

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

**N.R.G. E.I. 31/2019**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Silvia Andreani**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Abitazione su due**  
**piani con piccolo resede,**  
**Lotto 002 - Terreni seminativi**

**Esperto alla stima:**  
**Codice fiscale:**  
**Email:**  
**Pec:**

Stefano Grassi  
GRSSFN71C02L833A  
grassi.stefano@outlook.it  
stefano.grassi2@ingpec.eu

Beni in **Aulla (MS)**  
 Località/Frazione **Bigliolo**  
 Via Cadodolo

## INDICE

### Lotto: 001 – Abitazione su due piani con piccolo resede

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>3</b>
Corpo: Abitazione su due piani con piccolo resede .....	3
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>4</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>4</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>5</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>5</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>6</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>6</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>7</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>11</b>

### Lotto: 002 - Terreni seminativi

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>12</b>
Corpo: A - Terreno seminativo irriguo .....	12
Corpo: B - Terreno seminativo irriguo .....	13
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>14</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>14</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>14</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>15</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>16</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>16</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>19</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>21</b>

Beni in **Aulla (MS)**  
Località/Frazione **Bigliolo**  
Via Cadodolo

## **Lotto: 001 - Abitazione su due piani con piccolo resede**

### **La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile e sua successiva integrazione entrambe redatte dal Notaio Giulia Messina di Trano, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari non comprensivo della copia dell'estratto di mappa dell'immobile oggetto di esecuzione, effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Massa Il sottoscritto ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, le visure storiche catastali e l'estratto di mappa dell' immobile.

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

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

**Identificativo corpo: Abitazione su due piani con piccolo resede.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bigliolo, Via Cadodolo**

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

Foglio **9**, particella **532 - 677**, subalterno **1**, indirizzo Via Cadodolo, piano Terra e Primo, comune Aulla, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5, superficie 189, rendita € 658,48.

Derivante da: - VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/07/2012 protocollo n. MS0063624 in atti dal 17/07/2012, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8538.1/2012);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2002 protocollo n. 170372 in atti dal 29/10/2002, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91393.1/2002);
- VARIAZIONE del 01/01/1992; VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 15/05/1987 in atti dal 06/10/1999 DA FR A EU TM DA ESAMINARE (n. 110312.1/1987);
- COSTITUZIONE del 15/03/1987 in atti dal 26/08/1999 DA PORZ. RURALE AD EU (n. 110312.1/1987)

Confini: A Nord con terreni alle particelle 848 e 536; A Ovest con altra unità immobiliare alla particella 531; A Sud con strada provinciale 18; A Est con altra unità immobiliare alla particella 536.

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

**1/2 di [REDACTED] Piena proprietà**

[REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: Libera

Eventuali comproprietari:

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

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Allo stato attuale è presente sul lato Ovest dell'edificio, un vano tecnico dove è alloggiata la caldaia che non risulta nella planimetria catastale del 15.05.1987 (si veda in allegati);

Nella medesima planimetria catastale a piano terra non viene rappresentata una finestra sul lato nord dell'edificio e a piano primo la parete divisoria fra bagni / corridoio e camere nel lato Est è rappresentata in maniera errata con spessore differente.

**Regolarizzabili mediante: Docfa**

**Descrizione delle opere da sanare:** Locale tecnico, finestra a P.t., spessore muro interno a 1°p.

**Presentazione pratica DOCFA: € 600,00**

**Oneri Totali: € 600,00**

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

Non specificato

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il fabbricato è situato nella frazione di Bigliolo che si trova a una distanza di circa 8 km dal Comune di Aulla del quale fa parte. Trattasi di un aggregato di fabbricati lungo la strada provinciale n. 18, contornata da terreni ad uso agricolo e boschivo.

Il fabbricato è costituito da un nucleo originario di vecchia edificazione di forma pressochè quadrata su due piani al quale è stata aggiunta una scala esterna per l'accesso al piano primo; il portone d'ingresso si trova sulla sommità della scala da cui accede in un piccolo ingresso in aderenza al fabbricato limitrofo.

Sotto l'ingresso precedentemente menzionato è stato realizzato negli anni '80 un locale cantina intercluso fra le pareti del fabbricato limitrofo e il fabbricato originario, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista agricola - residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Aulla - La Spezia - Carrara - Massa - Pontremoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Alpi Apuane, zone della Lunigiana.

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello autostradale di Aulla Distanza circa 12 km, Stazione ferroviaria di Aulla Distanza circa 11 km, Fermata autobus di linea L31 Di fronte all'immobile-

**3. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: Così come dichiarato nel verbale di primo accesso all'immobile compilato dal nominato custode giudiziario Avv. Silvia Andreani, l'immobile risulta essere libero, i signori [REDACTED] hanno la residenza altrove.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:***4.2.1 Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: **Concessione a garanzia di mutuo**; Importo ipoteca: € 262.500,00; Importo capitale: € 175.000,00; A rogito di Notaio GENNARO CHIANCA in data 31/03/2008 ai nn. 37682/21596; Iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 03/04/2008 ai nn. 3519/654

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: **Decreto Ingiuntivo**; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 16.887,60; A rogito di **TRIBUNALE DI MASSA** in data 04/04/2012 ai nn. 835; Iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 14/05/2012 ai nn. 3858/421; Note: L'ipoteca giudiziale contro la Sig.ra [REDACTED] non riguarda i terreni e il fabbricato oggetto della presente E.I. ma è inerente a terreni e fabbricati nel **Comune di Fivizzano**: UNITA' NEGOZIALE N. 2 - Terreno FG. 126 - Part. 360 - Terreno FG. 131 - Part. 68 - Fabbricati FG. 131 - Part. 64 - Sub. 2  
UNITA' NEGOZIALE N. 3 - Terreno FG. 131 - Part. 14 - Terreno FG. 131 - Part. 39 - Terreno FG. 131 - Part. 43 - Fabbricati FG 131 - Part. 15 - Sub. -

*4.2.2 Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di **Unicredit S.p.a.** contro [REDACTED];

Derivante da: **Verbale di Pignoramento immobili**; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA in data 28/02/2019 ai nn. 461 iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 04/09/2019 ai nn. 7920/6033;

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:** Non vi è condominio

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non vi è 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

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] per la proprietà di 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] per la proprietà di 1/2 dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GENNARO CHIANCA, in data 31/03/2008, ai nn. 37681/21595; trascritto a MASSA - CARRARA, in data 03/04/2008, ai nn. 3518/2316.

**Note:** Con il presente atto di compravendita i Sigg. [REDACTED] acquistano il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i beni immobili oggetto della presente procedura dalla Sig.ra [REDACTED] che ne era proprietaria per la quota di 1/1

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:**

Sig. [REDACTED] dal 08/03/1980 al 08/03/2005 giorno della sua morte.

In forza di **atto di divisione** - a rogito di Notaio Luigi Maneschi, in data 08/02/1980, ai nn.; trascritto a Massa - Carrara, in data 18/03/2020, ai nn. 857/701.

**Note:** E' atto di divisione fra i fratelli [REDACTED] dell'eredità dei loro genitori. Con tale atto al sig. [REDACTED] pervengo i seguenti beni:

- 1) Terreno identificato al FG 9 Mapp. 470;
- 2) Terreno identificato al FG 9 Mapp. 474;
- 3) Il piano primo di fabbricato di abitazione rurale identificato al FG 9 Mapp. 532 sub 2

**Titolare/Proprietario:**

Sig. [REDACTED] dal 08/03/1980 al 08/03/2005 giorno della sua morte.

In forza di atto di **compravendita** - a rogito di Notaio Luigi Maneschi, in data 08/02/1980, ai nn.; trascritto a Massa - Carrara, in data 18/03/2020, ai nn. 858/702.

**Note:** Atto di acquisto da parte di [REDACTED] del piano terra della porzione di fabbricato rurale identificato al FG 9 Mapp 532 sub 1

**Titolare/Proprietario:**

Sig.ra [REDACTED] dal 11/04/2007 al 24/07/2007. In forza di **denuncia di successione** -

**Nota di trascrizione dell'accettazione tacita** o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Aulla (MS), in data 11/04/2007, ai nn. 9/687; trascritto a MASSA - CARRARA, in data 18/06/2007, ai nn. 7295/4584.

**Note:** Con la presente denuncia di successione la Sig.ra [REDACTED] diviene proprietaria per la quota di 1/1 di una serie di immobili fra i quali anche quelli oggetto della presente procedura in morte del coniuge [REDACTED] e deceduto il 08-03-2005.

Si precisa che relativamente alla presente successione è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità il 20.11.2019 ai numeri RG 10324 RP 7842 dalla sig.ra [REDACTED] in rappresentanza della sig.ra [REDACTED] deceduta il 07-02-2007. Si fa inoltre presente che il Sig. [REDACTED] acquistava gli immobili per successione ereditaria da [REDACTED] (denuncia successione n. 1499 del 4.06.1941) accettata tacitamente in parte con atto di divisione del 8.02.1980 notaio Luigi Maneschi trascritto al n. 701 del 1980 e in parte per atto di compravendita del 8.02.1980 sempre notaio Maneschi trascritto al 702 da [REDACTED], trascritta ai nn. RG 10323 e RP 7841

**Titolare/Proprietario:**

Sig.ra [REDACTED] che ne era proprietaria per la quota di 1/1 dal 24/04/2007 al 31/03/2008.

In forza di **denuncia di successione** - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Aulla (MS), in data 24/04/2007, ai nn. 42/714; trascritto a MASSA - CARRARA, in data 30/08/2007, ai nn. 10293/6457.

**Note:** Con la presente denuncia di successione la Sig.ra [REDACTED] diviene proprietaria per la quota di 1/1 degli immobili oggetto della presente procedura in morte della [REDACTED]. Si precisa che relativamente alla presente successione è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità il 15.06.2007 ai numeri RG 7172 RP 4510

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica: Condono Edilizio L. 47/85 n. prot. 12040**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ampliamento di fabbricato esistente ad uso abitativo, previa sopraelevazione parziale onde ottenere locali abitativi e di servizio

Oggetto: Permesso di Costruire in Sanatoria

Presentazione in data 26/09/1986 al n. di prot. 14244

Rilascio in data 09/09/1991 al n. di prot. pratica n. 342/14244

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: Il condono ha riguardato l'ampliamento a piano terra e la sopraelevazione parziale di un fabbricato esistente; le superfici condonate risultano essere: - Piano terra mq 22,28; - Piano primo mq 29,83.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo economico [A3]

#### Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

allo stato attuale a piano terra è presente sul lato Ovest dell'edificio un vano tecnico dove è alloggiata la caldaia, nella zona ad uso sgombero e sempre a piano terra vi è un bagno, entrambi i manufatti non risultano negli elaborati grafici del Condono Edilizio n. 12040 del 29.07.1987 (si veda in allegati);

Nei medesimi elaborati a piano terra non viene rappresentata una finestra sul lato nord dell'edificio e a piano primo la parete divisoria fra bagni/corridoio e camere nel lato Est è rappresentata in maniera errata con spessore differente, inoltre la scala di accesso al piano primo risulta essere diversa da quanto rappresentato.

#### Regolarizzabili mediante:

rettifica del Condono e Scia in sanatoria art.209 LR 65/2014

#### Descrizione delle opere da sanare:

dopo colloquio con i tecnici del Comune di Aulla, si ritiene che le opere da sanare siano quelle relative al vano tecnico e alla finestra a piano terra.

Le altre difformità in accordo con il tecnico Comunale dovranno essere regolarizzate mediante la riapertura del condono in quanto risultano essere degli errori grafici, infatti per quanto riguarda il muro a piano primo di certo non è stato aumentato di spessore (data la riduzione della superficie interna dell'appartamento) ; inoltre la differenza di quota tra il pavimento a piano primo e marciapiede esterno è rimasta inalterata sia rispetto al tempo in cui è stato effettuato il condono edilizio sia rispetto al tempo attuale, pertanto il numero delle alzate della scala necessarie per superare tale differenza di quota non è variato nel tempo (nell'elaborato grafico del condono risultano meno alzate rispetto a quanto esserci sul posto).

**Rettifica condono e SCIA in sanatoria** (compresi diritti di segreteria e bolli): € 3.500,00

**Pratica ex Genio Civile** (compresi diritti di segreteria e bolli) per cerchiatura finestra lato monti che affaccia sul portico: € 1.100,00

**Realizzazione di cerchiatura:** € 5.000,00

**Oneri Totali: € 9.6000,00**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	UTOE 9 - Frazione di Bigliolo Area di Insediamento storico A/B
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Strutturale
Norme tecniche di attuazione:	Nuclei Rurali



**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione su due piani con piccolo resede**

Trattasi di villetta a due piani fuori terra in aderenza ad altro fabbricato sul lato Est e libero sugli altri lati, posta all'interno di un piccolo resede, identificata catastalmente al Catasto fabbricati del Comune di Aulla al Foglio n. 9 mapp. 532 e 677 sub. 1. L'immobile ricade in una zona mista agricola - residenziale, completa di servizi e infrastrutture, in prossimità della Chiesa di San Donato Vescovo e Martire e risulta essere circondata in prevalenza da fabbricati a uno o due piani tutti corredati da giardini di pertinenza di varie dimensioni. Il fabbricato è costituito da un piano terra ad uso sgombero ad eccezione di un locale dove vi è la presenza di una cucina e di un bagno con una piccola corte esclusiva lato strada, nella zona costruita successivamente alla porzione più antica in aderenza al fabbricato lato Est all'interno del locale di sgombero vi è la presenza di un locale tecnico dove vi è alloggiata la caldaia, e lato monti di un piccolo portico esclusivo. Al piano primo si accede tramite una scala esterna raggiungibile dalla corte esclusiva; esso è costituito da un ingresso, un locale soggiorno pranzo, due camere, due bagni, un ripostiglio un cucinino e una lavanderia.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

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

**2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Libera

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva (piano terra ad uso sgombero, portico e corte più piano primo) di circa mq **334,40**

**Condizioni generali dell'immobile:**

Attualmente l'immobile si trova in stato di abbandono e in pessime condizioni di manutenzione, nello specifico si ha:

- presenza di vegetazione sulle pareti lato strada su entrambi i piani;
- presenza di umidità diffusa;
- impianti da revisionare;
- presenza di infiltrazioni al piano primo dalla copertura degradata.

Il piano terra risulta essere pavimentato con piastrelle di tipo ceramico e in graniglia, con infissi in legno a vetro singolo e scuri oscuranti, portone d'ingresso in alluminio.

L'intonaco sulle pareti risulta essere ammalorato dalle infiltrazioni e dall'umidità di risalita e in alcuni vani i soffitti risultano essere non intonacati, vi è ancora la presenza della scala che conduceva al piano superiore nonostante sia stato realizzato il solaio di chiusura del vano scale. Il piano primo che probabilmente risultava essere l'abitazione dei sig.ri ██████████ e ██████████ versa in condizioni leggermente migliori rispetto a quelle di piano terra, risulta essere pavimentato con piastrelle di tipo ceramico, gli infissi sono nella parte di più remota della costruzione in legno mentre nella porzione in ampliamento in alluminio, in ambo i casi i vetri risultano essere singoli, per la parte più vecchia il sistema di oscuramento è in scuri in legno. Gli intonaci soprattutto quelli sulla parete lato strada presentano evidenti tracce di muffa.

**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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI a piano primo
Tipologia di impianto	Radiatori
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra destinazione d'uso cantina – sgombero e portico	superf. esterna lorda	155,50	0,35	54,43
Piano primo destinazione d'uso civile abitazione	superf. esterna lorda	127,65	1,00	127,65
Piano terra destinazione d'uso - Bagno	superf. esterna lorda	3,25	1,00	3,25
Corte	sup reale lorda	48,00	0,10	4,80
		<b>334,40</b>		<b>190,13</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2020

Zona: Aulla

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 960

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

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e facendo la comparazione con altri immobili e terreni edificabile nella zona di Bigliolo aventi caratteristiche simili, nonché, nel caso specifico, della svalorizzazione dell'immobile dovuta alla esigua superficie dell'area di pertinenza e allo stato di abbandono in cui verte l'immobile (fra i costi da detrarre al valore di mercato vi sono le spese per il completamento dell'immobile) nel seguito si riportano le relative valutazioni che il sottoscritto considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato, tenendo conto dello stato di manutenzione, si è proceduto alla stima al valore di mercato ad immobile completato con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa - Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa - Carrara;

Uffici del registro di Massa - Carrara;

Ufficio tecnico di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
OMI (Osservatorio del mercato immobiliare);

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

Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale da €/mq 640 a €/mq 960

Si ritiene congruo un valore di €/mq pari a 500,00 viste le condizioni di vetustà e ammaloramento del fabbricato.

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione su due piani con piccolo resede. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.065,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra destinazione d'uso cantina - sgombero e portico	54,43	€ 500,00	€ 27.215,00
Piano primo destinazione d'uso civile abitazione	127,65	€ 500,00	€ 63.825,00
Piano terra destinazione d'uso - Bagno	3,25	€ 500,00	€ 1.625,00
Corte	4,80	€ 500,00	€ 2.400,00
<b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>			<b>€ 95.065,00</b>
Valore corpo			€ 95.065,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.065,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 95.065,00</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione di tipo economico su due piani con piccolo resede	Abitazione di tipo economico [A3]	190,13	€ 95.065,00	€ 95.065,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 14.260,13

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.200,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- Abitazione su due piani con piccolo resede**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- Abitazione su due piani con piccolo resede**

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

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 70.607,38**

**Lotto: 002 - Terreni seminativi****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile e sua successiva integrazione entrambe redatte dal Notaio Giulia Messina di Trano, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari non comprensivo della copia dell'estratto di mappa dell'immobile oggetto di esecuzione, effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Massa.

Il sottoscritto ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, le visure storiche catastali e l'estratto di mappa dell'immobile.

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

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

**Identificativo corpo: A - Terreno seminativo irriguo.**

**agricolo sito in frazione: Bigliolo, Via Cadodolo**

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1/2  
[REDACTED] - Proprietà per 1/2,

sezione censuaria AULLA, foglio **9**, particella **470**, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 2, superficie catastale 518 mq, reddito dominicale: € 1,90, reddito agrario: € 1,34

Derivante da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/04/2008 Repertorio n.: 37681 Rogante: [REDACTED] Sede: SARZANA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2316.2/2008);
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 07/02/2007 protocollo n. MS0053809 Voltura in atti dal 11/05/2007 Repertorio n.: 13159 Rogante: CONSOLI Sede: AULLA Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 714 n: 42 del 23/03/2007 [REDACTED] (n. 3241.1/2007);
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 08/03/2005 protocollo n. MS0051804 Voltura in atti dal 21/09/2005 Repertorio n.: 11696 Rogante: CONSOLI Sede: AULLA Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 687 n: 9 del 01/09/2005 [REDACTED] (n. 11284.1/2005);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/02/1985 in atti dal 21/07/1986 Registrazione: (n. 23685);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/1980 Voltura in atti dal 20/11/1982 Repertorio n.: 101371 Rogante: MANESCHI L Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n: 347 del 25/02/1980 (n. 11282);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/09/1975 in atti dal 10/09/1981 Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 56 n: 6 del 08/01/1980 (n. 47080).

Confini: A Nord con terreno alla particella 466, a Ovest con terreni alle particelle 468 - 469, a Sud con terreni alle particelle 472 e 473 e a Est con terreno alla particella 474

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

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

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED] - Stato Civile: Libera

Eventuali comproprietari:

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

**Identificativo corpo: B - Terreno seminativo irriguo.**

**agricolo sito in frazione: Bigliolo, Via Cadodolo**

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Aulla, foglio **9**, particella **474**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 438, reddito dominicale: € 0,68, reddito agrario: € 0,57

Derivante da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/04/2008 Repertorio n.: 37681 Rogante: [REDACTED] Sede: SARZANA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2316.2/2008);
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 07/02/2007 protocollo n. MS0053809 Voltura in atti dal 11/05/2007 Repertorio n.: 13159 Rogante: CONSOLI Sede: AULLA Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 714 n: 42 del 23/03/2007 [REDACTED] (n. 3241.1/2007);
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 08/03/2005 protocollo n. MS0051804 Voltura in atti dal 21/09/2005 Repertorio n.: 11696 Rogante: CONSOLI Sede: AULLA Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 687 n: 9 del 01/09/2005 [REDACTED] (n. 11284.1/2005);

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/02/1985 in atti dal 21/07/1986 Registrazione: (n. 23685);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/1980 Voltura in atti dal 20/11/1982 Repertorio n.: 101371 Rogante: MANESCHI L Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n: 347 del 25/02/1980 (n. 11282).

Confini: A Nord con terreno alla particella 467, a Ovest con terreni alle particelle 470 - 473, a Sud con terreni alle particelle 702 e a Est con strada vicinale

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

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

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Libera

Eventuali comproprietari:

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

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

Non specificato

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

I terreni sono situati nella frazione di Bigliolo che si trova a una distanza di circa 8 km dal Comune di Aulla del quale fanno parte.

I terreni sono in prossimità dell'abitazione principale degli esecutati lungo la strada provinciale n. 18.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista agricola - residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Aulla - La Spezia - Carrara - Massa - Pontremoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Alpi Apuane, zone della Lunigiana.

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello autostradale di Aulla Distanza circa 12 km, Stazione ferroviaria di Aulla Distanza circa 11 km, Fermata autobus di linea L31 Di fronte all'immobile

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** A - Terreno seminativo irriguo  
agricolo sito in Aulla (MS), Via Cadodolo  
Libero

**Identificativo corpo: B - Terreno seminativo irriguo  
agricolo sito in Aulla (MS), Via Cadodolo**

#### 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:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];  
A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 28/02/2019 ai nn. 461 iscritto/trascritto a Massa  
- Carrara in data 04/09/2019 ai nn. 7920/6033;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Terreno seminativo irriguo

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];  
A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 28/02/2019 ai nn. 461 iscritto/trascritto a Massa  
- Carrara in data 04/09/2019 ai nn. 7920/6033;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreno seminativo irriguo

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

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED], Sig.ra [REDACTED] - C.F. [REDACTED]; Deri-  
vante da: **Decreto Ingiuntivo**; Importo ipoteca: € 24.000,00; Importo capitale:  
€ 16.877,60 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 04/04/2012 ai nn. 835;  
Iscritto/trascritto a Massa - Carrara in data 14/05/2012 ai nn. 3858/421

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Terreno seminativo irriguo

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Sig.ra [REDACTED]; Deri-  
vante da: **Decreto Ingiuntivo**; Importo ipoteca: € 24.000,00; Importo capitale:  
€ 16.877,60 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 04/04/2012 ai nn. 835;  
Iscritto/trascritto a Massa - Carrara in data 14/05/2012 ai nn. 3858/421

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreno seminativo irriguo

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: **Verbale di Pignoramento immobili**; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA in data 28/02/2019 ai nn. 461 iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 04/09/2019 ai nn. 7920/6033;

#### 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:** Non vi è condominio

**Identificativo corpo:** A - Terreno seminativo irriguo agricolo sito in Aulla (MS), Via Cadodolo

**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

### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

**Identificativo corpo:** B - Terreno seminativo irriguo agricolo sito in Aulla (MS), Via Cadodolo

**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

### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI



**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED], [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la proprietà di 1/2 Sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la proprietà di 1/2 dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GENNARO CHIANCA, in data 31/03/2008, ai nn. 37681/21595; trascritto a MASSA - CARRARA, in data 03/04/2008, ai nn. 3518/2316.

**Note:** Con il presente atto di compravendita i Sigg. [REDACTED] acquistano il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i beni immobili oggetto della presente procedura dalla Sig.ra [REDACTED] che ne era proprietaria per la quota di 1/1

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Terreno seminativo irriguo

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la proprietà di 1/2 Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la proprietà di 1/2 dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GENNARO CHIANCA, in data 31/03/2008, ai nn. 37681/21595; trascritto a MASSA - CARRARA, in data 03/04/2008, ai nn. 3518/2316.

**Note:** Con il presente atto di compravendita i Sigg. [REDACTED] acquistano il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i beni immobili oggetto della presente procedura dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] che ne era proprietaria per la quota di 1/1

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreno seminativo irriguo

## 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:**

Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - C.F. [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 08/03/2005.

In forza di **atto di divisione** - a rogito di Notaio Luigi Maneschi, in data 08/02/1980, ai nn.; trascritto a Massa - Carrara, in data 18/03/2020, ai nn. 857/701.

**Note:** E' atto di divisione fra i fratelli [REDACTED] dell'eredità dei loro genitori. Con tale atto al sig. [REDACTED] pervengo i seguenti beni:

- 1) Terreno identificato al FG 9 Mapp. 470;
- 2) Terreno identificato al FG 9 Mapp. 474;
- 3) Il piano primo di fabbricato di abitazione rurale identificato al FG 9 Mapp. 532 sub 2

**Titolare/Proprietario:**

Sig. [REDACTED] - C.F. [REDACTED] dal 08/03/1980 al 08/03/2005 giorno della sua morte.

In forza di atto di **compravendita** - a rogito di Notaio Luigi Maneschi, in data 08/02/1980, ai nn.; trascritto a Massa - Carrara, in data 18/03/2020, ai nn. 858/702.

**Note:** Atto di acquisto da parte di [REDACTED] del piano terra della porzione di fabbricato rurale identificato al FG 9 Mapp 532 sub 1

**Titolare/Proprietario:**

Sig.ra [REDACTED] dal 11/04/2007 al 24/07/2007. In forza di **denuncia di successione** -

**Nota di trascrizione dell'accettazione tacita** o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Aulla (MS), in data 11/04/2007, ai nn. 9/687; trascritto a MASSA - CARRARA, in data 18/06/2007, ai nn. 7295/4584.

**Nota di trascrizione dell'accettazione tacita** o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Aulla (MS), in data 11/04/2007, ai nn. 9/687; trascritto a MASSA - CARRARA, in data 18/06/2007, ai nn. 7295/4584.

**Note:** Con la presente denuncia di successione la [REDACTED] diviene proprietaria per la quota di 1/1 di una serie di immobili fra i quali anche quelli oggetto della presente procedura in morte del coniuge [REDACTED] e deceduto il 08-03-2005.

Si precisa che relativamente alla presente successione è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità il 20.11.2019 ai numeri RG 10324 RP 7842 [REDACTED] in rappresentanza della [REDACTED] deceduta il 07-02-2007. Si fa inoltre presente che il [REDACTED] acquistava gli immobili per successione ereditaria da [REDACTED] (denuncia successione n. 1499 del 4.06.1941) accettata tacitamente in parte con atto di divisione del 8.02.1980 notaio Luigi Maneschi trascritto al n. 701 del 1980 e in parte per atto di compravendita del 8.02.1980 sempre notaio Maneschi trascritto al 702 da [REDACTED], trascritta ai nn. RG 10323 e RP 7841

#### Titolare/Proprietario:

Sig.ra [REDACTED] che ne era proprietaria per la quota di 1/1 dal 24/04/2007 al 31/03/2008.

In forza di **denuncia di successione** - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Aulla (MS), in data 24/04/2007, ai nn. 42/714; trascritto a MASSA - CARRARA, in data 30/08/2007, ai nn. 10293/6457.

**Note:** Con la presente denuncia di successione la [REDACTED] diviene proprietaria per la quota di 1/1 degli immobili oggetto della presente procedura in morte della [REDACTED]. Si precisa che relativamente alla presente successione è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità il 15.06.2007 ai numeri RG 7172 RP 4510

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno seminativo irriguo

Sig. [REDACTED] dal 08/03/1980 al 08/03/2005 giorno della sua morte.

In forza di **atto di divisione** - a rogito di Notaio Luigi Maneschi, in data 08/02/1980, ai nn.; trascritto a Massa - Carrara, in data 18/03/2020, ai nn. 857/701.

**Note:** E' atto di divisione fra i fratelli [REDACTED] dell'eredità dei loro genitori. Con tale atto al sig. [REDACTED] pervengo i seguenti beni:

- 1) Terreno identificato al FG 9 Mapp. 470;
- 2) Terreno identificato al FG 9 Mapp. 474;
- 3) Il piano primo di fabbricato di abitazione rurale identificato al FG 9 Mapp. 532 sub 2

#### Titolare/Proprietario:

Sig. [REDACTED] proprietario/i dal 08/03/1980 al 08/03/2005 giorno della sua morte..

In forza di atto di **compravendita** - a rogito di Notaio Luigi Maneschi, in data 08/02/1980, ai nn.; trascritto a Massa - Carrara, in data 18/03/2020, ai nn. 858/702.

**Note:** Atto di acquisto da parte di [REDACTED] dal fratello [REDACTED] del piano terra della porzione di fabbricato rurale identificato al FG 9 Mapp 532 sub 1

#### Titolare/Proprietario:

Sig.ra [REDACTED] dal 11/04/2007 al 24/07/2007. In forza di **denuncia di successione** –

**Nota di trascrizione dell'accettazione tacita** o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Aulla (MS), in data 11/04/2007, ai nn. 9/687; trascritto a MASSA - CARRARA, in data 18/06/2007, ai nn. 7295/4584.

**Note:** Con la presente denuncia di successione la [REDACTED] diviene proprietaria per la quota di 1/1 di una serie di immobili fra i quali anche quelli oggetto della presente procedura in morte del coniuge [REDACTED] e deceduto il 08-03-2005.

Si precisa che relativamente alla presente successione è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità il 20.11.2019 ai numeri RG 10324 RP 7842 dalla [REDACTED] in rappresentanza della sig. [REDACTED] deceduta il 07-02-2007. Si fa inoltre presente che il [REDACTED] acquistava gli immobili per successione ereditaria da [REDACTED] (denuncia successione n. 1499 del 4.06.1941) accettata tacitamente in parte con atto di divisione del 8.02.1980 notaio Luigi Maneschi trascritto al n. 701 del 1980 e in parte per atto del 8.02.1980 sempre notaio Maneschi trascritto al 702 e da [REDACTED], trascritta ai nn. RG 10323 e RP 7841

#### **Titolare/Proprietario:**

Sig.ra [REDACTED] che ne era proprietaria per la quota di 1/1 dal 24/04/2007 al 31/03/2008.

In forza di **denuncia di successione** - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Aulla (MS), in data 24/04/2007, ai nn. 42/714; trascritto a MASSA - CARRARA, in data 30/08/2007, ai nn. 10293/6457.

**Note:** Con la presente denuncia di successione la [REDACTED] diviene proprietaria per la quota di 1/1 degli immobili oggetto della presente procedura in morte della [REDACTED]. Si precisa che relativamente alla presente successione è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità il 15.06.2007 ai numeri RG 7172 RP 4510

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreno seminativo irriguo

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

### **7.1 Conformità edilizia:**

**Terreni agricolo /vedi Certificato destinazione urbanistica)**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Terreno seminativo irriguo

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreno seminativo irriguo

### **7.2 Conformità urbanistica:**

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvato 26/02/1999 con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 e varianti
Zona omogenea:	Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola
Strumento urbanistico Adottato:	Piano strutturale
In forza della delibera:	delibera Consiglio Comunale n. 4 del 27/02/2021
Zona omogenea:	Area del sottosistema ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, territorio aperto extraurbano - agricolo boschivo

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Terreno seminativo irriguo

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvato 26/02/1999 con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 e varianti
Zona omogenea:	Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	delibera Consiglio Comunale n. 4 del 27/02/2021
Zona omogenea:	Area del sottosistema ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, territorio aperto extraurbano - agricolo boschivo

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreno seminativo irriguo

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Terreno seminativo irriguo**

Il terreno risulta delimitato da recinzione e non sono presenti coltivazioni e si presenta come terreno a prato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

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

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Libera

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **518,00**

#### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sup. terreno al Fg 9 mappale 740	superf. esterna lorda	518,00	1,00	518,00
		<b>518,00</b>		<b>518,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - Terreno seminativo irriguo**

Il terreno risulta delimitato da recinzione e non sono presenti coltivazioni e si presenta come terreno a prato

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

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

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale ██████████ - Stato Civile: Libera

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **438,00**

#### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sup. terreno Fg 9 mapp 474	superf. esterna lorda	438,00	1,00	438,00
		<b>438,00</b>		<b>438,00</b>

### 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e facendo la comparazione con altri terreni ad uso seminativo irrig. nella zona di Bigliolo aventi caratteristiche simili, nonché, nel caso specifico, nel seguito si riportano le relative valutazioni che il sottoscritto considera attendibili ed eque. In particolare per i terreni si è proceduto alla stima al valore di mercato con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq).

(Si veda in proposito la Tabella OMI - Osservatori del mercato immobiliare in allegato).

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA - CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA . CARRARA;

Uffici del registro di AULLA;

Ufficio tecnico di AULLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Osservatorio del mercato immobiliare.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - Terreno seminativo irriguo. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.480,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sup. terreno al Fg 9 mappale 740	0,0518 ha	€/ha 47.876,00	€ 2.479,98
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)			€ 2.479,98
Valore corpo			€ 2.479,980
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero (approssimato)			€ 2.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.480,00

### B - Terreno seminativo irriguo. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.098,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sup. terreno Fg 9 mapp 474	0,0438 ha	€/ha 47.876,00	€ 2.096,97
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 2.096,97
Valore corpo			€ 2.096,97
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero (approssimato)			€ 2.097,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.097,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno semi-nativo irriguo	agricolo	518,00	€ 2.480,00	€ 2.480,00
B - Terreno semi-nativo irriguo	agricolo	438,00	€ 2.097,00	€ 2.097,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 686,55

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15% )

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

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**

**- A - Terreno seminativo irriguo**

Certificato energetico presente: NO

**- B - Terreno seminativo irriguo**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:**

**- A - Terreno seminativo irriguo**

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

**- B - Terreno seminativo irriguo**

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

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.890,40**

Data generazione:  
20-04-2021

L'Esperto alla stima  
**Stefano Grassi**

