona), fognature (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: PONTREMOLI,

Attrazioni paesaggistiche: STRETTI DI GIAREDO.

Attrazioni storiche: CHIESA DI SAN LORENZO (LOC. PATIGNO), CASTELLI DELLA LUNIGIANA, VIA FRANCIGENA .

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS EXTRAURBANO 500 M

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: FOG 44 MAPP. 219 SUB 2

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Zeri (MS), FRAZIONE COLORETTA piano: T-1;
Libero**

Identificativo corpo: FOG 44 MAPP. 219 SUB 6

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Zeri (MS), FRAZIONE COLORETTA piano: T-1;
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:

- **DOMANDA GIUDIZIALE** a favore di INTESA SEC. NPL S.P.A. INTESA SEC. NPL S.P.A. BANCA contro [REDACTED]; Derivante da: TRIBUNALE iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 11/04/2014 ai nn. 2988/2382; DOMANDA GIUDIZIALE PER REVOCA ATTI: " VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, OGNI DIVERSA E CONTRARIA DOMANDA ED ECCEZIONE DISATTESA E RESPINTA, IN VIA PRINCIPALE DICHIARARE LA NULLIT DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DEL "[REDACTED]" DEL 03/08/2011 A ROGITI NOTAIO D'ANTONIO ALFREDO REP. 48.453 / RACC. 15.968, REGISTRATO A PARMA IL 05/08/2011 AL N. 14245 SERIE 1T E TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II DI MASSA-CARRARA IN DATA 08/08/2011 REG. GEN. 7361 REG. PART. 5153, CON IL QUALE LA SIG.RA [REDACTED] HA CONFERITO IN [REDACTED] IL DIRITTO DI PROPRIET PER LA QUOTA DI ½ SPETTANTE SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ZERI (MS), COS INDIVIDUATI: - N. C.E.U. FOGLIO 44, PART. 219, SUB. 2, CAT. A/4, 3,5, VANI; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 219, SUB. 6, CAT. C/2, 31 MQ; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 305, SUB. 4, CAT. A/2, VANI 5,5; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 305, SUB. 1, CAT. C/6, 24 MQ; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 305, SUB. 2, CAT. C/2, 21 MQ; - .C.E.U. FOGLIO 44, PART. 305, SUB. 3, CAT. C/6, 22 MQ; - N.C.E.U. FOGLIO 35, PART. 137, SUB. 5, CAT. A/4, 5,0 VANI; - N.T.C. FOGLIO 35, PART. 144, FABBRICATO RURALE, 70 CENTIARE; - N.T.C. FOGLIO 44, PART. 787, BOSCO CEDUO, ".
Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP. 219 SUB 2 e FOG 44 MAPP. 219 SUB 6

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

Nessuna.



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna. Array

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di INTESA SEC. NPL S.P.A. INTESA SEC. NPL S.P.A. BANCA contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo Tribunale di Massa iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 30/03/2018 ai nn. 2687/2088; LA TRASCRIZIONE N.2687/2088 DEL 30/03/2018 NASCE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 06/02/2018 REP. 449//2018 UFF. GIUDIZIARIO MASSA.
Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP. 219 SUB 2 e FOG 44 MAPP. 219 SUB 6

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: FOG 44 MAPP. 219 SUB 2

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Zeri (MS), FRAZIONE COLORETTA piano: T-1;

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON ESISTE CONDOMINIO

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato



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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: FOG 44 MAPP. 219 SUB 6

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Zeri (MS), FRAZIONE COLORETTA piano: T-1;

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]; [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 proprietario/i ante ventennio al 02/05/2005

. In forza di Da impinato meccanografico.

Note: Al suddetto [REDACTED]; [REDACTED] (

[REDACTED]) Proprietà per 1000/1000 è pervenuta : a) In parte per atto di cessione del 05/12/1941 rep. 1890/1260 not. [REDACTED] Chiartelli trascritto il 16/12/1941 al n. 945 da parte di

[REDACTED] fu [REDACTED] b) In parte per vendita del 06/06/1970 Not. Angella Mario, tra-

scritto il 03/07/1970 al n. 392/347 da parte di [REDACTED] [REDACTED] c)

Successione legittima di [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il

21/07/1972, denuncia di Successione n.31 vol. 387 Uff. Registro di Pontremoli trascritta il

27/03/1973 al n. 234/220, di tale denuncia non vi è alcuna trascrizione di accettazione di eredità a

favore degli eredi. d) Atto di divisione del 08/12/1978 not. Zannoni Isio trascritto il 05/01/1979 al

n. 114/106 tra [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], e [REDACTED]

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED] [REDACTED]* (1) Pro-

prietà per 1/2 2 [REDACTED] [REDACTED]* (1)

Proprietà dal 02/05/2005 al 03/08/2011 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizio-

ne dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Al fine di

garantire la continuità delle trascrizione è necessario procedere all'accettazione dell'eredità del

Padre [REDACTED]; [REDACTED] e morto

[REDACTED] /2005 da parte delle figlie ([REDACTED] [REDACTED] -

b [REDACTED]) eredi.; registrato a Aulla, in data 10/07/2007, ai nn. 22/697; tra-

scritto a Massa-Carrara, in data 30/08/2007, ai nn. 10304/6468.

Note: CON LA PRESENTE DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PASSANO DI PROPRIETA' DAL DEFUNTO

ALLE FIGLIE IN PARTI UGUALI I SEGUENTI BENI: Foglio: 44 Particella: 219 Subalterno: 2 Foglio: 44

Particella: 219 Subalterno: 6 Foglio: 35 Particella: 137 Subalterno: 13 INDIVIDUATO IN SUCCESSIONE

CON IL SUB 5 Foglio: 35 Particella: 137 Subalterno: 14 INDIVIDUATO IN SUCCESSIONE CON

IL SUB 5 Foglio: 44 Particella: 305 Subalterno: 1 Foglio: 44 Particella: 305 Subalterno: 2 Foglio:

44 Particella: 305 Subalterno: 3 Foglio: 44 Particella: 305 Subalterno: 4 Foglio: 35 Particella: 144

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED] [REDACTED]* (1) Pro-

prietà per 1/2 2 [REDACTED] con sede in [REDACTED] (1) Proprietà per 500/1000 dal



03/08/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COSTITUZIONE - a rogito di NOTAIO D'ANTONIO ALFREDO, in data 03/08/2011, ai nn. 48453; trascritto a Massa-Carrara, in data 08/08/2011, ai nn. 7361/5153.

Note: L'ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTO-DICHIARATO CONTIENE TUTTI GLI IMMOBILI SOGGETTI ALLA PRESENTE PROCEDURA RENDENDOLI DI FATTO IMPIGNORABILI. L'ATTO SUCCESSIVO DEL 09-04-2018 EMESSE DAL TRIBUNALE DI MASSA AL N.2957/297 ANNULLA DI FATTO L'ISTITUZIONE DEL TRUST RIPRISTINANDO L'INTESTAZIONE PRECEDETE ALL'ATTO DI ISTITUZIONE DEL TRUST. SI EVIDENZIA CHE OCCORRE AGGIORNARE L'INTESTAZIONE COME SEGUE: 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 2 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL [REDACTED] IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED] TA.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP. 219 SUB 2 e FOG 44 MAPP. 219 SUB 6

7. PRATICHE EDILIZIE:

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Zeri (MS) CAP: 54029 frazione: COLORETTA, FRAZIONE COLORETTA piano: T-1;

Numero pratica: 63/93/D

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: NON SI DEVE INTERVENIRE SULLA STRUTTURA PORTANTE DEL FABBRICATO. LA COPERTURA DEVE ESSERE COLORE GRIGIO ARDESIA. I LAVORI DEVONO TERMINARE ENTRO UN ANNO DALLA DATA DEL 04-10-1993.

Per lavori: SOSTITUZIONE MANTO DI COPERTURA AL FABBRICATO DISTINTO AL FOG 44 MAPP 219

Oggetto: SOSTITUZIONE COPERTURA

Presentazione in data 01/10/1993 al n. di prot. 3251

Rilascio in data 04/10/1993 al n. di prot. 63/93/D

NOTE: LA PRESENTE AUTORIZZAZIONE RIGUARDA LA COPERTURA DELL'INTERO FABBRICATO INDIVIDUATO AL FOG 44 MAPP 219, MENTRE IL CONDONO (ANNOTATO A MARGINE DELL'AUTORIZZAZIONE) SI RIFERISCE ALLE UNITA' IMMOBILIARI PRESENTI NEL FABBRICATO MA NON SOTTOPOSTE A ESECUZIONE.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP. 219 SUB 6

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP. 219 SUB 2

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP. 219 SUB 6



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N°18 DEL 27/03/2018
Zona omogenea:	C.S. (AMBITO DI CENTRO STORICO)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 68 - Ambiti CS / Centri Storici. L'IMMOBILE E' ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO DI COLORETTA E FA PARTE DI UN PIANO DI RECUPERO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP. 219 SUB 2

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N°18 DEL 27/03/2018
Zona omogenea:	C.S. (AMBITO DI CENTRO STORICO)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 68 - Ambiti CS / Centri Storici. L'IMMOBILE E' ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO DI COLORETTA E FA PARTE DI UN PIANO DI RECUPERO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP. 219 SUB 6

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **FOG 44 MAPP. 219 SUB 2**

L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO A TRE PIANI FUORI TERRA E' RAGGIUNGIBILE MEDIANTE SCALA ESTERNA, DOTATA DI RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA, E TERRAZZO CHE DA ACCESSO ANCHE AL FABBRICATO INDIVIDUATO AL MAPP 859.

L'ABITAZIONE AL PIANO PRIMO E' COMPOSTA DA UNA CUCINA -INGRESSO , DISIMPEGNO, BAGNO, SALA E CAMERA.

AL PIANO TERRENO E' PRESENTE UNA CANTINA IN PARTE VOLTATA E IN PARTE CON SOLAIO IN PUTRELLE E LATERIZIO CON PAVIMENTAZIONE IN CEMENTO E TERRA BATTUTA.

GLI IMPIANTI AL MOMENTO SCOLLEGATI SONO COSTITUITI DA IMPIANTO IDRICO, TERMICO E GAS, GLI SCARICHI SONO COLLEGATI ALLE FOGNE COMUNALI.

L'ABITAZIONE HA DEI TERMOSIFONI IN GHISA.

L'ALTEZZA INTERNA E' DI 225 CM MA DATA LA VETUSTA' DELL'IMMOBILE POSSIEDE COMUNQUE L'ABITABILITÀ'.

GLI INFISSI SONO IN LEGNO E LE FINESTRE HANNO VETRI SEMPLICI CON OSCURANTI TIPO A PERSIANA. LA STRUTTURA VERTICALE E' IN PIETRA E LE TRAMEZZE INTERNE IN LATERIZIO AD UNA TESTA, GLI ORIZZONTAMENTI SONO IN LATERIZIO E PARTE IN PUTRELLE E LATERIZIO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei dei - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDUTA AL "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP. 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **42,80**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: DALLE MAPPE DEL PRG RISULTA ANTERIORE AL 1826

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: FOG 44 MAPP 219 SUB 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.25

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE E' STATO OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DELLA COPERTURA NEL 1993. NEL COMPLESSO IL FABBRICATO PRESENTA DISSESTI CONTENUTI ED E' IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, SONO NECESSARIE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA IN QUANTO ABITATO SALTUARIAMENTE.



E' NECESSARIO PROVVEDERE ALLA PITTURAZIONE DELLA FACCIATA INTONACATA DOVE E' POSIZIONATO L'INGRESSO PRINCIPALE E LA SOSTITUZIONE DELLA TETTOIA IN ETERNIT SOPRA L'INGRESSO.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	IMPIANTO DA REVISIONARE

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	INATTIVO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	IMPIANTO DA REVISIONARE

Note generali impianti: L'APPARTAMENTO E LA CANTINA A PIANO TERRA SONO ATTUALMENTE SCOLLEGATI DAGLI IMPIANTI ELETTRICO, IDRICO E GAS METANO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso resi-denziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"): •100% superfici calpestabili •100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) 050% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali in-terni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) per un massimo del 10 % della Superficie reale netta abitabile •locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate .elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani. 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e porticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e giardini Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi. 3) Quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima: .cantina 25% .box 40-80% .posto auto coperto/scoperto 25-50% •mansarde rifinite 80% .locali interrati abitabili 60%



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CUCINA	sup reale netta	10,15	1,00	10,15
BAGNO	sup reale netta	2,25	1,00	2,25
CAMERA 1	sup reale netta	11,05	1,00	11,05
DISIMPEGNO	sup reale netta	1,12	1,00	1,12
RIPOSTIGLIO	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
SUPERFICI PARETI (COMPUTABILI)	sup reale netta	2,84	1,00	2,84
SUPERFICI TERRAZZO SCOPERTO (COMPUTABILI)	sup reale netta	8,25	1,00	8,25
CANTINA CON FINESTRA (COMPUTABILE)	sup reale netta	4,14	1,00	4,14
		42,80		42,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Osservatorio del Mercato Immobiliare secondo semes

Zona: ZERI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto FOG 44 MAPP. 219 SUB 6**

IL DEPOSITO E' AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO A TRE PIANI FUORI TERRA E' RAGGIUNGIBILE DIRETTAMENTE DALLA VIA COMUNALE. IL LOCALE E' COMPOSTO DA UN UNICO AMBIENTE COPERTO CON VOLTA IN PIETRA, LA PAVIMENTAZIONE E' IN CEMENTO E TERRA BATTUTA E LA STRUTTURA VERTICALE E' IN PIETRA. L'ALTEZZA MASSIMA INTERNA E' DI 270 CM E LA MINIMA E' CIRCA 160 CM . GLI INFISSI SONO IN LEGNO E LE FINESTRE HANNO VETRI SEMPLICI SENZA OSCURANTI. IL LOCALE E' PRIVO DI IMPIANTI.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà



Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDUTA AL "██████████" con sede in ██████████ C.F.: ██████████, A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP. 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **32,06**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: DALLE MAPPE DEL PRG RISULTA ANTERIORE AL 1826

L'edificio è stato ristrutturato nel: MAI

L'unità immobiliare è identificata con il numero: FOG 44 MAPP 219 SUB 6; ha un'altezza utile interna di circa m. VARIABILE DA 1.60 A 2.70 M

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE E' STATO OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DELLA COPERTURA NEL 1993. NEL COMPLESSO IL FABBRICATO PRESENTA DISSESTI CONTENUTI ED E' IN DISCRETE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, SONO NECESSARIE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA IN QUANTO ABITATO SALTUARIAMENTE.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: IL MAGAZZINO E' PRIVO DI IMPIANTI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) 050% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali in-terni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) per un massimo del 10 % della Superficie reale netta abitabile
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate .elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani. 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e porticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e giardini Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi. 3) Quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima: .cantina 25% .box 40-80% .posto auto coperto/scoperto 25-50% •mansarde rifinite 80% .locali interrati abitabili 60%



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CANTINA (COMPUTABILE)	sup reale netta	31,28	0,25	7,82
PARETI (COMPUTABILI)	sup reale netta	0,78	1,00	0,78
		32,06		8,60

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Osservatorio del Mercato Immobiliare secondo semes

Zona: ZERI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

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

Il sistema più consono e attendibile al fine di stimare l'effettivo valore di mercato dell'immobile in questione è quello "comparativo".

Il metodo di stima per comparazione diretta, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto, porterà alla formazione di una scala dei prezzi nel cui intorno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare, richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato, non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, infatti, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree (omogenee) nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore, risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati sono raggruppati all'interno di diverse categorie quali: Caratteristiche di collocazione (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati, uffici pubblici facilmente raggiungibili, ecc. ecc.)



Caratteristiche di posizione (esposizione dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc. Ecc.)

Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche ed eventuali pregi nonché la tipologia, condizioni statiche della struttura, le rifiniture ecc. Ecc.)

Caratteristiche produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, presenza di mutui bancari, ecc.)

Dalla ricerca di mercato effettuata sulla base di compravendite recenti, in considerazione delle offerte di vendita proposte dagli specialisti operanti nel settore immobiliare (vedi agenzie immobiliari) e grazie ai valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) si valuta che i prezzi di mercato della zona in cui risulta ubicato l'immobile da stimare variano a seconda della tipologia (Abitazioni di tipo economico min: € 500/mq _ max: € 750/mq // BOX min: € 160 /mq max: € 230 /mq)

La variazione del prezzo al metro quadrato dipende da alcuni fattori come dallo stato di manutenzione del fabbricato, dalle opere di ristrutturazione che devono essere eseguite (vedi la messa a norma degli impianti in genere, nel rispetto delle normative vigenti), dalla distanza di zone di attrazione turistica, dalla presenza di spazi verdi o parchi nelle immediate vicinanze e infine, ma non per questioni di importanza dalla presenza di servizi per il cittadino.

Tenuto conto di quanto sopra scritto, dalle caratteristiche ed ubicazione del bene, il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo in base a parametri tecnici come il metro quadrato vendibile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa-Carrara Comune di Zeri;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara;

Ufficio tecnico di Zeri;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare secondo semestre 2018,

Fascia/zona :Centrale/SEDE COMUNALE E NUCLEI FRAZIONALI

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

min: € 500 / mq

max: € 750 /mq

Tipologia prevalente: BOX

min: € 160 / mq

max: € 230 /mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

min: € 500 / mq

max: € 750 /mq

Tipologia prevalente: BOX

min: € 160 / mq

max: € 230 /mq;

Altre fonti di informazione: Sito internet di annunci immobiliari : <http://www.trovacasa.net/>

Su tale sito si è recuperato alcuni annunci di vendita che prendendo come riferimento il mq commerciale hanno fornito dei prezzi molto dispersi da un minimo di 390,00 €/mq ad un massimo di circa 1300 €/mq per un valore medio di circa 795,00 €/mq



La documentazione allegata agli annunci è sufficiente per dare una valutazione comparativa con l'immobile da stimare sia in relazione allo stato di conservazione che alle finiture..

8.3 Valutazione corpi:

FOG 44 MAPP. 219 SUB 2. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.450,71, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
CUCINA	10,15	€ 625,00	€ 6.343,75
BAGNO	2,25	€ 625,00	€ 1.406,25
CAMERA 1	11,05	€ 625,00	€ 6.906,25
DISIMPEGNO	1,12	€ 625,00	€ 700,00
RIPOSTIGLIO	3,00	€ 625,00	€ 1.875,00
SUPERFICI PARETI (COMPUTABILI)	2,84	€ 625,00	€ 1.775,00
SUPERFICI TERRAZZO SCOPERTO (COMPUTABILI)	8,25	€ 625,00	€ 5.156,25
CANTINA CON FINESTRA (COMPUTABILE)	4,14	€ 625,00	€ 2.587,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.750,00
Coefficiente globale di caratterizzazione detrazione di € 1299.29			€ -1.299,29
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 25.223,16
Valore corpo			€ 25.336,94
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.336,94
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.668,47

FOG 44 MAPP. 219 SUB 6. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.422,86, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
CANTINA (COMPUTABILE)	7,82	€ 625,00	€ 4.887,50
PARETI (COMPUTABILI)	0,78	€ 625,00	€ 487,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.375,00
Coefficiente globale di caratterizzazione detrazione di € 952.14			€ -952,14
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 4.461,17
ARROTONDAMENTO detrazione di € 0.13			€ -0,13
Valore corpo			€ 4.441,95
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.441,95
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.220,97

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
FOG 44 MAPP. 219 SUB 2	Abitazione di tipo popolare [A4]	42,80	€ 25.336,94	€ 12.668,47
FOG 44 MAPP.	Magazzini e locali	8,60	€ 4.441,95	€ 2.220,97



219 SUB 6	di deposito [C2]			
-----------	------------------	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 4.466,83
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

Giudizio di comoda divisibilità: IL BENE NON PUO' ESSERE DIVISO IN QUANTO LA DIVISIONE DELLO STESSO NE RIDURREBBE ECCESSIVAMENTE IL VALORE ECONOMICO.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.812,05
---	--------------------

Lotto: 002 - FABBRICATI FRAZIONE COLORETTA

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 1.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: ZERI, FRAZIONE COLORETTA E BER-
GUGLIARA**

Note: NOTE L'IMMOBILE E' ATTUALMENTE UTILIZZATO COME LABORATORIO DI PARRUCCHIERA.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED] [REDACTED] (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] con sede in [REDACTED] (1) Proprietà per 500/1000, foglido **44**, particella **305**, subalterno **1**, indirizzo FRAZIONE COLORETTA, piano T, comune ZERI, categoria C/6, classe 5, consistenza 24 m², superficie Totale: 24 m², rendita € Euro 66,93

Derivante da: 1) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/08/2011 Repertorio n.: 48453 Rogante: D'ANTONIO ALFREDO Sede: PARMA Registrazione: Sede: ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) 2) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/05/2005 protocollo n. MS0081692 in [REDACTED] zione: UR Sede: AULLA Volume: 697 n: 22 del 27/04/2006 [REDACTED] (n. 8700.1/2006) Alla data attuale non si rileva trascrizione di accettazione di eredità in morte di [REDACTED] a favore degli eredi. 3) Al suddetto [REDACTED]; [REDACTED] ([REDACTED]) Proprietà per 1000/1000 è pervenuta : a) In parte per atto di cessione del 05/12/1941 rep. 1890/1260 not. [REDACTED] Chiartelli trascritto il 16/12/1941 al n. 945 da parte di [REDACTED] fu [REDACTED] b) In parte per vendita del 06/06/1970 Not. Angella Mario, trascritto il 03/07/1970 al n. 392/347 da parte di [REDACTED] [REDACTED] c) Successione legittima di [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il 21/07/1972, denuncia di Successione n.31 vol. 387 Uff. Registro di Pontremoli trascritta il 27/03/1973 al n. 234/220, di tale denuncia non vi è alcuna trascrizione di accettazione di eredità a favore degli eredi. d) Atto di divisione del 08/12/1978 not. Zannoni Isio trascritto il 05/01/1979 al n. 114/106 tra [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]



Note sulla conformità catastale: **IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED]. DA AGGIORNARE [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 2 [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO NON SI SONO RISCOstrate DIFFORMITA' RISPETTO A QUANTO RAPPRESENTATO NELLA SCHEDA PLANIMETRICA, L'UNICA INCONGRUENZA E' NELLA DESTINAZIONE D'USO, INFATTI CATASTALMENTE L'IMMOBILE E' DICHIARATO GARAGE (C6) MENTRE IN REALTA' E' UTILIZZATO COME LABORATORIO DA PARRUCCHIERA (C3).**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprieta`

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei dei - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTO-DICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETA` DI 1/2 E' STATA CEDUTA AL "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP. 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Note: IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED].

Conformita` catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarita`: DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO NON SI SONO RISCOstrate DIFFORMITA' RISPETTO A QUANTO RAPPRESENTATO NELLA SCHEDA PLANIMETRICA, L'UNICA INCONGRUENZA E' NELLA DESTINAZIONE D'USO, INFATTI CATASTALMENTE L'IMMOBILE E' DICHIARATO GARAGE (C6) MENTRE IN REALTA' E' UTILIZZATO COME LABORATORIO DA PARRUCCHIERA (C3).

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: DESTINAZIONE D'USO DIFFERENTE DA QUELLA DICHIARATA

PRESENTAZIONE PRATICA DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità catastale: DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO NON SI SONO RISCOstrate DIFFORMITA' RISPETTO A QUANTO RAPPRESENTATO NELLA SCHEDA PLANIMETRICA. SI EVIDENZIA L'INCONGRUENZA TRA LA DESTINAZIONE D'USO DICHIARATA E QUELLA REALE, INFATTI CATASTALMENTE L'IMMOBILE E' DICHIARATO GARAGE (C6) MENTRE IN REALTA' E' UTILIZZATO COME LABORATORIO DA PARRUCCHIERA (C3). SI EVIDENZIA COMUNQUE CHE OCCORRE AGGIORNARE L'INTESTAZIONE COME SEGUE: 1 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 2 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED].

Identificativo corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 2.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: ZERI, FRAZIONE COLORETTA E BERGUGLIARA

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 2 [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] (1) Proprieta` per 500/1000, foglido **44**, particella **305**, subalterno **2**, indirizzo FRAZIONE COLORETTA, piano T, comune ZERI, categoria



C/2, classe 3, consistenza 21 m², superficie Totale: 25 m², rendita € Euro 39,04

Derivante da: 1) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/08/2011 Repertorio n.: 48453 Rogante: D'ANTONIO ALFREDO Sede: PARMA Registrazione: Sede: ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) 2) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/05/2005 protocollo n. MS0081692 in [REDACTED] zione: UR Sede: AULLA Volume: 697 n: 22 del 27/04/2006 [REDACTED] (n. 8700.1/2006) Alla data attuale non si rileva trascrizione di accettazione di eredità in morte di [REDACTED] a favore degli eredi. 3) Al suddetto [REDACTED]; [REDACTED] ([REDACTED])

Proprietà per 1000/1000 è pervenuta : a) In parte per atto di cessione del 05/12/1941 rep. 1890/1260 not. [REDACTED] Chiartelli trascritto il 16/12/1941 al n. 945 da parte di [REDACTED] fu [REDACTED] b) In parte per vendita del 06/06/1970 Not. Angella Mario, trascritto il 03/07/1970 al n. 392/347 da parte di [REDACTED] [REDACTED] c) Successione legittima di [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il 21/07/1972, denuncia di Successione n.31 vol. 387 Uff. Registro di Pontremoli trascritta il 27/03/1973 al n. 234/220, di tale denuncia non vi è alcuna trascrizione di accettazione di eredità a favore degli eredi. d) Atto di divisione del 08/12/1978 not. Zannoni Isio trascritto il 05/01/1979 al n. 114/106 tra [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], e [REDACTED]

Confini: NORD-EST: VIA COMUNALE NORD-OVEST: VIA COMUNALE SUD - OVEST : VIA COMUNALE SUD -EST: VIA PROVINCIALE COLORETTA-CASTELLO

Note sulla conformità catastale: **IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED]. DA AGGIORNARE [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei dei - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTO-DICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDUTA AL "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP. 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Note: IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED].

Note sulla conformità catastale: DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO SI SONO RICONTRATE DIFORMITÀ' RISPETTO A QUANTO RAPPRESENTATO NELLA SCHEDA PLANIMETRICA IN QUANTO ESISTE UNA PORTA INTERNA DI COLLEGAMENTO TRA IL SUB 2 E IL SUB 3. SI EVIDENZIA COMUNQUE CHE OCCORRE AGGIORNARE L'INTESTAZIONE COME SEGUE: 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA [REDACTED] DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED].



Identificativo corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 3.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: ZERI, FRAZIONE COLORETTA E BER-
GUGLIARA****Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] con sede in [REDACTED] (1) Proprietà per 500/1000, foglido 44, particella 305, subalterno 3, indirizzo FRAZIONE COLORETTA, piano T, comune ZERI, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 m², superficie Totale: 22 m², rendita € Euro 61,36

Derivante da: 1) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/08/2011 Repertorio n.: 48453 Rogante: D'ANTONIO ALFREDO Sede: PAR-MA Registrazione: Sede: ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) 2) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/05/2005 protocollo n. MS0081692 in [REDACTED] zione: UR Sede: AULLA Volume: 697 n: 22 del 27/04/2006 [REDACTED] - [REDACTED] (n. 8700.1/2006) Alla data attuale non si rileva trascrizione di accettazione di eredità in morte di [REDACTED] a favore degli eredi. 3) Al suddetto [REDACTED]; [REDACTED] (

[REDACTED]) Proprietà per 1000/1000 è pervenuta : a) In parte per atto di cessione del 05/12/1941 rep. 1890/1260 not. [REDACTED] Chiartelli trascritto il 16/12/1941 al n. 945 da parte di [REDACTED] fu [REDACTED] b) In parte per vendita del 06/06/1970 Not. Angella Mario, trascritto il 03/07/1970 al n. 392/347 da parte di [REDACTED] nato a [REDACTED] c) Successione legittima di [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto il 21/07/1972, denuncia di Successione n.31 vol. 387 Uff. Registro di Pontremoli trascritta il 27/03/1973 al n. 234/220, di tale denuncia non vi è alcuna trascrizione di accettazione di eredità a favore degli eredi. d) Atto di divisione del 08/12/1978 not. Zannoni Isio trascritto il 05/01/1979 al n. 114/106 tra [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED]

Confini: NORD-EST: VIA COMUNALE NORD-OVEST: VIA COMUNALE SUD - OVEST : VIA COMUNALE SUD -EST: VIA PROVINCIALE COLORETTA-CASTELLO

Note sulla conformità catastale: **IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED]. DA AGGIORNARE**

[REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTO-DICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDUTA AL "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP. 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Note: IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED].

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO SI SONO RISPONTRATE DIFFORMITÀ' RISPETTO A QUANTO RAPPRESENTATO NELLA SCHEDA PLANIME-



TRICA IN QUANTO ESISTE UNA PORTA INTERNA DI COLLEGAMENTO TRA IL SUB 2 E IL SUB 3.

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: PORTA INTERNA DI COLLEGAMENTO TRA IL SUB 2 E IL SUB 3

PRESENTAZIONE NUOVA PRATICA DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità catastale: DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO SI SONO RICONTRATE DIFORMITÀ' RISPETTO A QUANTO RAPPRESENTATO NELLA SCHEDA PLANIMETRICA IN QUANTO ESISTE UNA PORTA INTERNA DI COLLEGAMENTO TRA IL SUB 2 E IL SUB 3, E NON E' RAPPRESENTATO IL LOCALE TECNICO POSTO A OVEST SULLA CORTE ESCLUSIVA ESTERNA. SI EVIDENZIA COMUNQUE CHE OCCORRE AGGIORNARE L'INTESTAZIONE COME SEGUE: 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 2 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA [REDACTED] DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED] - [REDACTED]

Identificativo corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 4.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: ZERI, FRAZIONE COLORETTA E BERGUGLIARA

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 2 [REDACTED] con sede in [REDACTED] (1) Proprieta` per 500/1000, foglido **44**, particella **305**, subalterno **4**, indirizzo FRAZIONE COLORETTA, piano T-1, comune ZERI, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 91 m² Totale escluse aree scoperte**: 91 m², rendita € Euro 411,87

Derivante da: 1) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/08/2011 Repertorio n.: 48453 Rogante: D'ANTONIO ALFREDO Sede: PARMA Registrazione: Sede: ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) 2) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/05/2005 protocollo n. MS0081692 in [REDACTED] zione: UR Sede: AULLA Volume: 697 n: 22 del 27/04/2006 [REDACTED] PELLI [REDACTED] DOMENICO (n. 8700.1/2006) Alla data attuale non si rileva trascrizione di accettazione di eredità in morte di [REDACTED] a favore degli eredi. 3) Al suddetto [REDACTED]; [REDACTED] DI [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) Proprietà per 1000/1000 è pervenuta : a) In parte per atto di cessione del 05/12/1941 rep. 1890/1260 not. [REDACTED] Chiartelli trascritto il 16/12/1941 al n. 945 da parte di [REDACTED] fu [REDACTED] b) In parte per vendita del 06/06/1970 Not. Angella Mario, trascritto il 03/07/1970 al n. 392/347 da parte di [REDACTED] n. [REDACTED] c) Successione legittima di [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il 21/07/1972, denuncia di Successione n.31 vol. 387 Uff. Registro di Pontremoli trascritta il 27/03/1973 al n. 234/220, di tale denuncia non vi è alcuna trascrizione di accettazione di eredità a favore degli eredi. d) Atto di divisione del 08/12/1978 not. Zannoni Isio trascritto il 05/01/1979 al n. 114/106 tra [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED]

Confini: **NORD-EST: VIA COMUNALE NORD-OVEST: VIA COMUNALE SUD - OVEST : VIA COMUNALE SUD -EST: VIA PROVINCIALE COLORETTA-CASTELLO**

Note sulla conformità catastale: **IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED]. DA AGGIORNARE [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 2 [REDACTED] - [REDACTED] * (1) Proprieta` per**



1/2

Quota e tipologia del diritto**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei
 dei - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO
 DI TRUST AUTO-DICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDU-
 TA AL "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIO-
 NE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP.
 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Note: IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297
 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA
 [REDACTED] A [REDACTED].

Note sulla conformità catastale: DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO NON SI SONO RISCONTRATE
 DIFFORMITA' RISPETTO A QUANTO RAPPRESENTATO NELLA SCHEDA PLANIMETRICA SI EVI-
 DENZIA COMUNQUE CHE OCCORRE AGGIORNARE L'INTESTAZIONE COME SEGUE: 1 [REDACTED]

[REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 2 [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 IN FORZA DI
 ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AG-
 [REDACTED] E DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED].

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Coloretta si trova nella valle di Zeri, lungo La strada che porta al Passo del Rastrello o a Rossano oltre Noce. È forse il centro più attivo della vallata. La chiesa del paese è dedicata a San Rocco. Di-
 stante una ventina di metri dalla chiesa si trova l'alto campanile. Nel paese si trova Villa Quiligotti,
 complesso formato da un edificio a corte, lastricata con lastre di arenaria, con piano terreno e
 primo piano residenziale, con pavimenti a mosaico in marmo e decorazioni di gusto tardo liberty.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
 Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: stazione sciistica di "Zum Zeri-Passo dei
 Due Santi".**Servizi offerti dalla zona:** spazi verdi attrezzati (Buona), Aree di parcheggio pubblico (Buona), rete
 idrica (Buona), fognature (Buona)**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** PONTREMOLI,.**Attrazioni paesaggistiche:** STRETTI DI GIAREDO.**Attrazioni storiche:** CHIESA DI SAN LORENZO (LOC. PATIGNO), CASTELLI DELLA LUNIGIANA, VIA
 FRANCIGENA .**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS EXTRAURBANO 500 M**3. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 1
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zeri (MS),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 2
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Zeri (MS),
Libero

Identificativo corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 3
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zeri (MS),
Libero

Identificativo corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 4
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zeri (MS),
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:

- **DOMANDA GIUDIZIALE** a favore di INTESA SEC. NPL S.P.A. INTESA SEC. NPL S.P.A. BANCA contro [REDACTED]; Derivante da: TRIBUNALE iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 11/04/2014 ai nn. 2988/2382; DOMANDA GIUDIZIALE PER REVOCA ATTI: " VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, OGNI DIVERSA E CONTRARIA DOMANDA ED ECCEZIONE DISATTESA E RESPINTA, IN VIA PRINCIPALE DICHIARARE LA NULLIT DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DEL "[REDACTED]" DEL 03/08/2011 A ROGITI NOTAIO D'ANTONIO ALFREDO REP. 48.453 / RACC. 15.968, REGISTRATO A PARMA IL 05/08/2011 AL N. 14245 SERIE 1T E TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II DI MASSA-CARRARA IN DATA 08/08/2011 REG. GEN. 7361 REG. PART. 5153, CON IL QUALE LA SIG.RA [REDACTED] HA CONFERITO IN TRUST IL DIRITTO DI PROPRIET PER LA QUOTA DI ½ SPETTANTE SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ZERI (MS), COS INDIVIDUATI: - N. C.E.U. FOGLIO 44, PART. 219, SUB. 2, CAT. A/4, 3,5, VANI; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 219, SUB. 6, CAT. C/2, 31 MQ; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 305, SUB. 4, CAT. A/2, VANI 5,5; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 305, SUB. 1, CAT. C/6, 24 MQ; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 305, SUB. 2, CAT. C/2, 21 MQ; - .C.E.U. FOGLIO 44, PART. 305, SUB. 3, CAT. C/6, 22 MQ; - N.C.E.U. FOGLIO 35, PART. 137, SUB. 5, CAT. A/4, 5,0 VANI; - N.T.C. FOGLIO 35, PART. 144, FABBRICATO RURALE, 70 CENTIARE; - N.T.C. FOGLIO 44, PART. 787, BOSCO CEDUO, ".
Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP 305 SUB 1 e FOG 44 MAPP 305 SUB 2 e FOG 44 MAPP 305 SUB 3

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna. Array

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di INTESA SEC. NPL S.P.A. INTESA SEC. NPL S.P.A. BANCA contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo Tribunale di Massa iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 30/03/2018 ai nn. 2687/2088; LA TRASCRIZIONE N.2687/2088 DEL 30/03/2018 NASCE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 06/02/2018 REP. 449//2018 UFF. GIUDIZIARIO MASSA.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP 305 SUB 1 e FOG 44 MAPP 305 SUB 2 e FOG 44 MAPP 305 SUB 3 e FOG 44 MAPP 305 SUB 4

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zeri (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



Identificativo corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 2

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Zeri (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 3

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zeri (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: FOG 44 MAPP 305 SUB 4

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zeri (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]; [REDACTED] DI [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio** al **02/05/2005**. In forza di Da impinato meccanografico.

Note: Al suddetto [REDACTED]; [REDACTED] DI [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) Proprietà per 1000/1000 è pervenuta : a) In parte per atto di cessione del 05/12/1941 rep. 1890/1260 not. [REDACTED] Chiartelli trascritto il 16/12/1941 al n. 945 da parte di [REDACTED] fu [REDACTED] b) In parte per vendita del 06/06/1970 Not. Angella Mario, trascritto il 03/07/1970 al n. 392/347 da parte di [REDACTED] [REDACTED] c) Successione legittima di [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il 21/07/1972, denuncia di Successione n.31 vol. 387 Uff. Registro di Pontremoli trascritta il 27/03/1973 al n. 234/220, di tale denuncia non vi è alcuna trascrizione di accettazione di eredità a favore degli eredi. d) Atto di divisione del 08/12/1978 not. Zannoni Isio trascritto il 05/01/1979 al



n. 114/106 tra [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED], e [REDACTED] nato a [REDACTED]

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprietà dal 02/05/2005 al 03/08/2011. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Al fine di garantire la continuità delle trascrizioni è necessario procedere all'accettazione dell'eredità del Padre [REDACTED]; [REDACTED] DI [REDACTED] nato a [REDACTED] e morto [REDACTED] da parte delle figlie ([REDACTED] nata a [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED]; registrato a Aulla, in data 10/07/2007, ai nn. 22/697; trascritto a Massa-Carrara, in data 30/08/2011, ai nn. 10304/6468.

Note: CON LA PRESENTE DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PASSANO DI PROPRIETÀ DAL DEFUNTO ALLE FIGLIE IN PARTI UGUALI I SEGUENTI BENI: Foglio: 44 Particella: 219 Subalterno: 2 Foglio: 44 Particella: 219 Subalterno: 6 Foglio: 35 Particella: 137 Subalterno: 13 INDIVIDUATO IN SUCCESSIONE CON IL SUB 5 Foglio: 35 Particella: 137 Subalterno: 14 INDIVIDUATO IN SUCCESSIONE CON IL SUB 5 Foglio: 44 Particella: 305 Subalterno: 1 Foglio: 44 Particella: 305 Subalterno: 2 Foglio: 44 Particella: 305 Subalterno: 3 Foglio: 44 Particella: 305 Subalterno: 4 Foglio: 35 Particella: 144

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] con sede in [REDACTED] (1) Proprietà per 500/1000 dal 03/08/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di COSTITUZIONE - a rogito di NOTAIO D'ANTONIO ALFREDO, in data 03/08/2011, ai nn. 48453; trascritto a Massa-Carrara, in data 08/08/2011, ai nn. 7361/5153.

Note: L'ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTO-DICHIARATO CONTIENE TUTTI GLI IMMOBILI SOGGETTI ALLA PRESENTE PROCEDURA RENDENDOLI DI FATTO IMPIGNORABILI. L'ATTO SUCCESSIVO DEL 09-04-2018 EMESSE DAL TRIBUNALE DI MASSA AL N.2957/297 ANNULLA DI FATTO L'ISTITUZIONE DEL TRUST RIPRISTINANDO L'INTESTAZIONE PRECEDETE ALL'ATTO DI ISTITUZIONE DEL TRUST. SI EVIDENZIA CHE OCCORRE AGGIORNARE L'INTESTAZIONE COME SEGUE: 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED] - [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP 305 SUB 1 e FOG 44 MAPP 305 SUB 2 e FOG 44 MAPP 305 SUB 3 e FOG 44 MAPP 305 SUB 4

7. PRATICHE EDILIZIE:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: ZERI, FRAZIONE COLORETTA E BERGUGLIARA

Numero pratica: DIA 49/02/D

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE

Rilascio in data 29/07/2002 al n. di prot. 49/02/D

NOTE: L'IMMOBILE E' STATO OGGETTO DI UN INTERVENTO DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE A SEGUITO DEGLI EVENTI ALLUVIONALI DEL NOVEMBRE 2000 CHE NE HANNO INSTABILIZZATO IL PIANO DI



POSA. LE OPERE MESSE IN ATTO PER EVITARE IL SCIVOLAMENTO DEL FABBRICATO HANNO INTERESSATO LE FONDAZIONI (CHE SONO STATE AMPIATE MEDIANTE CORDOLI TIRANTATI SU MICROPALI), E LA STRUTTURA VERTICALE IN MURATURA (MESSA IN OPERA DI CATENE E CUCITURE ARMATE). LA PRATICA SISMICA E' STATA DEPOSITA PRESSO L'UFFICIO REGIONALE PER LA TUTELA DEL TERRITORIO DI LUCCA E MS (GENIO CIVILE) IL 28/08/2002 ED E' STATA RILASCIATA CON IL SEGUENTE PROTOCOLLO S/n°648/02 (MURATURA).

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP 305 SUB 1 e FOG 44 MAPP 305 SUB 2 e FOG 44 MAPP 305 SUB 3 e FOG 44 MAPP 305 SUB 4

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: L'IMMOBILE COME DA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ RISULTA ESSERE REALIZZATO NELLA CONFORMAZIONE PRECISATA NEI GRAFICI ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI CONSOLIDAMENTO (ANNO 2002) ANTERIORMENTE ALL'ANNO 1967. ATTUALMENTE NON SI EVIDENZIANO DIFFERENZE RISPETTO AI SOPRACITATI GRAFICI. ESSENDO LA PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI DEL 06/05/1968 L'IMMOBILE QUANDO E' STATO REALIZZATO ERA OVVIAMENTE FUORI DEL NUCLEO DEI CENTRI ABITATI E QUINDI ANCHE IN BASE ALL'ATTUALE NORMATIVA URBANISTICA E' REGOLARE ANCHE SE PRIVO DI LICENZA O E' DIFFORME ALLA LICENZA RILASCIATA (E LE VARIAZIONI SONO ANTERIORI AL 1967).

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP 305 SUB 1

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: L'IMMOBILE COME DA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ RISULTA ESSERE REALIZZATO NELLA CONFORMAZIONE PRECISATA NEI GRAFICI ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI CONSOLIDAMENTO (ANNO 2002) ANTERIORMENTE ALL'ANNO 1967. ATTUALMENTE NON SI EVIDENZIANO DIFFERENZE RISPETTO AI SOPRACITATI GRAFICI. ESSENDO LA PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI DEL 06/05/1968 L'IMMOBILE QUANDO E' STATO REALIZZATO ERA OVVIAMENTE FUORI DEL NUCLEO DEI CENTRI ABITATI E QUINDI ANCHE IN BASE ALL'ATTUALE NORMATIVA URBANISTICA E' REGOLARE ANCHE SE PRIVO DI LICENZA O E' DIFFORME ALLA LICENZA RILASCIATA (E LE VARIAZIONI SONO ANTERIORI AL 1967).

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP 305 SUB 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ERRATA RAPPRESENTAZIONE DI TRAMEZZA TRA CANTINA E DEPOSITO NEGLI ELABORATI PRESENTATI PER IL CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE DEL FABBRICATO IL 17-07-2002. LA TRAMEZZA IN QUESTIONE INFATTI NON E' MAI ESISTITA COME EVIDENZIATO DALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 02-04-1958.

Regolarizzabili mediante: CIL IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA



PRESTAZIONE PRATICA SANATORIA: € 800,00

SANZIONE PECUNIARIA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Note sulla conformità edilizia: L'IMMOBILE COME DA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ RISULTA ESSERE REALIZZATO NELLA CONFORMAZIONE PRECISATA NEI GRAFICI ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI CONSOLIDAMENTO (ANNO 2002) ANTERIORMENTE ALL'ANNO 1967.

ATTUALMENTE SI EVIDENZIANO RISPETTO AI SOPRACITATI GRAFICI LA MANCANZA DELLA TRAMEZZA DI DIVISIONE TRA CANTINA E DEPOSITO, TRAMEZZO PERALTRO MAI ESISTITO COME EVIDENZIATO DALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA IL 02-04-1958.

ESSENDO LA PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI DEL 06/05/1968 L'IMMOBILE QUANDO E' STATO REALIZZATO ERA OVVIAMENTE FUORI DEL NUCLEO DEI CENTRI ABITATI E QUINDI ANCHE IN BASE ALL'ATTUALE NORMATIVA URBANISTICA E' REGOLARE ANCHE SE PRIVO DI LICENZA O E' DIFFORME ALLA LICENZA RILASCIATA (E LE VARIAZIONI SONO ANTERIORI AL 1967).

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP 305 SUB 3

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NEGLI ELABORATI PRESENTATI PER IL CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE DEL FABBRICATO IL 17-07-2002 SI EVIDENZIA UN ERRATA NOMENCLATURA DEI LOCALI RISPETTO AL REALE E LA RAPPRESENTAZIONE DI APERTURA TRA CUCINA E SALA NON ESISTENTE.

Regolarizzabili mediante: CIL IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: CORREZIONE DELLA NOMENCLATURA DEI LOCALI E CANCELLAZIONE DELLA PORTA INESISTENTE TRA I LOCALI CUCINA E SALA COSI' COME RAPPRESENTATI NEI GRAFICI DEPOSITATI IN COMUNE.

PRESENTAZIONE PRATICA SANATORIA (GIÀ' CONTEMPLATA PER ALTRO SUBALTERNO): € 0,00

SANZIONE PECUNIARIA (GIÀ' CONTEMPLATA PER ALTRO SUBALTERNO): € 0,00

Note sulla conformità edilizia: L'IMMOBILE COME DA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ RISULTA ESSERE REALIZZATO NELLA CONFORMAZIONE PRECISATA NEI GRAFICI ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI CONSOLIDAMENTO (ANNO 2002) ANTERIORMENTE ALL'ANNO 1967.

ATTUALMENTE NON SI EVIDENZIANO DIFFERENZE RISPETTO AI SOPRACITATI GRAFICI.

ESSENDO LA PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI DEL 06/05/1968 L'IMMOBILE QUANDO E' STATO REALIZZATO ERA OVVIAMENTE FUORI DEL NUCLEO DEI CENTRI ABITATI E QUINDI ANCHE IN BASE ALL'ATTUALE NORMATIVA URBANISTICA E' REGOLARE ANCHE SE PRIVO DI LICENZA O E' DIFFORME ALLA LICENZA RILASCIATA (E LE VARIAZIONI SONO ANTERIORI AL 1967).

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP 305 SUB 4

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N°18 DEL 27/03/2018
Zona omogenea:	"S" : TESSUTO STORICO CONSOLIDATO
Norme tecniche di attuazione:	Art. 69 - Ambiti S/Tessuto storico consolidato TESSUTO STORICO CONSOLIDATO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbani-	NO



stico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO PRIMA DEL 1967 COME AFFERMA IL PROPRIETARIO E COME RISULTA ANCHE DALLE CARTE DI PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI VALIDATE DALLA REGIONE TOSCANA IL 06/05/1968

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: ESSENDO LA PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI DEL 06/05/1968 L'IMMOBILE QUANDO E' STATO REALIZZATO ERA OVVIAMENTE FUORI DEL NUCLEO DEI CENTRI ABITATI E QUINDI ANCHE IN BASE ALL'ATTUALE NORMATIVA URBANISTICA E' REGOLARE ANCHE SE PRIVO DI LICENZA O E' DIFFORME ALLA LICENZA RILASCIATA (E LE VARIAZIONI SONO ANTERIORI AL 1967).

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP 305 SUB 1

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N°18 DEL 27/03/2018
Zona omogenea:	"S" : TESSUTO STORICO CONSOLIDATO
Norme tecniche di attuazione:	Art. 69 - Ambiti S/Tessuto storico consolidato TESSUTO STORICO CONSOLIDATO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO PRIMA DEL 1967 COME AFFERMA IL PROPRIETARIO E COME RISULTA ANCHE DALLE CARTE DI PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI VALIDATE DALLA REGIONE TOSCANA IL 06/05/1968

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: ESSENDO LA PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI DEL 06/05/1968 L'IMMOBILE QUANDO E' STATO REALIZZATO ERA OVVIAMENTE FUORI DEL NUCLEO DEI CENTRI ABITATI E QUINDI ANCHE IN BASE ALL'ATTUALE NORMATIVA URBANISTICA E' REGOLARE ANCHE SE PRIVO DI LICENZA O E' DIFFORME ALLA LICENZA RILASCIATA (E LE VARIAZIONI SONO ANTERIORI AL 1967).

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP 305 SUB 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N°18 DEL 27/03/2018
Zona omogenea:	"S" : TESSUTO STORICO CONSOLIDATO
Norme tecniche di attuazione:	Art. 69 - Ambiti S/Tessuto storico consolidato TESSUTO STORICO CONSOLIDATO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO PRIMA DEL 1967 COME AFFERMA IL PROPRIETARIO E COME RISULTA ANCHE DALLE CARTE DI PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI VALIDATE DALLA REGIONE TOSCANA IL 06/05/1968

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: ESSENDO LA PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI DEL 06/05/1968 L'IMMOBILE QUANDO E' STATO REALIZZATO ERA OVVIAMENTE FUORI DEL NUCLEO DEI CENTRI ABITATI E QUINDI ANCHE IN BASE ALL'ATTUALE NORMATIVA URBANISTICA E' REGOLARE ANCHE SE PRIVO DI LICENZA O E' DIFFORME ALLA LICENZA RILASCIATA (E LE VARIAZIONI SONO ANTERIORI AL 1967).

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP 305 SUB 3

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N°18 DEL 27/03/2018
Zona omogenea:	"S" : TESSUTO STORICO CONSOLIDATO
Norme tecniche di attuazione:	Art. 69 - Ambiti S/Tessuto storico consolidato TESSUTO STORICO CONSOLIDATO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbani-	NO



stico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO PRIMA DEL 1967 COME AFFERMA IL PROPRIETARIO E COME RISULTA ANCHE DALLE CARTE DI PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI VALIDATE DALLA REGIONE TOSCANA IL 06/05/1968

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: ESSENDO LA PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI DEL 06/05/1968 L'IMMOBILE QUANDO E' STATO REALIZZATO ERA OVVIAMENTE FUORI DEL NUCLEO DEI CENTRI ABITATI E QUINDI ANCHE IN BASE ALL'ATTUALE NORMATIVA URBANISTICA E' REGOLARE ANCHE SE PRIVO DI LICENZA O E' DIFFORME ALLA LICENZA RILASCIATA (E LE VARIAZIONI SONO ANTERIORI AL 1967).

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP 305 SUB 4

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto FOG 44 MAPP 305 SUB 1

IL LOCALE E' AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO A DUE PIANI FUORI TERRA E' RAGGIUNGIBILE DIRETTAMENTE DALLA VIA PROVINCIALE DI COLORETTA. IL LOCALE E' COMPOSTO DA UN UNICO AMBIENTE DESTINATO A LABORATORIO DI PARRUCCHIERA, LA PAVIMENTAZIONE E' IN GRES, LE PARETI SONO INTONACATE AL CIVILE E TINTEGGIATE CON TECNICA STUCCO VENEZIANO, GLI INFISSI SONO IN PARTE IN LEGNO E IN PARTE IN ALLUMINIO CON VETROCAMERA, L'ILLUMINAZIONE E' OTTENUTA MEDIANTE TUBI FLUORESCENTI A SOFFITTO. L'ALTEZZA MASSIMA INTERNA E' DI 305 CM. IL LOCALE E' DOTATO DI IMPIANTI MINIMI, E' COLLEGATO ALL'ACQUEDOTTO COMUNALE E AL COLLETTORE FOGNARIO DI VIA PROVINCIALE DI COLORETTA, E' ATTIVO UN CONTRATTO DI FORNITURA DELL'ENERGIA ELETTRICA, MANCA L'ALLACCIO AL GAS METANO. IL RISCALDAMENTO E' OTTENUTO MEDIANTE STUFE ELETTRICHE. E L'ACQUA CALDA SANITARIA E' OTTENUTA MEDIANTE BOILER ISTANTANEO ELETTRICO. ESTERNAMENTE AL LOCALE E' PRESENTE UN AIA DI PROPRIETA' DESTINATA A PARCHEGGIO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei dei - Data



Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDUTA AL "██████████" con sede in █████ C.F.: █████, A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP. 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **26,21**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: FOG 44 MAPP 305 SUB 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.05

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE E' STATO OGGETTO DI UN INTERVENTO DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE A SEGUITO DEGLI EVENTI ALLUVIONALI DEL NOVEMBRE 2000 CHE NE HANNO INSTABILIZZATO IL PIANO DI POSA. LE OPERE MESSE IN ATTO PER EVITARE IL SCIVOLAMENTO DEL FABBRICATO HANNO INTERESSATO LE FONDAZIONI (CHE SONO STATE AMPIATE MEDIANTE CORDOLI TIRANTATI SU MICROPALI), E LA STRUTTURA VERTICALE IN MURATURA (MESSA IN OPERA DI CATENE E CUCITURE ARMATE). ATTUALMENTE NON SI SONO EVIDENZIATI ULTERIORI CEDIMENTI DA QUELLI STABILIZZATI CON L'INTERVENTO.

NEL COMPLESSO L'EDIFICIO NECESSITA DI OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SIA PER QUANTO CONCERNE LE FINITURE DELLA FACCIATA SIA PER QUANTO CONCERNE GLI INFISSI CHE PER LA MAGGIOR PARTE SONO IN LEGNO E PRESENTANO UNO STATO DI DEGRADO AVANZATO.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'IMPIANTO DEVE ESSERE REVISIONATO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso resi-denziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

•100% superfici calpestabili •100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) 050% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari , locali condominiali in-terni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso



di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) per un massimo del 10 % della Superficie reale netta abitabile

- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate .elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e porticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e giardini Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima: .cantina 25% .box 40-80% .posto auto coperto/scoperto 25-50% •mansarde rifinite 80% .locali interrati abitabili 60%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LOCALE DI PAR-RUCCHIERA	sup reale netta	21,25	1,00	21,25
PARETI (COMPUTABILI)	sup reale netta	2,13	1,00	2,13
AREA ESTERNA PERTINENZIALE IN COM-PROPRIETA' (PER QUANTO COMPUTABILE)	sup reale netta	2,83	1,00	2,83
		26,21		26,21

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Osservatorio del Mercato Immobiliare secondo semes

Zona: ZERI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **FOG 44 MAPP 305 SUB 2**



IL LOCALE E' AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO A DUE PIANI FUORI TERRA E' RAGGIUNGIBILE DIRETTAMENTE DALLA VIA PROVINCIALE DI COLORETTA. IL LOCALE E' COMPOSTO DA UN UNICO AMBIENTE MAGAZZINO - DEPOSITO , LA PAVIMENTAZIONE E' IN COTTO, LE PARETI SONO INTONACATE AL CIVILE E TINTEGGIATE A CALCE, GLI INFISSI SONO IN PARTE IN LEGNO E IN PARTE IN ACCIAIO CON VETRO SEMPLICE, LA PORTA DI ACCESSO DALLA VIA E' DOTATA DI SERRANDA METALLICA. L'ILLUMINAZIONE E' OTTENUTA MEDIANTE LAMPADA AD INCANDESCENZA A SOFFITTO. L'ALTEZZA MASSIMA INTERNA E' DI 305 CM. IL LOCALE UTILIZZA IL CONTRATTO DI FORNITURA DELL'ENERGIA ELETTRICA STIPULATO PER L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (FOG 44 MAPP 305 SUB 4) .

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDUTA AL "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP. 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **8,18**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: FOG 44 MAPP 305 SUB2; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.05

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE E' STATO OGGETTO DI UN INTERVENTO DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE A SEGUITO DEGLI EVENTI ALLUVIONALI DEL NOVEMBRE 2000 CHE NE HANNO INSTABILIZZATO IL PIANO DI POSA. LE OPERE MESSE IN ATTO PER EVITARE IL SCIVOLAMENTO DEL FABBRICATO HANNO INTERESSATO LE FONDAZIONI (CHE SONO STATE AMPIATE MEDIANTE CORDOLI TIRANTATI SU MICROPALI), E LA STRUTTURA VERTICALE IN MURATURA (MESSA IN OPERA DI CATENE E CUCITURE ARMATE). ATTUALMENTE NON SI SONO EVIDENZIATI ULTERIORI CEDIMENTI DA QUELLI STABILIZZATI CON L'INTERVENTO.

NEL COMPLESSO L'EDIFICIO NECESSITA DI OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SIA PER QUANTO CONCERNE LE FINITURE DELLA FACCIATA SIA PER QUANTO CONCERNE GLI INFISSI CHE PER LA MAGGIOR PARTE SONO IN LEGNO E PRESENTANO UNO STATO DI DEGRADO AVANZATO.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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



successive	
Note	L'IMPIANTO DEVE ESSERE REVISIONATO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso resi-denziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"): •100% superfici calpestabili •100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) 050% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari , locali condominiali in-terni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) per un massimo del 10 % della Superficie reale netta abitabile •locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate .elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani. 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e por-ticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e giardini Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi. 3) Quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima: .cantina 25% .box 40-80% .posto auto coperto/scoperto 25-50% •mansarde rifinite 80% .locali interrati abitabili 60%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
FONDO (PER QUANTO COMPUTABILE)	sup reale netta	5,72	1,00	5,72
PARETI (PER QUANTO COMPUTABILI)	sup reale netta	0,57	1,00	0,57
AREA ESTERNA PERTINENZIALE (PER QUANTO COMPUTABILE)	sup reale netta	1,89	1,00	1,89
		8,18		8,18

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **FOG 44 MAPP 305 SUB 3**

IL LOCALE E' AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO A DUE PIANI FUORI TERRA E' RAGGIUNGIBILE DIRETTAMENTE DALLA VIA PROVINCIALE DI COLORETTA. IL LOCALE E' COMPOSTO DA UN AMBIENTE DESTINATO MAGAZZINO - DEPOSITO E DA UN AMBIENTE DESTINATO A INGRESSO CON SCALA DI ACCESSO ALL'APPARTAMENTO DEL PIANO PRIMO (FOG 44 MAPP 305 SUB 4) E RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA. LA PAVIMENTAZIONE E' IN COTTO, LE PARETI SONO INTONACATE AL CIVILE E TINTEGGIATE A CALCE, GLI INFISSI SONO IN PARTE IN LEGNO E IN PARTE IN ACCIAIO CON VETRO SEMPLICE, LA PORTA DI ACCESSO AL MAGAZZINO E' DOTATA DI SERRANDE MA MANCA L'INFISSO INTERNO. L'ILLUMINAZIONE E' OTTENUTA MEDIANTE LAMPADA AD INCANDESCENZA A SOFFITTO. L'ALTEZZA MASSIMA INTERNA E' DI 305 CM. IL LOCALE UTILIZZA IL CONTRATTO DI FORNITURA DELL'ENERGIA ELETTRICA STIPULATO PER L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (FOG 44 MAPP 305 SUB 4) .

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDUTA AL "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP. 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **14,72**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: FOG 44 MAPP 305 SUB 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.05

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE E' STATO OGGETTO DI UN INTERVENTO DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE A SEGUITO DEGLI EVENTI ALLUVIONALI DEL NOVEMBRE 2000 CHE NE HANNO INSTABILIZZATO IL PIANO DI POSA. LE OPERE MESSE IN ATTO PER EVITARE IL SCIVOLAMENTO DEL FABBRICATO HANNO INTERESSATO LE FONDAZIONI (CHE SONO STATE AMPIATE MEDIANTE CORDOLI TIRANTATI SU MICROPALI), E LA STRUTTURA VERTICALE IN MURATURA (MESSA IN OPERA DI CATENE E CUCITURE ARMATE). ATTUALMENTE NON SI SONO EVIDENZIATI ULTERIORI CEDIMENTI DA QUELLI STABILIZZATI CON L'INTERVENTO.

NEL COMPLESSO L'EDIFICIO NECESSITA DI OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SIA PER QUANTO CONCERNE LE FINITURE DELLA FACCIATA SIA PER QUANTO CONCERNE GLI INFISSI CHE PER LA MAGGIOR PARTE SONO IN LEGNO E PRESENTANO UNO STATO DI DEGRADO AVANZATO.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'IMPIANTO DEVE ESSERE REVISIONATO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso resi-denziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"): •100% superfici calpestabili •100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) 050% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali in-terni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) per un massimo del 10 % della Superficie reale netta abitabile •locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate .elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani. 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e por-ticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e giardini Le percentuali delle superfici sco-perte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi. 3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima: .cantina 25% .box 40-80% .posto auto coperto/scoperto 25-50% •mansarde rifinite 80% .locali in-terrati abitabili 60%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO	sup reale netta	5,09	1,00	5,09
FONDO (COMPUTABILE)	sup reale netta	5,72	1,00	5,72
PARETI (PER QUANTO COMPUTABILI)	sup reale netta	1,08	1,00	1,08
AREA ESTERNA PERTINENZIALE IN COM-PROPRIETÀ (PER QUANTO COMPUTABILE)	sup reale netta	2,83	1,00	2,83
		14,72		14,72

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Osservatorio del Mercato Immobiliare secondo semes

Zona: ZERI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **FOG 44 MAPP 305 SUB 4**

IL FABBRICATO A DUE PIANI FUORI TERRA E' RAGGIUNGIBILE DIRETTAMENTE DALLA VIA PROVINCIALE DI COLORETTA.

L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E' RAGGIUNGIBILE MEDIANTE SCALA INTERNA, DOTATA DI RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA, INDIVIDUATA AL FOG 44 MAPP 305 SUB 3. L'APPARTAMENTO E' COSTITUITO DA CORRIDOIO, CUCINA, SALOTTO, BAGNO, DUE CAMERE E VERANDA. GLI IMPIANTI AL MOMENTO SCOLLEGATI SONO COSTITUITI DA IMPIANTO IDRICO, TERMICO E GAS, GLI SCARICHI SONO COLLEGATI ALLE FOGNE COMUNALI. L'ABITAZIONE HA DEI TERMOSIFONI IN GHISA MA E' PRIVA DI CALDAIA. L'ALTEZZA INTERNA E' DI 300 CM. GLI INFISSI SONO IN LEGNO E LE FINESTRE HANNO VETRI SEMPLICI CON OSCURANTI TIPO A PERSIANA, LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO TAMBURATO. LA VERANDA E' REALIZZATA CON PARETI VETRATE CON TELAIO IN ALLUMINIO E COPERTURA REALIZZATA LAMIERA ONDULATA CONTROSOFFITTATA CON PERLINE DI LEGNO. LA STRUTTURA VERTICALE E' IN MURATURA E LE TRAMEZZE INTERNE IN LATERIZIO AD UNA TESTA, GLI ORIZZONTAMENTI SONO IN LATERIZIO E PARTE IN PUTRELLE E LATERIZIO, SONO PRESENTI I RINFORZI STRUTTURALI MESSI IN OPERA CON LA RISTRUTTURAZIONE DEL 2002.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei dei - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDUTA AL "[REDACTED]" con sede in ZERI C.F.: [REDACTED], A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP. 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **104,16**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002



L'unità immobiliare è identificata con il numero: FOG 44 MAPP 305 SUB 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE E' STATO OGGETTO DI UN INTERVENTO DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE A SEGUITO DEGLI EVENTI ALLUVIONALI DEL NOVEMBRE 2000 CHE NE HANNO INSTABILIZZATO IL PIANO DI POSA. LE OPERE MESSE IN ATTO PER EVITARE IL SCIVOLAMENTO DEL FABBRICATO HANNO INTERESSATO LE FONDAZIONI (CHE SONO STATE AMPIATE MEDIANTE CORDOLI TIRANTATI SU MICROPALI), E LA STRUTTURA VERTICALE IN MURATURA (MESSA IN OPERA DI CATENE E CUCITURE ARMATE). ATTUALMENTE NON SI SONO EVIDENZIATI ULTERIORI CEDIMENTI DA QUELLI STABILIZZATI CON L'INTERVENTO.

NEL COMPLESSO L'EDIFICIO NECESSITA DI OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SIA PER QUANTO CONCERNE LE FINITURE DELLA FACCIATA SIA PER QUANTO CONCERNE GLI INFISSI CHE PER LA MAGGIOR PARTE SONO IN LEGNO E PRESENTANO UNO STATO DI DEGRADO AVANZATO.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'IMPIANTO DEVE ESSERE REVISIONATO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	L'IMPIANTO NON E' ATTIVO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso resi-denziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda");

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) 050% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali in-terni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) per un massimo del 10 % della Superficie reale netta abitabile
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate .elementi di col-



legamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani. 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e por-ticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e giardini Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi. 3) Quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima: .cantina 25% .box 40-80% .posto auto coperto/scoperto 25-50% •mansarde rifinite 80% .locali interrati abitabili 60%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO	sup reale netta	5,09	1,00	5,09
CUCINA	sup reale netta	11,70	1,00	11,70
BAGNO	sup reale netta	3,15	1,00	3,15
CAMERA 1	sup reale netta	10,50	1,00	10,50
CAMERA 2	sup reale netta	14,77	1,00	14,77
SALONE	sup reale netta	14,55	1,00	14,55
PARETI (COMPUTABILI)	sup reale netta	7,25	1,00	7,25
VERANDA (COMPUTABILE)	sup reale netta	7,05	0,60	4,23
AREA ESTERNA PERTINENZIALE IN COM-PROPRIETÀ (PER QUANTO COMPUTABILE)	sup reale netta	18,89	0,15	2,83
DISIMPEGNO	sup reale netta	11,21	1,00	11,21
		104,16		85,28

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Osservatorio del Mercato Immobiliare secondo semes

Zona: ZERI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sistema più consono e attendibile al fine di stimare l'effettivo valore di mercato dell'immobile in questione è quello "comparativo".

Il metodo di stima per comparazione diretta, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto, porterà alla formazione di una scala dei prezzi nel cui intorno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare, richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato, non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, infatti, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree (omogenee) nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore, risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati sono raggruppati all'interno di diverse categorie quali:

Caratteristiche di collocazione (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati, uffici pubblici facilmente raggiungibili, ecc. ecc.)

Caratteristiche di posizione (esposizione dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc. Ecc.)

Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche ed eventuali pregi nonché la tipologia, condizioni statiche della struttura, le rifiniture ecc. Ecc.)

Caratteristiche produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, presenza di mutui bancari, ecc.)

Dalla ricerca di mercato effettuata sulla base di compravendite recenti, in considerazione delle offerte di vendita proposte dagli specialisti operanti nel settore immobiliare (vedi agenzie immobiliari) e grazie ai valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) si valuta che i prezzi di mercato della zona in cui risulta ubicato l'immobile da stimare variano a seconda della tipologia (Abitazioni di tipo economico min: € 500/mq _ max: € 750/mq // BOX min: € 160 /mq max: € 230 /mq)

La variazione del prezzo al metro quadrato dipende da alcuni fattori come dallo stato di manutenzione del fabbricato, dalle opere di ristrutturazione che devono essere eseguite (vedi la messa a norma degli impianti in genere, nel rispetto delle normative vigenti), dalla distanza di zone di attrazione turistica, dalla presenza di spazi verdi o parchi nelle immediate vicinanze e infine, ma non per questioni di importanza dalla presenza di servizi per il cittadino.

Tenuto conto di quanto sopra scritto, dalle caratteristiche ed ubicazione del bene, il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo in base a parametri tecnici come il metro quadrato vendibile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa-Carrara Comune di ZERI;

Uffici del registro di Massa-Carrara;

Ufficio tecnico di ZERI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immo-



biliare secondo semestre 2018,

Fascia/zona :Centrale/SEDE COMUNALE E NUCLEI FRAZIONALI

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

min: € 500 / mq

max: € 750 /mq

Tipologia prevalente: BOX

min: € 160 / mq

max: € 230 /mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

min: € 500 / mq

max: € 750 /mq

Tipologia prevalente: BOX

min: € 160 / mq

max: € 230 /mq;

Altre fonti di informazione: Sito internet di annunci immobiliari : <http://www.trovacasa.net/>

Su tale sito si è recuperato alcuni annunci di vendita che prendendo come riferimento il mq commerciale hanno fornito dei prezzi molto dispersi da un minimo di 390,00 €/mq ad un massimo di circa 1300 €/mq per un valore medio di circa 795,00 €/mq

La documentazione allegata agli annunci è sufficiente per dare una valutazione comparativa con l'immobile da stimare sia in relazione allo stato di conservazione che alle finiture..

8.3 Valutazione corpi:

FOG 44 MAPP 305 SUB 1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.807,05, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOCALE DI PAR-RUCCHIERA	21,25	€ 625,00	€ 13.281,25
PARETI (COMPUTABILI)	2,13	€ 625,00	€ 1.331,25
AREA ESTERNA PERTINENZIALE IN PROPRIETA' (PER QUANTO COMPUTABILE)	2,83	€ 625,00	€ 1.768,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.381,25
Coefficiente globale di caratterizzazione detrazione di € 2574.20			€ -2.574,20
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 14.093,58
ARROTONDAMENTO aumento di € 0.05			€ 0,05
Valore corpo			€ 13.950,34
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.950,34
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.975,17

FOG 44 MAPP 305 SUB 2. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.250,68, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
FONDO (PER QUANTO	5,72	€ 625,00	€ 3.575,00



COMPUTABILE)			
PARETI (PER QUANTO COMPUTABILI)	0,57	€ 625,00	€ 356,25
AREA ESTERNA PERTINENZIALE (PER QUANTO COMPUTABILE)	1,89	€ 625,00	€ 1.181,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.112,50
Coefficiente globale di caratterizzazione detrazione di € 861.82			€ -861,82
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 3.521,76
ARROTONDAMENTO aumento di € 0.03			€ 0,03
Valore corpo			€ 3.886,24
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.886,24
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.943,12

FOG 44 MAPP 305 SUB 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.649,14, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO	5,09	€ 625,00	€ 3.181,25
FONDO (COMPUTABILE)	5,72	€ 625,00	€ 3.575,00
PARETI (PER QUANTO COMPUTABILI)	1,08	€ 625,00	€ 675,00
AREA ESTERNA PERTINENZIALE IN COMPROPRIETÀ (PER QUANTO COMPUTABILE)	2,83	€ 625,00	€ 1.768,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.200,00
Coefficiente globale di caratterizzazione detrazione di € 1550.86			€ -1.550,86
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 7.092,91
ARROTONDAMENTO detrazione di € 0.08			€ -0,08
Valore corpo			€ 7.370,98
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.370,98
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.685,49

FOG 44 MAPP 305 SUB 4. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.005,41, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO	5,09	€ 625,00	€ 3.181,25
CUCINA	11,70	€ 625,00	€ 7.312,50
BAGNO	3,15	€ 625,00	€ 1.968,75
CAMERA 1	10,50	€ 625,00	€ 6.562,50
CAMERA 2	14,77	€ 625,00	€ 9.231,25
SALONE	14,55	€ 625,00	€ 9.093,75
PARETI (COMPUTABILI)	7,25	€ 625,00	€ 4.531,25
VERANDA (COMPUTABILE)	4,23	€ 625,00	€ 2.643,75
AREA ESTERNA PERTINENZIALE IN COMPRO-	2,83	€ 625,00	€ 1.768,75



PRIETÀ (PER QUANTO
COMPUTABILE)

DISIMPEGNO 11,21 € 625,00 € 7.006,25

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 53.300,00

Coefficiente globale di caratterizzazione detrazione di € 9294.59 € -9.294,59

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo € 46.382,24

ARROTONDAMENTO aumento di € 0.02 € 0,02

Valore corpo € 45.193,83

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 45.193,83

Valore complessivo diritto e quota € 22.596,92

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
FOG 44 MAPP 305 SUB 1	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	26,21	€ 13.950,34	€ 6.975,17
FOG 44 MAPP 305 SUB 2	Magazzini e locali di deposito [C2]	8,18	€ 3.886,24	€ 1.943,12
FOG 44 MAPP 305 SUB 3	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,72	€ 7.370,98	€ 3.685,49
FOG 44 MAPP 305 SUB 4	Abitazione di tipo civile [A2]	85,28	€ 45.193,83	€ 22.596,92

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%) € 10.560,21

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.300,00

Giudizio di comoda divisibilità: IL BENE NON PUO' ESSERE DIVISO IN QUANTO LA DIVISIONE DELLO STESSO NE RIDURREBBE ECCESSIVAMENTE IL VALORE ECONOMICO.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 56.541,19

Lotto: 003 - TERRENI FRAZIONE COLORETTA

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: FOG 44 MAPP 787.

sito in frazione: ZERI, FRAZIONE COLORETTA E BERGUGLIARA

Note: Bosco ceduo

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione: 1 [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]* (1)
 Proprieta` per 1/2 2 [REDACTED] con sede in [REDACTED] (1) Proprieta` per 500/1000
 , sezione censuaria ZERI, foglio **44**, particella **787**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie
 catastale 60 mq, reddito dominicale: € Euro 0,01 / L. 18, reddito agrario: € Euro 0,02 / L. 36
Derivante da: 1) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/2011 Nota presentata con Modello
 Unico in atti dal 09/08/2011 Repertorio n.: 48453 Rogante: D'ANTONIO ALFREDO Sede: PAR-
 MA Registrazione: Sede: ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011)
 2) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/11/1984 Voltura in atti dal 22/07/1986 Repertorio n.:
 2671 Rogante: FAGGIONI G Sede: PONTREMOLI Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 156 n:
 2568 del 12/12/1984 (n. 1085) Con cui [REDACTED] e [REDACTED] acquistano
 ognuno per 1/2 da [REDACTED]. Il mapp 787 assieme al mapp 748 del
 fog 44 derivano dal frazionamento del mappale 714 del fog 44, le due porzioni sono state en-
 trambe oggetto di vendita con (ATTO PUBBLICO) del 28/11/1984 Voltura in atti dal 22/07/1986
 Repertorio n.: 2671 Rogante: FAGGIONI G Sede: PONTREMOLI Registrazione: UR Sede: AULLA
 Volume: 156 n: 2568 del 12/12/1984 (n. 1085)
Confini: NORD: FOG.44 MAPP 714 EST:FOG 44 MAPP 715 SUD: VIA COMUNALE OVEST: FOG 43
 MAPP 747

Note sulla conformità catastale: **IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA
 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO
 RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED]. DA AGGIORNARE
 1 [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]* (1) Proprieta` per
 1/2 2 [REDACTED] nata a [REDACTED]* (1) Proprieta`
 per 1/2**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei
 dei - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO
 DI TRUST AUTO-DICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDU-
 TA AL "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIO-
 NE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP.
 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Note: IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297
 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA
 [REDACTED] A [REDACTED]. SI EVIDENZIA CHE IL SIG. [REDACTED] E'
 MORTO A [REDACTED] IL 10-08-2016 (COME RISULTA DA ESTRATTO DI NASCITA)

Note sulla conformità catastale: **IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA
 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RE-
 TROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED]. SI EVIDENZIA CHE IL
 SIG. [REDACTED] E' MORTO A [REDACTED] IL 10-08-2016 (COME RISULTA DA ESTRATTO
 DI NASCITA)**

Identificativo corpo: FOG 43 MAPP 747.

sito in frazione: ZERI, FRAZIONE COLORETTA E BERGUGLIARA

Note: prato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1 [REDACTED] nato a [REDACTED]* (1)
 Proprieta` per 1/2 2 [REDACTED] con sede in [REDACTED] (1) Proprieta` per 500/1000



, sezione censuaria ZERI, foglio **43**, particella **747**, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 497 mq, reddito dominicale: € Euro 0,64 / L. 1.243, reddito agrario: € Euro 0,51 / L. 994

Derivante da: 1) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/08/2011 Repertorio n.: 48453 Rogante: D'ANTONIO ALFREDO Sede: PARMA Registrazione: Sede: ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n.

5153.1/2011) 2) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/1975 Voltura in atti dal 30/04/1979 Repertorio n.: 18309 Rogante: BRUNELLI A Sede: PONTREMOLI Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 132 n: 1908 del 18/11/1975 (n. 9878) Con cui [REDACTED] e

[REDACTED] acquistano ognuno per 1/2 da [REDACTED]. 3) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/1973 Voltura in atti dal 20/01/1976 Repertorio n.: 7162 Rogante: ANGELLA M Sede: PONTREMOLI Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 125 n: 1242 del 11/07/1973 (n. 3475) Con cui [REDACTED] nata, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], acquistano ognuno per ¼ 4)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1972 Voltura in atti dal 20/03/1974 Repertorio n.: 7007 Rogante: ANGELLA M Sede: PONTREMOLI Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 125 n: 243 del 15/01/1973 (n. 10174) Con cui [REDACTED]; [REDACTED] acquista dai Sig. [REDACTED] e [REDACTED]

Confini: NORD: FOG.43 MAPP 913, FOG 43 MAPP 962 EST:FOG 44 MAPP 714, FOG 44 MAPP 787 SUD: VIA COMUNALE OVEST: VIA COMUNALE

Note sulla conformità catastale: **IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED]. DA AGGIORNARE 1 [REDACTED] nato a [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 2 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei dei - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTO-DICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDUTA AL "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP. 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Note: IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED]. SI EVIDENZIA CHE IL SIG. [REDACTED] E' MORTO A [REDACTED] IL 10-08-2016 (COME RISULTA DA ESTRATTO DI NASCITA)

Note sulla conformità catastale: IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED]. SI EVIDENZIA CHE IL SIG. [REDACTED] E' MORTO A [REDACTED] IL 10-08-2016 (COME RISULTA DA ESTRATTO DI NASCITA)

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

NO



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Coloretta si trova nella valle di Zeri, lungo La strada che porta al Passo del Rastrello o a Rossano oltre Noce. È forse il centro più attivo della vallata. La chiesa del paese è dedicata a San Rocco. Distanza una ventina di metri dalla chiesa si trova l'alto campanile. Nel paese si trova Villa Quiligotti, complesso formato da un edificio a corte, lastricato con lastre di arenaria, con piano terreno e primo piano residenziale, con pavimenti a mosaico in marmo e decorazioni di gusto tardo liberty.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: stazione sciistica di "Zum Zeri-Passo dei Due Santi".

Servizi offerti dalla zona: spazi verdi attrezzati (Buona), Aree di parcheggio pubblico (Buona), rete idrica (Buona), fognature (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: PONTREMOLI,.

Attrazioni paesaggistiche: STRETTI DI GIAREDO.

Attrazioni storiche: CHIESA DI SAN LORENZO (LOC. PATIGNO), CASTELLI DELLA LUNIGIANA, VIA FRANCIGENA .

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS EXTRAURBANO 500 M

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: FOG 44 MAPP 787

sito in Zeri (MS),

Libero

Identificativo corpo: FOG 43 MAPP 747

sito in Zeri (MS),

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:**

- **DOMANDA GIUDIZIALE** a favore di INTESA SEC. NPL S.P.A. INTESA SEC. NPL S.P.A. BANCA contro [REDACTED]; Derivante da: TRIBUNALE iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 11/04/2014 ai nn. 2988/2382; DOMANDA GIUDIZIALE PER REVOCA ATTI: " VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, OGNI DIVERSA E CONTRARIA DOMANDA ED ECCEZIONE DISATTESA E RESPINTA, IN VIA PRINCIPALE DICHIARARE LA NULLITÀ DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DEL "[REDACTED]" DEL 03/08/2011 A ROGITI NOTAIO D'ANTONIO ALFREDO REP. 48.453 / RACC. 15.968, REGISTRATO A PARMA IL 05/08/2011 AL N. 14245 SERIE 1T E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II DI MASSA-CARRARA IN DATA 08/08/2011 REG. GEN. 7361 REG. PART. 5153, CON IL QUALE LA SIG.RA [REDACTED] HA CONFERITO IN TRUST IL DIRITTO DI PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI ½ SPETTANTE SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ZERI (MS), COSÌ INDIVIDUATI: - N. C.E.U. FOGLIO 44, PART. 219, SUB. 2, CAT. A/4, 3,5, VANI; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 219, SUB. 6, CAT. C/2, 31 MQ; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 305, SUB. 4, CAT. A/2, VANI 5,5; - N.C.E.U. FOGLIO



44, PART. 305, SUB. 1, CAT. C/6, 24 MQ; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 305, SUB. 2, CAT. C/2, 21 MQ; - .C.E.U. FOGLIO 44, PART. 305, SUB. 3, CAT. C/6, 22 MQ; - N.C.E.U. FOGLIO 35, PART. 137, SUB. 5, CAT. A/4, 5,0 VANI; - N.T.C. FOGLIO 35, PART. 144, FABBRICATO RURALE, 70 CENTIARE; - N.T.C. FOGLIO 44, PART. 787, BOSCO CEDUO, ".
Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP 787 e FOG 43 MAPP 747

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna. Array

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di INTESA SEC. NPL S.P.A. INTESA SEC. NPL S.P.A. BANCA contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo Tribunale di Massa iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 30/03/2018 ai nn. 2687/2088; LA TRASCRIZIONE N.2687/2088 DEL 30/03/2018 NASCE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 06/02/2018 REP. 449//2018 UFF. GIUDIZIARIO MASSA.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP 787 e FOG 43 MAPP 747

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: FOG 44 MAPP 787



sito in Zeri (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: FOG 43 MAPP 747

sito in Zeri (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED] nato a [REDACTED] *

(1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] nata a [REDACTED] *

(1) Proprietà per 1/2 dal 28/11/1984 al 03/08/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FAGGIONI GIULIO, in data 28/11/1984, ai nn. 2671; registrato a Aulla, in data 12/12/1984, ai nn. 11085; trascritto a Massa-Carrara, in data 20/12/1984, ai nn. 9344/7640.

Note: CON TALE ATTO DI VENDITA LA SIGNORA [REDACTED] VENDE IL MAPP 787 DEL FOG 44 DERIVANTE DAL FRAZIONAMENTO DELL'ORIGINARIO FOG 44 MAPP 714 (FRAZIONAMENTO del 28/11/1984 in atti dal 22/07/1986 FAGGIONI G (n. 11085))

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED] nato a [REDACTED] *

(1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] con sede in [REDACTED] (1) Proprietà per 500/1000 dal 03/08/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COSTITUZIONE - a rogito di NOTAIO D'ANTONIO ALFREDO, in data 03/08/2011, ai nn. 48453; trascritto a Massa-Carrara, in data 08/08/2011, ai nn. 7361/5153.

Note: L'ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTO-DICHIARATO CONTIENE TUTTI GLI IMMOBILI SOGGETTI ALLA PRESENTE PROCEDURA RENDENDOLI DI FATTO IMPIGNORABILI. L'ATTO SUCCESSIVO DEL 09-04-2018 EMESSE DAL TRIBUNALE DI MASSA AL N.2957/297 ANNULLA DI FATTO L'ISTITUZIONE DEL TRUST RIPRISTINANDO L'INTESTAZIONE PRECEDETE ALL'ATTO DI ISTITUZIONE DEL TRUST. SI EVIDENZIA CHE OCCORRE AGGIORNARE L'INTESTAZIONE COME SEGUE: 1 [REDACTED] nato a [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] - ta [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA [REDACTED] NE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED] - [REDACTED].



Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP 787

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]; [REDACTED] nata a [REDACTED]
 [REDACTED] * proprietario/i ante ventennio al **29/06/1973** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ANGELLA MARIO, in data 29/12/1972, ai nn. ; registrato a Aulla, in data 15/01/1973, ai nn. ; trascritto a Massa-Carrara, in data 20/03/1974, ai nn. /10174.

Note: CON TALE ATTO [REDACTED] MARITATA [REDACTED] ACQUISTA DA [REDACTED] nato a [REDACTED]
 [REDACTED] E [REDACTED] nato a [REDACTED]

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED] nata a [REDACTED]
 [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/4 2 [REDACTED]; [REDACTED]
 [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/4 3 [REDACTED]
 [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/4 4 [REDACTED] nato a [REDACTED]
 [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/4 dal 29/06/1973 al 12/11/1975
 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ANGELLA MARIO, in data 29/06/1973, ai nn. ; trascritto a Massa-Carrara, in data 16/07/1973, ai nn. 640/595.

Note: ATTO DI ACQUISTO IN PARTI UGUALI DA [REDACTED]; DA PARTE DELLE SORELLE [REDACTED]
 [REDACTED] E [REDACTED] E I RISPETTIVI MARITI.

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED] nato a [REDACTED] *
 (1) Proprieta` per 1/2 2 [REDACTED] nata a [REDACTED] *
 (1) Proprieta` per 1/2 dal 12/11/1975 al 03/08/2011 . In forza di atto di divisione - a rogito di NOTARIO ANGELLA MARIO, in data 12/11/1975, ai nn. ; registrato a Aulla, in data 18/11/1975, ai nn. 9878; trascritto a Massa-Carrara, in data 08/12/1975, ai nn. 6024/4997.

[REDACTED] CON TALE ATTO [REDACTED] E [REDACTED] CEDONO IL MAPPALE A [REDACTED] -
 [REDACTED] E [REDACTED].

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED] nato a [REDACTED] *
 (1) Proprieta` per 1/2 2 [REDACTED] con sede in [REDACTED] (1) Proprieta` per 500/1000 dal 03/08/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COSTITUZIONE - a rogito di NOTAIO D'ANTONIO ALFREDO, in data 03/08/2011, ai nn. 48453; trascritto a Massa-Carrara, in data 08/08/2011, ai nn. 7361/5153.

Note: L'ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTO-DICHIARATO CONTIENE TUTTI GLI IMMOBILI SOGGETTI ALLA PRESENTE PROCEDURA RENDENDOLI DI FATTO IMPIGNORABILI. L'ATTO SUCCESSIVO DEL 09-04-2018 EMESSO DAL TRIBUNALE DI MASSA AL N.2957/297 ANNULLA DI FATTO L'ISTITUZIONE DEL TRUST RIPRISTINANDO L'INTESTAZIONE PRECEDETE ALL'ATTO DI ISTITUZIONE DEL TRUST. SI EVIDENZIA CHE OCCORRE AGGIORNARE L'INTESTAZIONE COME SEGUE: 1 [REDACTED] nato a [REDACTED]
 [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 2 [REDACTED]
 ta [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA [REDACTED]
 [REDACTED] NE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED]
 [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 43 MAPP 747**7. PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: ESSENDO PRESENTE SOLO OPERE DI CARATTERE NON EDILIZIO AIUOLE E VIALETTI, L'IMMOBILE SI PUO' CONSIDERARE CONFORME

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP 787

Note sulla conformità edilizia: ESSENDO PRESENTE SOLO OPERE DI CARATTERE NON EDILIZIO AIUOLE E VIALETTI, L'IMMOBILE SI PUO' CONSIDERARE CONFORME

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 43 MAPP 747

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N°18 DEL 27/03/2018
Zona omogenea:	B3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 70 - Ambiti B / Tessuti edificati in addizione ai tessuti storici ZONA OMOGENEA "B3": ZONA OMOGENEA DESTINATA AI TESSUTI EDIFICATI IN ADDIZIONE AI TESSUTI STORICI.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	IL TERRENO E' IN ZONA G3 SECONDO IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO BACINO DEL MAGRA

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 44 MAPP 787

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N°18 DEL 27/03/2018



Zona omogenea:	B3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 70 - Ambiti B / Tessuti edificati in addizione ai tessuti storici ZONA OMOGENEA "B3": ZONA OMOGENEA DESTINATA AI TESSUTI EDIFICATI IN ADDIZIONE AI TESSUTI STORICI.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	IL TERRENO E' IN ZONA G3 SECONDO IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO BACINO DEL MAGRA

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 43 MAPP 747

Descrizione: di cui al punto **FOG 44 MAPP 787**

TRATTASI DI GIARDINO ANTISTANTE IL FABBRICATO INDIVIDUATO AL FOG 43 MAPP 913. IL GIARDINO E' COMPOSTO DAL MAPP 747 DEL FOG.43 E DAL MAPPALE 787 DEL FOG. 44. IL TERRENO E' AD ANDAMENTO A "PIANE" SOSTENUTE DA MURETTI DI SOSTEGNO. SU OGNI PIANA SONO PRESENTI AIUOLE E VIALETTI IN PIETRA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei dei - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDUTA AL "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP. 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

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

il terreno risulta di forma IRREGOLARE ed orografia AD ANDAMENTO A PIANE REGOLARI

Tessitura prevalente ARGILLA

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

Sistemazioni agrarie NESSUNA

Sistemi irrigui presenti NESSUNA



Colture erbacee NESSUNA
 Colture arboree NESSUNA
 Selvicolture NESSUNA

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: IL GIARDINO RECINTATO DA INFERRIATA IN FERRO SI PRESENTE IN DISCRETE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento alla superficie catastale dell'immobile. DATA LA VICINANZA AD IMMOBILI ABITATIVI SI E' RITENUTO GIUSTO VALUTARE I TERRENI MOLTIPLICANDO IL VAM PER TRE. VALUTANDO IL TERRENO DI SEDIME (area urbana) COME IL 10% DEL VALORE MEDIO DELL'EDIFICATO A MQ SI OTTIENE UN VALORE DI CIRCA 6.25€/mq, VALORE ANALOGO AL PRECEDENTE.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOSCO CEDUO (GIARDINO)	sup reale netta	60,00	1,00	60,00
		60,00		60,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: VAM ANNO 2015

Zona: ZERI

Tipo di destinazione:

Tipologia: PRATO STABILE

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 20901,00 €/Ha

Valore di mercato max (€/mq):

Descrizione: di cui al punto **FOG 43 MAPP 747**

TRATTASI DI GIARDINO ANTISTANTE IL FABBRICATO INDIVIDUATO AL FOG 43 MAPP 913. IL GIARDINO E' COMPOSTO DAL MAPP 747 DEL FOG.43 E DAL MAPPALE 787 DEL FOG. 44. IL TERRENO E' AD ANDAMENTO A "PIANE" SOSTENUTE DA MURETTI DI SOSTEGNO. SU OGNI PIANA SONO



PRESENTI AIUOLE E VIALETTI IN PIETRA.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDUTA AL "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP. 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **497,00**

il terreno risulta di forma IRREGOLARE ed orografia AD ANDAMENTO A PIANE REGOLARI

Tessitura prevalente ARGILLOSA

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

Sistemazioni agrarie NESSUNA

Sistemi irrigui presenti NESSUNO

Colture erbacee NESSUNA

Colture arboree NESSUNA

Selvicolture NESSUNA

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: IL GIARDINO RECINTATO DA INFERRIATA IN FERRO SI PRESENTE IN DISCRETE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento alla superficie catastale dell'immobile. DATA LA VICINANZA AD IMMOBILI ABITATIVI SI E' RITENUTO GIUSTO VALUTARE I TERRENI MOLTIPLICANDO IL VAM PER TRE. VALUTANDO IL TERRENO DI SEDIME (area urbana) COME IL 10% DEL VALORE MEDIO DELL'EDIFICATO A MQ SI OTTIENE UN VALORE DI CIRCA 6.25€/mq, VALORE ANALOGO AL PRECEDENTE.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOSCO CEDUO (GIARDINO)	sup reale netta	497,00	1,00	497,00
		497,00		497,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: VAM ANNO 2015

Zona: ZERI



Tipo di destinazione:

Tipologia: PRATO STABILE

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 20901,00 €/Ha

Valore di mercato max (€/mq):

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è ritenuto procedere utilizzando più criteri di stima e giungendo ad un valore medio finale quale più probabile valore di mercato dei fondi; pertanto si sono adottati i seguenti criteri quando applicabili :

- 1) Comparazione tra il valore ottenuto attraverso un'analisi dei prezzi rilevati presso un campione dei principali operatori immobiliari
- 2) Capitalizzazione del Beneficio Fondiario ottenuto sia per via analitica sulla base della effettiva destinazione e capacità produttiva dei terreni, sia mediante rilevazione dei canoni di affitto riscontrabili sul mercato fondiario locale
- 3) Valutazione desunta dall'Osservatorio sui Valori Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate e delle tabelle V.A.M. approvata dalla Commissione provinciale Espropri per l'Anno 2015

Ottenuto un valore medio più probabile di mercato per la coltura di riferimento (ad esempio VIGNETO) si è proceduto a determinare i valori di mercato delle altre colture presenti presupponendo che il rapporto VM (coltura)/ VM (Vigneto) sia il solito dei corrispondenti VAM.

$Val\ Coltura = Val\ Vigneto \times (VAM\ Coltura / VAM\ Vigneto)$

Il valore di mercato dei vari appezzamenti si è ottenuto moltiplicando la sup. reale del terreno per il valore di mercato della coltura.

Per quanto concerne la stima per capitalizzazione del reddito si è fatto riferimento al mercato degli affitti agricoli quando reperibili.

Partendo da questo assunto si è valutato il reddito netto (pari al reddito lordo meno le spese di parte padronale) annuale e lo si è diviso per un tasso di capitalizzazione del 2% ottenendo il valore di mercato del bene stimato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa-Carrara Comune di ZERI;

Uffici del registro di Massa-Carrara;

Ufficio tecnico di ZERI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare

VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI MS ANNO 2015;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): BOSCO CEDUO : 8741,00 €/Ha

PRATO STABILE: 20901,00 €/Ha.

8.3 Valutazione corpi:

FOG 44 MAPP 787.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 374,40.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
BOSCO CEDUO (GIARDINO)	60,00	€ 6,24	€ 374,40

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 374,40
Valore corpo	€ 374,40
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 374,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 187,20

FOG 43 MAPP 747.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.101,28.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
BOSCO CEDUO (GIARDINO)	497,00	€ 6,24	€ 3.101,28

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.101,28
Valore corpo	€ 3.101,28
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.101,28
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.550,64

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
FOG 44 MAPP 787		60,00	€ 374,40	€ 187,20
FOG 43 MAPP 747		497,00	€ 3.101,28	€ 1.550,64

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%)	€ 521,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: IL BENE NON PUO' ESSERE DIVISO IN QUANTO LA DIVISIONE DELLO STESSO NE RIDURREBBE ECCESSIVAMENTE IL VALORE ECONOMICO.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.954,33
---	------------

Lotto: 004 - FABBRICATI FRAZIONE BERGUGLIARA



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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: FOG 35 MAPP 137 SUB 13.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: ZERI, FRAZIONE COLORETTA E BERGUGLIARA

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] con sede in [REDACTED] (1) Proprietà per 500/1000, foglido 35, particella 137, subalterno 13, indirizzo FRAZIONE BERGUGLIARA SNC, piano T-1, comune ZERI, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale: 92 m² Totale escluse aree scoperte**: 92 m², rendita € Euro 188,51

Derivante da: 1) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/08/2011 Repertorio n.: 48453 Rogante: D'ANTONIO ALFREDO Sede: PARMA Registrazione: Sede: ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) 2) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/05/2005 protocollo n. MS0081692 in [REDACTED] zione: UR Sede: AULLA Volume: 697 n: 22 del 27/04/2006 [REDACTED] (n. 8700.1/2006) Alla data attuale non si rileva trascrizione di accettazione di eredità in morte di [REDACTED] a favore degli eredi. 3) Atto di divisione del 08/12/1978 not. Zannoni Isio trascritto il 05/01/1979 al n. 114/106 tra [REDACTED] Domenico [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] L'immobile deriva da soppressione e frazionamento catastale degli originari sub 10 e 11 del fog 35 mappale 137.

Note sulla conformità catastale: **IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED]. DA AGGIORNARE [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTO-DICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDUTA AL "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP. 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Note: IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED].

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO SI SONO RISCOPERTE DIFFORMITÀ RISPETTO A QUANTO RAPPRESENTATO NELLA SCHEDA PLANIMETRICA, IN PARTICOLARE SI EVIDENZIA UN ERRATA RAPPRESENTAZIONE DELLE PARTIZIONI INTERNE E DI ALCUNE DIMENSIONI. GLI ERRORI SONO ASCRIVIBILI AD UN RILIEVO SOMMARIO ED A UN ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA IN QUANTO L'EDIFICIO E' DI VECCHIA REALIZZAZIONE (ESISTEVA GIA' NEL 1867 COME RISULTA DALLE MAPPE DEL COMUNE DI ZERI) E NON HA MAI SUBITO MODIFICHE IN AMPLIAMENTO.



Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria catastale

**Descrizione delle opere da sanare: 1) ERRATA RAPPRESENTAZIONE DI PARTIZIONI INTERNE
2) DIMENSIONI ERRATE DI ALCUNI LOCALI**

PRESENTAZIONE PRATICA DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità catastale: DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO SI SONO RISCOVTRATE DIFFORMITÀ RISPETTO A QUANTO RAPPRESENTATO NELLA SCHEDA PLANIMETRICA SI EVIDENZIA COMUNQUE CHE OCCORRE AGGIORNARE L'INTESTAZIONE COME SEGUE: 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA [REDACTED] DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED] - [REDACTED].

Identificativo corpo: FOG 35 MAPP 137 SUB 14.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: ZERI, FRAZIONE COLORETTA E BERGUGLIARA

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] con sede in [REDACTED] (1) Proprietà per 500/1000, foglido 35, particella 137, subalterno 14, indirizzo FRAZIONE BERGUGLIARA SNC, piano T-1, comune ZERI, categoria C/2, classe 1, consistenza 27 m², superficie Totale: 22 m², rendita € Euro 27,89

Derivante da: 1) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/08/2011 Repertorio n.: 48453 Rogante: D'ANTONIO ALFREDO Sede: PARMA Registrazione: Sede: ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) 2) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/05/2005 protocollo n. MS0081692 in [REDACTED] zione: UR Sede: AULLA Volume: 697 n: 22 del 27/04/2006 [REDACTED] (n. 8700.1/2006) Alla data attuale non si rileva trascrizione di accettazione di eredità in morte di [REDACTED] a favore degli eredi. 3) Atto di divisione del 08/12/1978 not. Zannoni Isio trascritto il 05/01/1979 al n. 114/106 tra [REDACTED] Domenico [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] L'immobile deriva da soppressione e frazionamento catastale degli originari sub 10 e 11 del fog 35 mappale 137.

Confini: NORD: FOG 35 MAPP 137 EST: FOG 35 MAPP 137 SUD: VIA COMUNALE OVEST: FOG 35 MAPP 137

Note sulla conformità catastale: **IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED]. DA AGGIORNARE [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei dei - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTO-DICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDUTA AL "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP. 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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



Note: IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA

██████████ A ██████████. DA AGGIORNARE 1 ██████████ nata a ██████████
 ██████████* (1) Proprieta` per 1/2 2 ██████████ nata a ██████████
 ██████████* (1) Proprieta` per 1/2

Note sulla conformità catastale: DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO NON SI SONO RISCOSE TRATE
 DIFFORMITA' RISPETTO A QUANTO RAPPRESENTATO NELLA SCHEDA PLANIMETRICA SI EVI-
 DENZIA COMUNQUE CHE OCCORRE AGGIORNARE L'INTESTAZIONE COME SEGUE: 1 ██████████

██████████* (1) Proprieta` per 1/2 2 ██████████ ██████████
 ██████████* (1) Proprieta` per 1/2 IN FORZA DI
 ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AG-
 ██████████ E DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA ██████████ A ██████████
 ██████████ ██████████ ██████████.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Bergugliara si trova nell'alta valle dei Zeri, a metà strada tra il Passo Calzavitello, verso la valle di Adelano, e il Passo del Rastrello. Il paese è formato da due nuclei posti ai lati della carrozzabile e da case sparse. Svette sulle abitazioni il campanile quadrato dell'oratorio di Santa Maria Assunta, semplice costruzione ad aula unica, abbellita in facciata da una maestà di Sant'Agata murata sopra il portale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: stazione sciistica di "Zum Zeri-Passo dei Due Santi".

Servizi offerti dalla zona: spazi verdi attrezzati (Buona), Aree di parcheggio pubblico (Buona), rete idrica (Buona), fognature (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: PONTREMOLI,.

Attrazioni paesaggistiche: STRETTI DI GIAREDO.

Attrazioni storiche: CHIESA DI SAN LORENZO (LOC. PATIGNO), CASTELLI DELLA LUNIGIANA, VIA FRANCIGENA .

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS EXTRAURBANO 500 M

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: FOG 35 MAPP 137 SUB 13

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Zeri (MS),

Libero

Identificativo corpo: FOG 35 MAPP 137 SUB 14

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Zeri (MS),

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:

- **DOMANDA GIUDIZIALE** a favore di INTESA SEC. NPL S.P.A. INTESA SEC. NPL S.P.A. BANCA contro [REDACTED]; Derivante da: TRIBUNALE iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 11/04/2014 ai nn. 2988/2382; DOMANDA GIUDIZIALE PER REVOCA ATTI: " VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, OGNI DIVERSA E CONTRARIA DOMANDA ED ECCEZIONE DISATTESA E RESPINTA, IN VIA PRINCIPALE DICHIARARE LA NULLIT DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DEL "[REDACTED]" DEL 03/08/2011 A ROGITI NOTAIO D'ANTONIO ALFREDO REP. 48.453 / RACC. 15.968, REGISTRATO A PARMA IL 05/08/2011 AL N. 14245 SERIE 1T E TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II DI MASSA-CARRARA IN DATA 08/08/2011 REG. GEN. 7361 REG. PART. 5153, CON IL QUALE LA SIG.RA [REDACTED] HA CONFERITO IN TRUST IL DIRITTO DI PROPRIET PER LA QUOTA DI ½ SPETTANTE SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ZERI (MS), COS INDIVIDUATI: - N. C.E.U. FOGLIO 44, PART. 219, SUB. 2, CAT. A/4, 3,5, VANI; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 219, SUB. 6, CAT. C/2, 31 MQ; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 305, SUB. 4, CAT. A/2, VANI 5,5; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 305, SUB. 1, CAT. C/6, 24 MQ; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 305, SUB. 2, CAT. C/2, 21 MQ; - .C.E.U. FOGLIO 44, PART. 305, SUB. 3, CAT. C/6, 22 MQ; - N.C.E.U. FOGLIO 35, PART. 137, SUB. 5, CAT. A/4, 5,0 VANI; - N.T.C. FOGLIO 35, PART. 144, FABBRICATO RURALE, 70 CENTIARE; - N.T.C. FOGLIO 44, PART. 787,BOSCO CEDUO, ".
Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 35 MAPP 137 SUB 13 e FOG 35 MAPP 137 SUB 14

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna. Array

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di INTESA SEC. NPL S.P.A. INTESA SEC. NPL S.P.A. BANCA contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo Tribunale di Massa iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 30/03/2018 ai nn. 2687/2088; LA TRASCRIZIONE N.2687/2088 DEL 30/03/2018 NASCE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 06/02/2018 REP. 449//2018 UFF. GIUDIZIARIO MASSA.
Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 35 MAPP 137 SUB 13 e FOG 35 MAPP 137 SUB



14

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: FOG 35 MAPP 137 SUB 13****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Zeri (MS),****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà: Non specificato****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente****Indice di prestazione energetica: Non specificato****Note Indice di prestazione energetica: Non specificato****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato****Avvertenze ulteriori: Non specificato****Identificativo corpo: FOG 35 MAPP 137 SUB 14****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Zeri (MS),****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà: Non specificato****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente****Indice di prestazione energetica: Non specificato****Note Indice di prestazione energetica: Non specificato****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato****Avvertenze ulteriori: Non specificato****6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario: 1** [REDACTED]; [REDACTED] **DI** [REDACTED] **nato a** [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 dal 08/12/1978 al 02/05/2005 .

In forza di atto di divisione; registrato a Aulla, in data 28/12/1978, ai nn. 87/1979; trascritto a



Massa-Carrara, in data 05/01/1979, ai nn. 114/106.

Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/12/1978 protocollo n. 127494 Voltura in atti dal 18/12/2001 Repertorio n.: 37361 Rogante: ISIO ZANNONI Sede: AULLA Registrazione: UR Sede: AULLA n: 2521 del 28/12/1978 DIVISIONE (n. 87.1/1979) Atto di divisione del 08/12/1978 not. Zannoni Isio trascritto il 05/01/1979 al n. 114/106 tra [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED] Ai precedenti l'immobile è arrivato per successione di [REDACTED];FU [REDACTED] morto il 21/07/1972 con Denuncia di Successione del 21/07/1972 in atti dal 20/03/1974 Registrazione: UR Sede: PONTREMOLI Volume: 387 n: 31 del 18/12/1972 (n. 6674)

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] * (1) Proprietà dal 02/05/2005 al 03/08/2011 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Al fine di garantire la continuità delle trascrizione è necessario procedere all'accettazione dell'eredità del Padre [REDACTED]; [REDACTED] DI [REDACTED] nato a [REDACTED] e morto [REDACTED] da parte delle figlie ([REDACTED] nata a [REDACTED]; registrato a Aulla, in data 10/07/2007, ai nn. 22/697; trascritto a Massa-Carrara, in data 30/08/2007, ai nn. 10304/6468.

Note: CON LA PRESENTE DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PASSANO DI PROPRIETA' DAL DEFUNTO ALLE FIGLIE IN PARTI UGUALI I SEGUENTI BENI: Foglio: 44 Particella: 219 Subalterno: 2 Foglio: 44 Particella: 219 Subalterno: 6 Foglio: 35 Particella: 137 Subalterno: 13 INDIVIDUATO IN SUCCESSIONE CON IL SUB 5 Foglio: 35 Particella: 137 Subalterno: 14 INDIVIDUATO IN SUCCESSIONE CON IL SUB 5 Foglio: 44 Particella: 305 Subalterno: 1 Foglio: 44 Particella: 305 Subalterno: 2 Foglio: 44 Particella: 305 Subalterno: 3 Foglio: 44 Particella: 305 Subalterno: 4 Foglio: 35 Particella: 144

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] con sede in [REDACTED] (1) Proprietà per 500/1000 dal 03/08/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COSTITUZIONE - a rogito di NOTAIO D'ANTONIO ALFREDO, in data 03/08/2011, ai nn. 48453; trascritto a Massa-Carrara, in data 08/08/2011, ai nn. 7361/5153.

Note: L'ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTO-DICHIARATO CONTIENE TUTTI GLI IMMOBILI SOGGETTI ALLA PRESENTE PROCEDURA RENDENDOLI DI FATTO IMPIGNORABILI. L'ATTO SUCCESSIVO DEL 09-04-2018 EMESSO DAL TRIBUNALE DI MASSA AL N.2957/297 ANNULLA DI FATTO L'ISTITUZIONE DEL TRUST RIPRISTINANDO L'INTESTAZIONE PRECEDETE ALL'ATTO DI ISTITUZIONE DEL TRUST. SI EVIDENZIA CHE OCCORRE AGGIORNARE L'INTESTAZIONE COME SEGUE: 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 35 MAPP 137 SUB 13 e FOG 35 MAPP 137 SUB 14

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:



Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO PRIMA DEL 1942 E NON HA MAI SUBITO INTERVENTI EDILIZI DEPOSITATI IN COMUNE.

DALLA VERIFICA DELLE PLANIMETRIE CATASTALI NON SI RAVVISANO VARIAZIONI RISPETTO A QUANTO RILEVATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO, IN BASE QUINDI AI PREDETTI ELEMENTI SI VALUTA L'IMMOBILE CONFORME.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 35 MAPP 137 SUB 13

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità edilizia: L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO PRIMA DEL 1942 E NON HA MAI SUBITO INTERVENTI EDILIZI DEPOSITATI IN COMUNE.

DALLA VERIFICA DELLE PLANIMETRIE CATASTALI NON SI RAVVISANO VARIAZIONI RISPETTO A QUANTO RILEVATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO, IN BASE QUINDI AI PREDETTI ELEMENTI SI VALUTA L'IMMOBILE CONFORME.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 35 MAPP 137 SUB 14

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N°18 DEL 27/03/2018
Zona omogenea:	C.S. (AMBITO DI CENTRO STORICO)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 68 - Ambiti CS / Centri Storici. L'IMMOBILE E' ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO DI BERGUGLIARA E FA PARTE DI UN PIANO DI RECUPERO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO PRIMA DEL 1942 COME RISULTA ANCHE DALLE CARTE DI PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI VALIDATE DALLA REGIONE TOSCANA IL 06/05/1968

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: ESSENDO LA PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI DEL 06/05/1968 L'IMMOBILE QUANDO E' STATO REALIZZATO ERA OVVIAMENTE FUORI DEL NUCLEO DEI CENTRI ABITATI E QUINDI ANCHE IN BASE ALL'ATTUALE NORMATIVA URBANISTICA E' REGOLARE ANCHE SE PRIVO DI LICENZA O E' DIFFORME ALLA LICENZA RILASCIATA (E LE VARIAZIONI SONO ANTERIORI AL 1967).

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 35 MAPP 137 SUB 13

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N°18 DEL 27/03/2018
Zona omogenea:	C.S. (AMBITO DI CENTRO STORICO)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 68 - Ambiti CS / Centri Storici. L'IMMOBILE E' ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO DI BERGUGLIARA E FA PARTE DI UN PIANO DI RECUPERO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO PRIMA DEL 1942 COME RISULTA ANCHE DALLE CARTE DI PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI VALIDATE DALLA REGIONE TOSCANA IL 06/05/1968

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: ESSENDO LA PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI DEL 06/05/1968 L'IMMOBILE QUANDO E' STATO REALIZZATO ERA OVVIAMENTE FUORI DEL NUCLEO DEI CENTRI ABITATI E QUINDI ANCHE IN BASE ALL'ATTUALE NORMATIVA URBANISTICA E' REGOLARE ANCHE SE PRIVO DI LICENZA O E' DIFFORME ALLA LICENZA RILASCIATA (E LE VARIAZIONI SONO ANTERIORI AL 1967).

Dati precedenti relativi ai corpi: FOG 35 MAPP 137 SUB 14

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **FOG 35 MAPP 137 SUB 13**



IL FABBRICATO A DUE PIANI FUORI TERRA E' RAGGIUNGIBILE DIRETTAMENTE DALLA VIA COMUNALE. L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E' RAGGIUNGIBILE MEDIANTE SCALA ESTERNA E TERRAZZA COPERTA CON TETTOIA IN PLASTICA COMUNI CON ALTRA UNITA' IMMOBILIARE NON SOGGETTA A ESECUZIONE. L'APPARTAMENTO E' COSTITUITO DA DUE "APPENDICI" ACCESSIBILI DALLA TERRAZZA COMUNE UNA DESTINATA A CUCINA , L'ALTRA DESTINATA A SALOTTO E ZONA NOTTE. L'APPENDICE DESTINATA A SALOTTO E ZONA NOTTE E' COSTITUITA DA : SALOTTO, CORRIDOIO, BAGNO, DUE CAMERE.

GLI IMPIANTI AL MOMENTO SCOLLEGATI SONO COSTITUITI DA IMPIANTO IDRICO, TERMICO E GAS, GLI SCARICHI SONO COLLEGATI ALLE FOGNE COMUNALI. L'ABITAZIONE E' PRIVA DI RISCALDAMENTO. L'ALTEZZA INTERNA E' DI 290 CM . GLI INFISSI SONO IN LEGNO E LE FINESTRE HANNO VETRI SEMPLICI CON OSCURANTI TIPO A PERSIANA, LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO TAMBURATO. LA STRUTTURA VERTICALE E' IN MURATURA E LE TRAMEZZE INTERNE IN LATERIZIO AD UNA TESTA, GLI ORIZZONTAMENTI SONO IN LEGNO E PARTE COSTITUITI DA VOLTE IN PIETRA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei dei - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDUTA AL "██████████" con sede in ██████████ C.F.: ██████████, A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP. 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **76,97**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: NON E' MAI STATO RISTRUTTURATO

L'unità immobiliare è identificata con il numero: FOG 137 SUB 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 M

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE NON E' MAI STATO SOTTOPOSTO AD OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA MA LA PRESENZA DI INFILTRAZIONI DALLA COPERTURA EVIDENZA LA NECESSITA' DI INTERVENTI EDILIZI SULLA COPERTURA STESSA. INTERNAMENTE ESCLUDENDO I PROBLEMI DI UMIDITA' DERIVANTI DALLE INFILTRAZIONI SOPRA MENTIONATE NON SI SONO RILEVATE PARTICOLARI PROBLEMATICHE.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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



Note	L'IMPIANTO DEVE ESSERE REVISIONATO
------	------------------------------------

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso resi-denziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"): •100% superfici calpestabili •100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) 050% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali in-terni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) per un massimo del 10 % della Superficie reale netta abitabile •locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate .elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani. 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e porticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e giardini Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi. 3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima: .cantina 25% .box 40-80% .posto auto coperto/scoperto 25-50% •mansarde rifinite 80% .locali interrati abitabili 60%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SALONE	sup reale netta	19,31	1,00	19,31
CUCINA	sup reale netta	10,59	1,00	10,59
BAGNO	sup reale netta	4,20	1,00	4,20
CAMERA 1	sup reale netta	13,70	1,00	13,70
CAMERA 2	sup reale netta	13,60	1,00	13,60
DISIMPEGO	sup reale netta	3,80	1,00	3,80
PARETI (COMPUTABILI)	sup reale netta	6,59	1,00	6,59
TERRAZZA SCOPERTA (COMPUTABILE)	sup reale netta	2,21	1,00	2,21
CANTINA (COMPUTABILE)	sup reale netta	2,97	1,00	2,97
		76,97		76,97

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio



Periodo: Osservatorio del Mercato Immobiliare secondo semes

Zona: ZERI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **FOG 35 MAPP 137 SUB 14**

IL DEPOSITO E' AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO A DUE PIANI FUORI TERRA E' RAGGIUNGIBILE DIRETTAMENTE DALLA VIA COMUNALE. IL LOCALE E' COMPOSTO DA UN UNICO AMBIENTE COPERTO CON VOLTA IN PIETRA, LA PAVIMENTAZIONE E' IN CEMENTO E LA STRUTTURA VERTICALE E' IN PIETRA LE PARETI E I SOFFITTI INTERNI SONO INTONACATI E DIPINTI A CALCE. L'ALTEZZA MASSIMA INTERNA E' DI 248 CM E LA MINIMA E' CIRCA 140 CM . GLI INFISSI SONO IN LEGNO E LE FINESTRE HANNO VETRI SEMPLICI SENZA OSCURANTI. IL LOCALE E' PRIVO DI IMPIANTI.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei dei - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDUTA AL "██████████" con sede in ██████████ C.F.: ██████████, A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP. 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **7,57**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: NON E' MAI STATO RISTRUTTURATO

L'unità immobiliare è identificata con il numero: FOG 137 SUB 14; ha un'altezza utile interna di circa m. VARIABILE DA 1.40 A 2.48 M

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE NECESSITA DI OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA VOLTE A MANUTENERE GLI INFISSI E LE TINTEGGIATURE INTERNE.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'IMPIANTO DEVE ESSERE REVISIONATO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso resi-denziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"): •100% superfici calpestabili •100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) 050% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari , locali condominiali in-terni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) per un massimo del 10 % della Superficie reale netta abitabile •locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate .elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani. 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e por-ticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e giardini Le percentuali delle superfici sco-perte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi. 3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima: .cantina 25% .box 40-80% .posto auto coperto/scoperto 25-50% •mansarde rifinite 80% .locali interrati abitabili 60%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
FONDO (COMPUTABILE)	sup reale netta	6,88	1,00	6,88
PARETI (COMPUTABILI)	sup reale netta	0,69	1,00	0,69
		7,57		7,57

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Osservatorio del Mercato Immobiliare secondo semes

Zona: ZERI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di Tipo economico

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sistema più consono e attendibile al fine di stimare l'effettivo valore di mercato dell'immobile in questione è quello "comparativo".

Il metodo di stima per comparazione diretta, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto, porterà alla formazione di una scala dei prezzi nel cui intorno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare, richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato, non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, infatti, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree (omogenee) nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore, risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati sono raggruppati all'interno di diverse categorie quali:
Caratteristiche di collocazione (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati, uffici pubblici facilmente raggiungibili, ecc. ecc.)

Caratteristiche di posizione (esposizione dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc. ecc.)

Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche ed eventuali pregi nonché la tipologia, condizioni statiche della struttura, le rifiniture ecc. ecc.)

Caratteristiche produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, presenza di mutui bancari, ecc.)

Dalla ricerca di mercato effettuata sulla base di compravendite recenti, in considerazione delle offerte di vendita proposte dagli specialisti operanti nel settore immobiliare (vedi agenzie immobiliari) e grazie ai valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) si valuta che i prezzi di mercato della zona in cui risulta ubicato l'immobile da stimare variano a seconda della tipologia (Abitazioni di tipo economico min: € 500/mq _ max: € 750/mq // BOX min: € 160 /mq max: € 230 /mq)

La variazione del prezzo al metro quadrato dipende da alcuni fattori come dallo stato di manutenzione del fabbricato, dalle opere di ristrutturazione che devono essere eseguite (vedi la



messa a norma degli impianti in genere, nel rispetto delle normative vigenti), dalla distanza di zone di attrazione turistica, dalla presenza di spazi verdi o parchi nelle immediate vicinanze e infine, ma non per questioni di importanza dalla presenza di servizi per il cittadino.

Tenuto conto di quanto sopra scritto, dalle caratteristiche ed ubicazione del bene, il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo in base a parametri tecnici come il metro quadrato vendibile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa-Carrara Comune di ZERI;

Uffici del registro di Massa-Carrara;

Ufficio tecnico di ZERI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare secondo semestre 2018,

Fascia/zona :Centrale/SEDE COMUNALE E NUCLEI FRAZIONALI

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

min: € 500 / mq

max: € 750 /mq

Tipologia prevalente: BOX

min: € 160 / mq

max: € 230 /mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

min: € 500 / mq

max: € 750 /mq

Tipologia prevalente: BOX

min: € 160 / mq

max: € 230 /mq;

Altre fonti di informazione: Sito internet di annunci immobiliari : <http://www.trovacasa.net/>

Su tale sito si è recuperato alcuni annunci di vendita che prendendo come riferimento il mq commerciale hanno fornito dei prezzi molto dispersi da un minimo di 390,00 €/mq ad un massimo di circa 1300 €/mq per un valore medio di circa 795,00 €/mq

La documentazione allegata agli annunci è sufficiente per dare una valutazione comparativa con l'immobile da stimare sia in relazione allo stato di conservazione che alle finiture..

8.3 Valutazione corpi:

FOG 35 MAPP 137 SUB 13. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.148,41, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SALONE	19,31	€ 625,00	€ 12.068,75
CUCINA	10,59	€ 625,00	€ 6.618,75
BAGNO	4,20	€ 625,00	€ 2.625,00
CAMERA 1	13,70	€ 625,00	€ 8.562,50
CAMERA 2	13,60	€ 625,00	€ 8.500,00
DISIMPEGO	3,80	€ 625,00	€ 2.375,00
PARETI (COMPUTABI-	6,59	€ 625,00	€ 4.118,75



LI)			
TERRAZZA SCOPERTA (COMPUTABILE)	2,21	€ 625,00	€ 1.381,25
CANTINA (COMPUTA- BILE)	2,97	€ 625,00	€ 1.856,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.106,25
Coefficiente globale di caratterizzazione detrazione di € 11957.84			€ -11.957,84
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 37.571,40
ARROTONDAMENTO detrazione di € 0.09			€ -0,09
Valore corpo			€ 36.859,86
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.859,86
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.429,93

FOG 35 MAPP 137 SUB 14. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.379,46, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
FONDO (COMPUTA- BILE)	6,88	€ 625,00	€ 4.300,00
PARETI (COMPUTABILI)	0,69	€ 625,00	€ 431,25

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.731,25
Coefficiente globale di caratterizzazione detrazione di € 1351.79			€ -1.351,79
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 3.850,00
ARROTONDAMENTO aumento di € 0.05			€ 0,05
Valore corpo			€ 3.614,76
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.614,76
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.807,38

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FOG 35 MAPP 137 SUB 13	Abitazione di tipo popolare [A4]	76,97	€ 36.859,86	€ 18.429,93
FOG 35 MAPP 137 SUB 14	Magazzini e locali di deposito [C2]	7,57	€ 3.614,76	€ 1.807,38

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%)	€ 6.071,19
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

Giudizio di comoda divisibilità: IL BENE NON PUO' ESSERE DIVISO IN QUANTO LA DIVISIONE DELLO STESSO NE RIDURREBBE ECCESSIVAMENTE IL VALORE ECONOMICO.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 33.903,42
--	--------------------



Lotto: 005 - TERRENI FRAZIONE BERGUGLIARA

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: FOG 35 MAPP 144.

sito in frazione: ZERI, FRAZIONE COLORETTA E BERGUGLIARA

Note: AREA URBANA

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] con sede in [REDACTED] (1) Proprietà per 500/1000, sezione censuaria ZERI, foglio 35, particella 144, qualità AREA URBANA, superficie catastale 70 m2
 Derivante da: 1) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/08/2011 Repertorio n.: 48453 Rogante: D'ANTONIO ALFREDO Sede: PARMA Registrazione: Sede: ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) 2) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/05/2005 protocollo n. MS0081692 in [REDACTED] ne: UR Sede: AULLA Volume: 697 n: 22 del 27/04/2006 [REDACTED] (n. 8700.1/2006) Alla data attuale non si rileva trascrizione di accettazione di eredità in morte di [REDACTED] a favore degli eredi. 3) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/12/1978 Voltura in atti dal 10/03/1981 Repertorio n.: 37361 Rogante: ZANNONI I Sede: AULLA Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 140 n: 2521 del 28/12/1978 (n. 12680 con cui tra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acquista da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 4) Atto di divisione del 08/12/1978 not. Zannoni Isio trascritto il 05/01/1979 al n. 114/106 tra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Il mappale 144 fog 35 originariamente Fabb. Rurale con una superficie di 145 mq, è stato frazionato (FRAZIONAMENTO del 08/12/1978 in atti dal 10/03/1981 (n. 12680) creando il mapp 404 fog 35 di 75 mq e il mapp. 144 fog 35 di 70 mq.

Confini: NORD: VIA COMUNALE EST:FOG 35 MAPP 404 SUD: FOG 35 MAPP 147 OVEST: FOG 35 MAPP 448

Note sulla conformità catastale: **IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED]. DA AGGIORNARE**

[REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 2 [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTO-DICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDUTA AL "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP. 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Note: IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297



DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED].

Note sulla conformità catastale: IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED].

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Bergugliara si trova nell'alta valle dei Zeri, a metà strada tra il Passo Calzavitello, verso la valle di Adelano, e il Passo del Rastrello. Il paese è formato da due nuclei posti ai lati della carrozzabile e da case sparse. Svette sulle abitazioni il campanile quadrato dell'oratorio di Santa Maria Assunta, semplice costruzione ad aula unica, abbellita in facciata da una maestà di Sant'Agata murata sopra il portale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: stazione sciistica di "Zum Zeri-Passo dei Due Santi".

Servizi offerti dalla zona: spazi verdi attrezzati (Buona), Aree di parcheggio pubblico (Buona), rete idrica (Buona), fognature (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: PONTREMOLI,.

Attrazioni paesaggistiche: STRETTI DI GIAREDO.

Attrazioni storiche: CHIESA DI SAN LORENZO (LOC. PATIGNO), CASTELLI DELLA LUNIGIANA, VIA FRANCIGENA .

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS EXTRAURBANO 500 M

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:

- **DOMANDA GIUDIZIALE** a favore di INTESA SEC. NPL S.P.A. INTESA SEC. NPL S.P.A. BANCA contro [REDACTED]; Derivante da: TRIBUNALE iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 11/04/2014 ai nn. 2988/2382; DOMANDA GIUDIZIALE PER REVOCA ATTI: " VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, OGNI DIVERSA E CONTRARIA DOMANDA ED ECCEZIONE DISATTESA E RESPINTA, IN VIA PRINCIPALE DICHIARARE LA NULLIT DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DEL "[REDACTED]" DEL 03/08/2011 A ROGITI NOTAIO D'ANTONIO ALFREDO REP. 48.453 / RACC. 15.968, REGISTRATO A PARMA IL 05/08/2011 AL N. 14245 SERIE 1T E TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II DI MASSA-CARRARA IN DATA 08/08/2011 REG. GEN. 7361 REG. PART.



5153, CON IL QUALE LA SIG.RA [REDACTED] HA CONFERITO IN TRUST IL DIRITTO DI PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI ½ SPETTANTE SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ZERI (MS), COSÌ INDIVIDUATI: - N. C.E.U. FOGLIO 44, PART. 219, SUB. 2, CAT. A/4, 3,5, VANI; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 219, SUB. 6, CAT. C/2, 31 MQ; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 305, SUB. 4, CAT. A/2, VANI 5,5; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 305, SUB. 1, CAT. C/6, 24 MQ; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 305, SUB. 2, CAT. C/2, 21 MQ; - N.C.E.U. FOGLIO 44, PART. 305, SUB. 3, CAT. C/6, 22 MQ; - N.C.E.U. FOGLIO 35, PART. 137, SUB. 5, CAT. A/4, 5,0 VANI; - N.T.C. FOGLIO 35, PART. 144, FABBRICATO RURALE, 70 CENTIARE; - N.T.C. FOGLIO 44, PART. 787, BOSCO CEDUO, ".

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna. Array

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di INTESA SEC. NPL S.P.A. INTESA SEC. NPL S.P.A. BANCA contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo Tribunale di Massa iscritto/trascritto a MASSA CARRARA in data 30/03/2018 ai nn. 2687/2088; LA TRASCRIZIONE N.2687/2088 DEL 30/03/2018 NASCE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 06/02/2018 REP. 449//2018 UFF. GIUDIZIARIO MASSA.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** 1 [REDACTED]; [REDACTED] DI [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 dal 08/12/1978 al 02/05/2005 .
 In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio ISIO ZANNONI, in data 08/12/1978, ai nn.
 37361; registrato a Aulla, in data 28/12/1978, ai nn. 87/1979; trascritto a Massa-Carrara, in data
 05/01/1979, ai nn. 114/106.

Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/12/1978 protocollo n. 127494 Voltura in atti dal
 18/12/2001 Repertorio n.: 37361 Rogante: ISIO ZANNONI Sede: AULLA Registrazione: UR Sede:
 AULLA n: 2521 del 28/12/1978 DIVISIONE (n. 87.1/1979) Atto di divisione del 08/12/1978 not.
 Zannoni Isio trascritto il 05/01/1979 al n. 114/106 tra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
 [REDACTED] Ai precedenti l'immobile è arrivato per successione di [REDACTED]; FU [REDACTED]
 [REDACTED] morto il 21/07/1972 con Denuncia di Successione del 21/07/1972 in at-
 ti dal 20/03/1974 Registrazione: UR Sede: PONTREMOLI Volume: 387 n: 31 del 18/12/1972 (n.
 6674)

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED] * (1) Pro-
 prietà per 1/2 2 [REDACTED] * (1)
 Proprietà dal 02/05/2005 al 03/08/2011 . In forza di denuncia di successione - Nota di tras-
 scrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Al
 fine di garantire la continuità delle trascrizione è necessario procedere all'accettazione
 dell'eredità del Padre [REDACTED]; [REDACTED] DI [REDACTED] e
 [REDACTED] da parte delle figlie ([REDACTED]
 ana [REDACTED] registrato a Aulla, in data 10/07/2007, ai nn. 22/697; trascritto a Mas-
 sa-Carrara, in data 30/08/2007, ai nn. 10304/6468.

Note: CON LA PRESENTE DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PASSANO DI PROPRIETA' DAL DEFUNTO
 ALLE FIGLIE IN PARTI UGUALI I SEGUENTI BENI: Foglio: 44 Particella: 219 Subalterno: 2 Foglio: 44
 Particella: 219 Subalterno: 6 Foglio: 35 Particella: 137 Subalterno: 13 INDIVIDUATO IN SUCCESSIONE
 CON IL SUB 5 Foglio: 35 Particella: 137 Subalterno: 14 INDIVIDUATO IN SUCCESSIONE CON
 IL SUB 5 Foglio: 44 Particella: 305 Subalterno: 1 Foglio: 44 Particella: 305 Subalterno: 2 Foglio:
 44 Particella: 305 Subalterno: 3 Foglio: 44 Particella: 305 Subalterno: 4 Foglio: 35 Particella: 144

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED] * (1) Pro-
 prietà per 1/2 2 [REDACTED] (1) Proprietà per 500/1000 dal
 03/08/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COSTITUZIONE - a rogito di NOTAIO



D'ANTONIO ALFREDO, in data 03/08/2011, ai nn. 48453; trascritto a Massa-Carrara, in data 08/08/2011, ai nn. 7361/5153.

Note: L'ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTO-DICHIARATO CONTIENE TUTTI GLI IMMOBILI SOGGETTI ALLA PRESENTE PROCEDURA RENDENDOLI DI FATTO IMPIGNORABILI. L'ATTO SUCCESSIVO DEL 09-04-2018 EMESSO DAL TRIBUNALE DI MASSA AL N.2957/297 ANNULLA DI FATTO L'ISTITUZIONE DEL TRUST RIPRISTINANDO L'INTESTAZIONE PRECEDUTE ALL'ATTO DI ISTITUZIONE DEL TRUST. SI EVIDENZIA CHE OCCORRE AGGIORNARE L'INTESTAZIONE COME SEGUE: 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 2 [REDACTED] nata a [REDACTED] * (1) Proprieta` per 1/2 IN FORZA DI ATTO DI ANNULLAMENTO DEL TRUST IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 DOVA' ESSERE AGGIORNATA L'INTESTAZIONE DEL FABBRICATO RETROCEDENDO QUINDI DA [REDACTED] A [REDACTED] - ERTA.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: ESSENDO PRESENTE SOLO OPERE DI CARATTERE NON EDILIZIO (PIAZZALE , PERGOLATO) REALIZZATE COMUNQUE PRIMA DEL 1967, L'IMMOBILE SI PUO' CONSIDERARE CONFORME

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N°18 DEL 27/03/2018
Zona omogenea:	V.PR. (VERDE PRIVATO)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 72 - Ambiti V.PR /Verde privato urbano ZONA OMOGENEA DESTINATO A VERDE PRIVATO URBANO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:



Descrizione: di cui al punto **FOG 35 MAPP 144**

L'APPEZZAMENTO DI TERRENO CONTIENE UNA PIAZZOLA DESTINATA A RICOVERO AUTO COPERTA DA PERGOLA REALIZZATA CON TUBI INNOCENTI E RICOPERTA DI VEGETAZIONE. OLTRE LA PIAZZOLA AD UN LIVELLO PIU' BASSO E' PRESENTE DEL TERRENO NON COLTIVATO E RECINTATO IN MODO NON COERENTE CON LE PLANIMETRIE CATASTALI. SIA LA PIAZZUOLA CHE IL TERRENO SONO ACCESSIBILI.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei dei - Data Matrimonio: 23-04-1972 - Ulteriori informazioni sul debitore: CON ATTO ISTITUTIVO DI TRUST AUTODICHIARATO (n. 5153.1/2011) LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/2 E' STATA CEDUTA AL "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], A MARGINE DI DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANNOTATA IN DATA 09-04-2018 AL N.2957/297 NULLITA' DEL 12-04-2016 REP. 506/2016 TRIBUNALE DI MASSA.

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

il terreno risulta di forma REGOLARE ed orografia PIANEGGIANTE

Tessitura prevalente ARGILLA

L'edificio è stato ristrutturato nel: NON E' MAI STATO RISTRUTTURATO

Sistemazioni agrarie NESSUNA

Sistemi irrigui presenti NESSUNA

Colture erbacee NESSUNA

Colture arboree NESSUNA

Selvicolture NESSUNA

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: LA PIAZZOLA E IL TERRENO DEVONO ESSERE OGGETTO DI MIGLIOR MANUTENZIONE, OCCORRE POTARE LE PIANTE E SOSTITUIRE O PERLOMENO REGOLARE LE STRUTTURE PORTANTI DEL PERGOLO. PER QUANTO CONCERNE IL TERRENO OCCORRE PROVVEDERE A RECINTARLO IN MODO COERENTE CON IL RILIEVO CATASTALE.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento alla superficie catastale dell'immobile. DATA LA VICINANZA AD IMMOBILI ABITATIVI SI E' RITENUTO GIUSTO VALUTARE I TERRENI MOLTIPLI-



CANDO IL VAM PER TRE. VALUTANDO IL TERRENO DI SEDIME (area urbana) COME IL 10% DEL VALORE MEDIO DELL'EDIFICATO A MQ SI OTTIENE UN VALORE DI CIRCA 6.25€/mq, VALORE ANALOGO AL PRECEDENTE.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AREA URBANA (PRATO)	sup reale netta	70,00	1,00	70,00
		70,00		70,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: VAM Anno 2015

Zona: ZERI

Tipo di destinazione:

Tipologia: PRATO STABILE

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 20901,00 €/Ha

Valore di mercato max (€/mq):

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è ritenuto procedere utilizzando più criteri di stima e giungendo ad un valore medio finale quale più probabile valore di mercato dei fondi; pertanto si sono adottati i seguenti criteri quando applicabili :

- 1) Comparazione tra il valore ottenuto attraverso un'analisi dei prezzi rilevati presso un campione dei principali operatori immobiliari
- 2) Capitalizzazione del Beneficio Fondiario ottenuto sia per via analitica sulla base della effettiva destinazione e capacità produttiva dei terreni, sia mediante rilevazione dei canoni di affitto riscontrabili sul mercato fondiario locale
- 3) Valutazione desunta dall'Osservatorio sui Valori Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate e delle tabelle V.A.M. approvata dalla Commissione provinciale Espropri per l'Anno 2015

Ottenuto un valore medio più probabile di mercato per la coltura di riferimento (ad esempio VIGNETO) si è proceduto a determinare i valori di mercato delle altre colture presenti presupponendo che il rapporto VM (coltura)/ VM (Vigneto) sia il solito dei corrispondenti VAM.

Val Coltura = Val Vigneto x (VAM Coltura / VAM Vigneto)

Il valore di mercato dei vari appezzamenti si è ottenuto moltiplicando la sup. reale del terreno per il valore di mercato della coltura.

Per quanto concerne la stima per capitalizzazione del reddito si è fatto riferimento al mercato



degli affitti agricoli quando reperibili.

Partendo da questo assunto si è valutato il reddito netto (pari al reddito lordo meno le spese di parte padronale) annuale e lo si è diviso per un tasso di capitalizzazione del 2% ottenendo il vale di mercato del bene stimato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa-Carrara Comune di ZERI;

Uffici del registro di Massa-Carrara;

Ufficio tecnico di ZERI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare

VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI MS ANNO 2015;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): BOSCO CEDUO : 8741,00 €/Ha
PRATO STABILE: 20901,00 €/Ha.

8.3 Valutazione corpi:

FOG 35 MAPP 144.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 436,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AREA URBANA (PRATO)	70,00	€ 6,24	€ 436,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 436,80
Valore corpo			€ 436,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 436,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 218,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FOG 35 MAPP 144		70,00	€ 436,80	€ 218,40

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%)	€ 65,52
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: IL BENE NON PUO' ESSERE DIVISO IN QUANTO LA DIVISIONE DELLO STESSO NE RIDURREBBE ECCESSIVAMENTE IL VALORE ECONOMICO.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 371,28
--	-----------------

Data generazione:
13-06-2019



