

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Società** [REDACTED] **SRL UNIPERSONALE**

contro: [REDACTED] **Srl**

N.R.G. E.I. 64/2019

data udienza: **22/01/2020**

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

Custode Giudiziario: **Dott. Massimiliano Tognelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 004

Esperto alla stima: Geom. Emilio Aldovardi
Codice fiscale: LDVMLE85D09F023A
Studio in: Viale E. Chiesa 17 - 54100 Massa
Telefono: +39 3357669939
Email: aldogeom@gmail.com
Pec: emilio.aldovardi@geopec.it

INDICE SINTETICO**BENE: - Zeri(MS) - 54029****Lotto: 004****1 DATI CATASTALI****Corpo: A****Categoria: agricolo**

██████████ S.R.L. con sede in ██████████, sezione censuaria ZERIfoglio **40**, particella **41**, qualità CAST FRUTTO, classe 5, superficie catastale 6816, reddito dominicale: € 1.06, reddito agrario: € 1.06,

sezione censuaria ZERI foglio **41**, particella **4**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 11460, reddito dominicale: € 1.78, reddito agrario: € 3.55,

sezione censuaria ZERI foglio **41**, particella **11**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 4574, reddito dominicale: € 0.71, reddito agrario: € 1.42,

sezione censuaria ZERI foglio **41**, particella **13**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 23114, reddito dominicale: € 3.58, reddito agrario: € 7.16,

sezione censuaria ZERI foglio **41**, particella **26**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 11108, reddito dominicale: € 1.72, reddito agrario: € 3.44,

sezione censuaria ZERI foglio **41**, particella **38**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 3489, reddito dominicale: € 0.54, reddito agrario: € 1.08,

sezione censuaria ZERI foglio **41**, particella **39**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 7164, reddito dominicale: € 1.11, reddito agrario: € 2.22,

sezione censuaria ZERI foglio **41**, particella **40**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 12422, reddito dominicale: € 1.92, reddito agrario: € 3.85,

sezione censuaria ZERI foglio **41**, particella **43**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 1178, reddito dominicale: € 0.18, reddito agrario: € 0.37,

sezione censuaria ZERI foglio **41**, particella **44**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 3900, reddito dominicale: € 0.60, reddito agrario: € 1.21,

sezione censuaria ZERI foglio **41**, particella **48**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 2768, reddito dominicale: € 0.43, reddito agrario: € 0.86,

sezione censuaria ZERI foglio **41**, particella **58**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 12378, reddito dominicale: € 1.92, reddito agrario: € 3.84,

sezione censuaria ZERI foglio **41**, particella **71**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 0090, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.03,

sezione censuaria ZERI foglio **41**, particella **63**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 6633, reddito dominicale: € 1.03, reddito agrario: € 2.06,

sezione censuaria ZERI foglio **41**, particella **94**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale

2572, reddito dominicale: € 0.40, reddito agrario: € 0.80,

sezione censuaria ZERI foglio **41**, particella **96**, qualità CAST FRUTTO, classe 5, superficie catastale 3870, reddito dominicale: € 0.60, reddito agrario: € 0.60,

sezione censuaria ZERI foglio **41**, particella **102**, qualità CAST FRUTTO, classe 5, superficie catastale 1366, reddito dominicale: € 0.21, reddito agrario: € 0.21,

sezione censuaria ZERI foglio **41**, particella **133**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 3200, reddito dominicale: € 0.50, reddito agrario: € 0.99,

sezione censuaria ZERI foglio **65**, particella **126**, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 2285, reddito dominicale: € 0.59, reddito agrario: € 0.24,

foglio **41**, particella **265**, indirizzo LOCALITA' NOCE FIUME SNC , piano T, comune ZERI, categoria C/2, classe 2, consistenza 11 Mq, superficie 23 Mq, rendita € 15.34

foglio **41**, particella **266**, indirizzo LOCALITA' NOCE FIUME SNC , piano T, comune ZERI, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 Mq, superficie 17 Mq, rendita € 12.55

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Società ██████████ SRL UNIPERSONALE

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 32.000,00

Beni in Zeri (MS)
Località/Frazione

Lotto: 004

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: A.

agricolo sito in Zeri (MS) CAP: 54029

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED]
, sezione censuaria ZERI, foglio **40**, particella **41**, qualità CAST FRUTTO, classe 5, superficie cata-
stale 6816, reddito dominicale: € 1.06, reddito agrario: € 1.06

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/07/1969

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord con altra unità immobiliare identificata dalla
Part.IIa 40 e 37; Lato Sud con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 43; Lato Ovest
con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 39 e 48; Lato Est con area demaniale;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED]
, sezione censuaria ZERI, foglio **41**, particella **4**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie cata-
stale 11460, reddito dominicale: € 1.78, reddito agrario: € 3.55

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/07/1969

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord con altra unità immobiliare identificata dalla
Part.IIa 2; Lato Sud con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 3; Lato Est con limite
foglio; Lato Ovest con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 3;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED]
, sezione censuaria ZERI, foglio **41**, particella **11**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie ca-
tastale 4574, reddito dominicale: € 0.71, reddito agrario: € 1.42

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/07/1969

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord con altra unità immobiliare identificata dalla
Part.IIa 3; Lato Sud con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 27; Lato Ovest con al-
tra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 3; Lato Est con limite foglio;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED]
, sezione censuaria ZERI, foglio **41**, particella **13**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie ca-
tastale 23114, reddito dominicale: € 3.58, reddito agrario: € 7.16

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/07/1969

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord e Ovest con altra unità immobiliare identificata
dalla Part.IIa 12; Lato Sud con area demaniale Lato Est con area demaniale

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED]
, sezione censuaria ZERI, foglio **41**, particella **26**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie ca-
tastale 11108, reddito dominicale: € 1.72, reddito agrario: € 3.44

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/07/1969

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 25, 19, 18 e 22; Lato Sud con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 43 e area demaniale; Lato Ovest con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 23, 24, 42 e 43; Lato Est con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 27;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED], sezione censuaria ZERI, foglio **41**, particella **38**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 3489, reddito dominicale: € 0.54, reddito agrario: € 1.08

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/07/1969

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 36 e 37; Lato Sud con area demaniale; Lato Ovest con limite foglio 41; Lato Est con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 39;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED], sezione censuaria ZERI, foglio **41**, particella **39**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 7164, reddito dominicale: € 1.11, reddito agrario: € 2.22

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/07/1969

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 40 e 37; Lato Sud con area demaniale; Lato Ovest con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 38; Lato Est con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 48 e 49;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED], sezione censuaria ZERI, foglio **41**, particella **40**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 12422, reddito dominicale: € 1.92, reddito agrario: € 3.85

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/07/1969

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 37, 35 e 13; Lato Sud con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 48 e area demaniale; Lato Ovest con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 48 e 39; Lato Est con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 41 e 42;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED], sezione censuaria ZERI, foglio **41**, particella **43**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 1178, reddito dominicale: € 0.18, reddito agrario: € 0.37

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/07/1969

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 26; Lato Sud e Est con area demaniale; Lato Ovest con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 26 e 42;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED], sezione censuaria ZERI, foglio **41**, particella **44**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 3900, reddito dominicale: € 0.60, reddito agrario: € 1.21

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/07/1969.

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord con area demaniale; Lato Sud con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 57; Lato Ovest con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 55; Lato Est con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 45;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED], sezione censuaria ZERI, foglio **41**, particella **48**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 2768, reddito dominicale: € 0.43, reddito agrario: € 0.86

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/07/1969.

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 40; Lato Sud con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 49; Lato Ovest con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 39; Lato Est con area demaniale;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED], sezione censuaria ZERI, foglio **41**, particella **58**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 12378, reddito dominicale: € 1.92, reddito agrario: € 3.84

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/07/1969.

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 46 e 47; Lato Sud con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 59 e 60; Lato Ovest con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 45; Lato Est con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 60;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED], sezione censuaria ZERI, foglio **41**, particella **71**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 0090, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.03

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/07/1969.

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord, Ovest ed Est con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 70; Lato Sud con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 72;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED], sezione censuaria ZERI, foglio **41**, particella **63**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 6633, reddito dominicale: € 1.03, reddito agrario: € 2.06

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/07/1969.

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord con area demaniale; Lato Sud con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 70; Lato Ovest con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 62; Lato Est con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 70;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED], sezione censuaria ZERI, foglio **41**, particella **94**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 2572, reddito dominicale: € 0.40, reddito agrario: € 0.80

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/07/1969.

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord con limite foglio 41; Lato Sud con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 96; Lato Ovest con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 95; Lato Est con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 92;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED], sezione censuaria ZERI, foglio **41**, particella **96**, qualità CAST FRUTTO, classe 5, superficie catastale 3870, reddito dominicale: € 0.60, reddito agrario: € 0.60

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/07/1969.

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 94; Lato Sud con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 97; Lato Ovest con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 97; Lato Est con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 103;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED], sezione censuaria ZERI, foglio **41**, particella **102**, qualità CAST FRUTTO, classe 5, superficie catastale 1366, reddito dominicale: € 0.21, reddito agrario: € 0.21

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/07/1969.

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 101; Lato Sud con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 110; Lato Ovest con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 101; Lato Est con area demaniale;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED], sezione censuaria ZERI, foglio **41**, particella **133**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 3200, reddito dominicale: € 0.50, reddito agrario: € 0.99

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/07/1969.

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord con area demaniale; Lato Sud ed Est con limite foglio 41; Lato Ovest con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 134;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED], sezione censuaria ZERI, foglio **65**, particella **126**, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 2285, reddito dominicale: € 0.59, reddito agrario: € 0.24

Derivante da: Impianto meccanografico del 15/07/1969.

Confini: L'immobile confina con : Lato Nord con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 103; Lato Sud con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 125 e 128; Lato Ovest con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 121 e 122; Lato Est con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 127;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. [REDACTED], foglio **41**, particella **265**, indirizzo LOCALITA' NOCE FIUME SNC , piano T, comune ZERI, categoria C/2, classe 2, consistenza 11 Mq, superficie 23 Mq, rendita € 15.34

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

Confini: L'immobile confina con interamente con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. [REDACTED] C.F. [REDACTED], foglio **41**, particella **266**, indirizzo LOCALITA' NOCE FIUME SNC , piano T, comune ZERI, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 Mq, superficie 17 Mq, rendita € 12.55

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

Confini: L'immobile confina con interamente con altra unità immobiliare identificata dalla Part.IIa 13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Srl - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento è un area montana dell' alta Luni-giana nel Comune di Zeri; Tale zona è raggiungibile con autoveicoli e mezzi agricoli, distante circa 15 km dal centro di Pontremoli da dove è possibile percorrere le principali strade statali e provinciali. Detta zona è caratterizzata dalla presenza di piccoli borghi storici oramai per lo più in stato di abbandono ed una folta area boschiva. Il centro cittadino più vicino ed il luogo di maggior interesse è distante circa 5km, dove sono situati gli uffici comunali, gli uffici postali e qualche attività di commercio al dettaglio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Montana a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Montane

Importanti centri limitrofi: Pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: Catena Appenninica Tosco Emiliana.

Attrazioni storiche: Borghi Storici della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus 5 Km, Raccordo Autostradale Casello di Pontremoli 10 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Società ██████████ SRL UNIPERSONALE contro ██████████ Srl; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € € 200.000,00; Importo capitale: € € 121.338,92

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Società ██████████ SRL UNIPERSONALE contro ██████████ Srl; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Massa in data 18/04/2019 ai nn. 1060 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 27/05/2019 ai nn. 4643/3578;

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:

1)Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietario/i
ante ventennio al **14/11/2003** . In forza di denuncia di successione; registrato a AGENZIA ENTRATE MASSA CARRARA , in data , ai nn. 23/662.

Note: Si precisa che gli altri figli [REDACTED]
[REDACTED], figuranti nella prima denuncia di successione hanno rinunciato all'eredità con verbale di rinuncia ricevuto dal Cancelliere della Pretura di Pontremoli in data 12 luglio 1973 registrato ad Aulla il 20 luglio 1973 al n. 94 vol. 34

2) Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
- [REDACTED] dal 14/11/2003 al 10/02/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. L. Cattaneo, in data 14/11/2003, ai nn. 6747/1877; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 19/11/2003, ai nn. 11831/8116.

3)Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] S.R.L. [REDACTED] P.I. [REDACTED] dal 10/02/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. L. Consoli, in data 10/02/2014, ai nn. 17099/8309; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 19/02/2014, ai nn. 1319/1082.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: EDIFICIO REALIZZATO IN DATA ANTECEDENTE IL 17/08/1942

NOTE: Si precisa che da indagine cartografica gli immobili sono stati edificati in data antecedente al 17/08/1942;

7.1 Conformità edilizia:

Agricolo

7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Vedi certificato di destinazione urbanistica allegato;
Norme tecniche di attuazione:	Vedi certificato di destinazione urbanistica allegato;
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:	NO

Note sulla conformità:

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono terreni boschivi di forma irregolare; All'interno di tali aree sono presenti due edifici rurali ad uso deposito; Data la folta vegetazione non è stato possibile accedere fisicamente a detti terreni per tanto è stata eseguita una ricognizione con l'utilizzo di aereo foto recenti;

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Srl- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120.419,00**

il terreno risulta di forma Irregolare

Tessitura prevalente Boschiva

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza degli immobili oggetto di stima sono stati calcolati dalla superfici espresse in banca dati catastale;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERFICE TERRENI	superf. esterna lorda	120.387,00	1,00	120.387,00
RUDERE PART.LLA 265	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
RUDERE PART.LLA 266	sup lorda di pavimento	9,00	1,00	9,00
		120.419,00		120.419,00

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

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca dal più probabile

prezzo di mercato dei beni consimili.

Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di

stima.

Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori re-

lativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili.

Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati dei valori agricoli medi dell'Agenzia

delle entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Mulazzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Terreno €/Mq 0,30.

8.3 Valutazione corpi:**A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.268,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERFICE TERRENI	120.387,00	€ 0,30	€ 36.116,10
RUDERE PART.LLA 265	23,00	€ 50,00	€ 1.150,00
RUDERE PART.LLA 266	9,00	€ 50,00	€ 450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.716,10
Valore corpo			€ 37.716,10
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.716,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.716,10

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	120.419,00	€ 37.716,10	€ 37.716,10

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%)	€ 5.567,42
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.000.00
--	--------------------

Data generazione:
Massa 16-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Emilio Aldovardi

ALLEGATI:

- Documentazione Catastale
- Note di trascrizione conservatoria
- Provenienza
- Certificato di destinazione urbanistica
- Documentazione Fotografica