
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FINO 1 Securitisation S.r.l.**

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N.R.G. E.I. 12/2020
data udienza: 5 maggio ore 9:00

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

Custode Giudiziario: **Francesca Ricci**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Edificio unifamiliare
Lotto 002 – Terreni
Lotto 003 – Terreni
Lotto 004 – Terreni
Lotto 005 – Terreni
Lotto 006 – Fabbricato rurale e Terreni
Lotto 007 – Terreni
Lotto 008 - Fabbricati e Terreni
Lotto 009 – Fabbricato rurale e Terreni

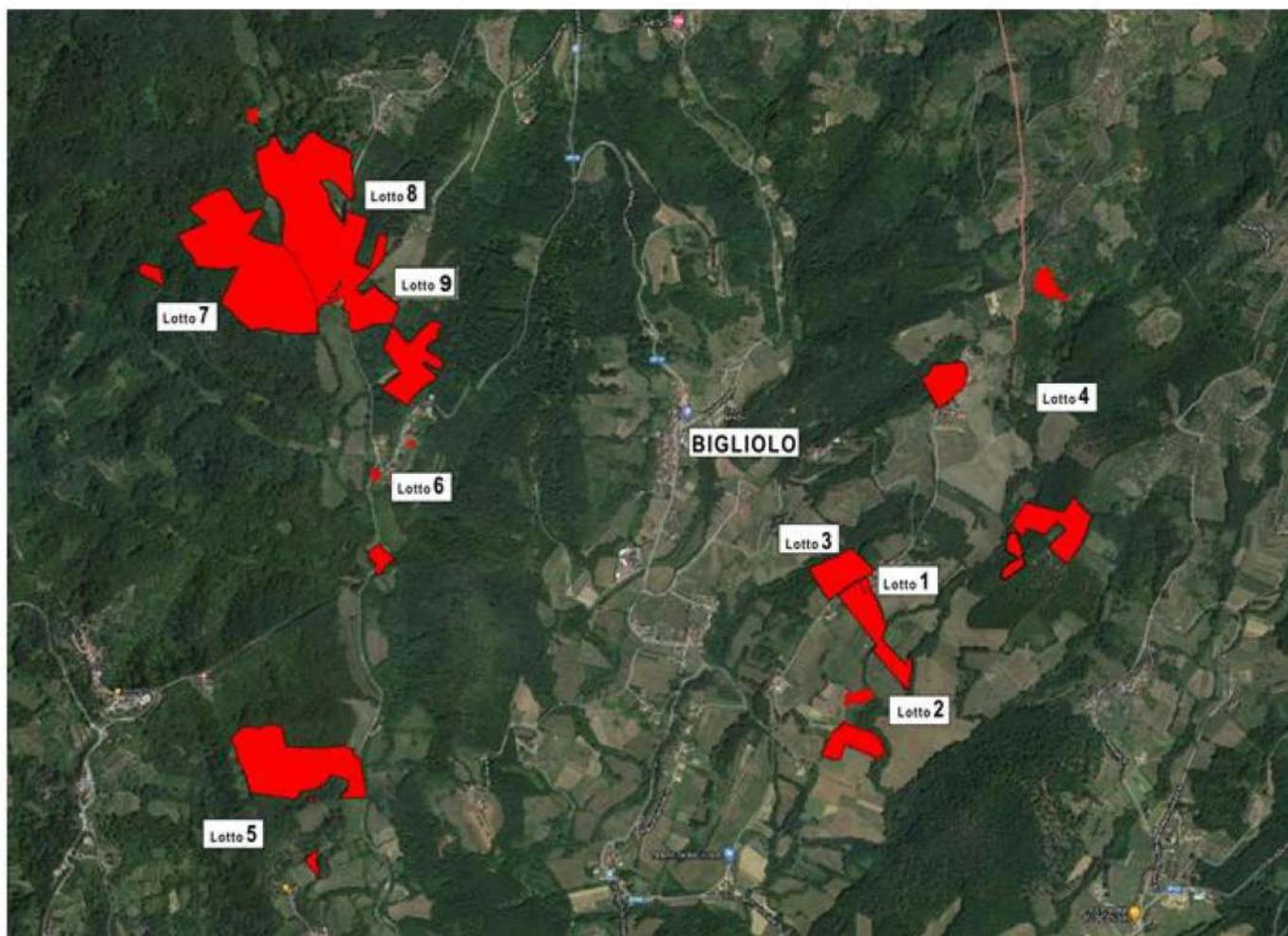
Esperto alla stima: Ilaria Battistini
Codice fiscale: BTTLRI75E47E463I
Studio in: via Repubblica 69 bis - Albiano Magra di Aulla
Telefono: 320/6647627
Email: ing.battistiniilaria@gmail.com
Pec: ilaria.battistini@ingpec.eu



PREMESSA

I beni pignorati si compongono di terreni e fabbricati siti prevalentemente nel territorio di Bigliolo di Aulla. Nell'immagine seguente sono rappresentati tutti i lotti di vendita che si possono così descrivere in breve:

- Lotto 1: edificio unifamiliare residenza del sig. █████; 🖱
- Lotto 2: terreni che si sviluppano nel retro dell'edificio di cui al Lotto 1; 🖱
- Lotto 3: terreno sottostrada all'edificio di cui al Lotto 1; 🖱
- Lotto 4: terreni dislocati in tre blocchi nei pressi di un'attività agricola in via Montebarelli; 🖱
- Lotto 5: grande terreno boschivo raggiungibile da Piano di Collecchia; 🖱
- Lotto 6: fabbricato rurale all'interno del borgo di Lizzano insieme a due terreni vicini; 🖱
- Lotto 7: grande terreno boschivo raggiungibile dal borgo di Cavana; 🖱
- Lotto 8: due fabbricati rurali strutturati per ristorante e appartamenti per vacanze insieme ad un grande terreno antistante ad essi; 🖱
- Lotto 9: porzione di fabbricato rurale e vicino terreno boschivo 🖱



Vista d'insieme per la localizzazione di massima dei lotti. Per visionare la conformazione del singolo lotto vedere schemi e planimetrie in corrispondenza delle apposite sezioni.



INDICE SINTETICO

BENE: via Montebarelli - Bigliolo - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 – Edificio unifamiliare 

1 DATI CATASTALI

Corpo: M

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 9, particella 775, comune Aulla

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: M

Possesso: debitore e la famiglia compresa la figlia  Paola Maria in qualità di locataria

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: M

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: M

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: M

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: M

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: €156.700,00



Lotto: 002 – Terreni **1 DATI CATASTALI****Corpo:** R**Categoria:** agricolo

██████████, sezione censuaria Aulla foglio **9**, particella **523**, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 6300mq, reddito dominicale: € 16.27, reddito agrario: € 8.13,

sezione censuaria Aulla foglio **9**, particella **534**, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 5283mq, reddito dominicale: € 13.64, reddito agrario: € 6.82,

sezione censuaria Aulla foglio **9**, particella **572**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2252mq, reddito dominicale: € 5.82, reddito agrario: € 3.49,

sezione censuaria Aulla foglio **9**, particella **577**, qualità Seminativo Irriguo, classe 3, superficie catastale 2536mq, reddito dominicale: € 5.89, reddito agrario: € 3.27,

sezione censuaria Aulla foglio **9**, particella **578**, qualità Seminativo Irriguo, classe 3, superficie catastale 1223mq, reddito dominicale: € 2.84, reddito agrario: € 1.58,

sezione censuaria Aulla foglio **9**, particella **624**, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 5632mq, reddito dominicale: € 13.09, reddito agrario: € 10.18,

sezione censuaria Aulla foglio **9**, particella **625**, qualità Bosco misto, classe 2, superficie catastale 2391, reddito dominicale: € 0.99, reddito agrario: € 0.74,

sezione censuaria Aulla foglio **9**, particella **628**, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 2404, reddito dominicale: € 5.59, reddito agrario: € 4.35,

sezione censuaria Aulla foglio **9**, particella **607**, qualità Seminativo Irriguo, classe 3, superficie catastale 1690mq, reddito dominicale: € 3.93, reddito agrario: € 2.18,

sezione censuaria Aulla foglio **9**, particella **172**, qualità Fabbricato Diruto, superficie catastale 12mq

2 STATO DI POSSESSO**Corpo:** R**Possesso:** ████████ Paola Maria in qualità di locataria**3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI****Corpo:** R**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4 CREDITORI ISCRITTI****Corpo:** R**Creditori Iscritti:** SI UNICREDIT SPA – EQUITALIA CERIT SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: R
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: R
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: €47.500,00

Lotto: 003 – Terreni 

1 DATI CATASTALI

Corpo: S
Categoria: agricolo
[REDACTED], sezione censuaria Aulla foglio **9**, particella **363**, qualità Bosco misto, classe 1, superficie catastale 6026mq, reddito dominicale: € 4.98, reddito agrario: € 1.87,

sezione censuaria Aulla foglio **9**, particella **365**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 7990mq, reddito dominicale: € 20.63, reddito agrario: € 12.38,

sezione censuaria Aulla foglio **9**, particella **652**, qualità AREA FAB DM, classe 3, superficie catastale 10mq

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: S
Possesso: [REDACTED] Paola Maria in qualità di locataria

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: S
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: S
Creditori Iscritti: SI UNICREDIT SPA – EQUITALIA CERIT SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: S
Comproprietari: Nessuno



6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: S

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: €23.850,00

Lotto: 004 – Terreni **1 DATI CATASTALI**

Corpo: T

Categoria: agricolo

, sezione censuaria Fivizzano foglio **74**, particella **29**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1471mq, reddito dominicale: € 3.8, reddito agrario: € 2.28,

sezione censuaria Fivizzano foglio **74**, particella **30**, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 1392mq, reddito dominicale: € 2.16, reddito agrario: € 1.29,

sezione censuaria Fivizzano foglio **74**, particella **31**, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 952mq, reddito dominicale: € 1.48, reddito agrario: € 0.89,

sezione censuaria Fivizzano foglio **74**, particella **32**, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 4152mq, reddito dominicale: € 0.64, reddito agrario: € 1.29,

sezione censuaria Fivizzano foglio **74**, particella **33**, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 2059mq, reddito dominicale: € 1.17, reddito agrario: € 0.53,

sezione censuaria Fivizzano foglio **74**, particella **42**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2, superficie catastale 8880mq, reddito dominicale: € 2.75, reddito agrario: € 1.38,

sezione censuaria Aulla foglio **9**, particella **178**, qualità Bosco misto, classe 1, superficie catastale 10978mq, reddito dominicale: € 9.07, reddito agrario: € 3.40,

sezione censuaria Fivizzano foglio **74**, particella **37**, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 544mq, reddito dominicale: € 0.08, reddito agrario: € 0.08,

sezione censuaria Fivizzano foglio **74**, particella **51**, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 2145mq, reddito dominicale: € 0.33, reddito agrario: € 0.66,

sezione censuaria Fivizzano foglio **74**, particella **49**, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1853mq, reddito dominicale: € 0.29, reddito agrario: € 0.57,

sezione censuaria Fivizzano foglio **60**, particella **544**, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 400mq, reddito dominicale: € 0.23, reddito agrario: € 0.10,

sezione censuaria Fivizzano foglio **60**, particella **555**, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 3204mq,



reddito dominicale: € 5.79, reddito agrario: € 7.45,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: T

Possesso: █████ Paola Maria in qualità di locataria

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: T

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: T

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT SPA – EQUITALIA CERIT SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: T

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: T

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: €48.500,00

BENE: - Olivola - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 005 – Terreni 

1 DATI CATASTALI

Corpo: U

Categoria: agricolo

██████████, sezione censuaria Aulla foglio **15**, particella **21**, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 25526mq, reddito dominicale: € 11.86, reddito agrario: € 7.91,

sezione censuaria Aulla foglio **15**, particella **44**, qualità prato, classe 3, superficie catastale 1434mq, reddito dominicale: € 2.22, reddito agrario: € 1.85,

sezione censuaria Aulla foglio **15**, particella **48**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 4000mq, reddito dominicale: € 10.33, reddito agrario: € 6.20,



sezione censuaria Aulla foglio **15**, particella **45**, qualità Seminativo , classe 3, superficie catastale 5066mq, reddito dominicale: € 10.08, reddito agrario: € 7.85,

sezione censuaria Aulla foglio **15**, particella **47**, qualità Bosco misto, classe 1, superficie catastale 88mq, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.03,

sezione censuaria Aulla foglio **15**, particella **41**, qualità Bosco misto, classe 1, superficie catastale 11820mq, reddito dominicale: € 9.97, reddito agrario: € 3.66,

sezione censuaria Aulla foglio **15**, particella **39**, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 2289mq, reddito dominicale: € 1.06, reddito agrario: € 0.71,

sezione censuaria Aulla foglio **15**, particella **97**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 1290mq, reddito dominicale: € 2.00, reddito agrario: € 1.67

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: U

Possesso: XXXXXXXXXX Paola Maria in qualità di locataria

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: U

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: U

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT SPA – EQUITALIA CERIT SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: U

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: U

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: €65.680,00



Lotto: 006 - Fabbricato e Terreni **1 DATI CATASTALI****Corpo: A****Categoria:** agricolo

██████████, sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **428**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2, superficie catastale 3425mq, reddito dominicale: € 1.8, reddito agrario: € 0.54,

Corpo: B**Categoria:** agricolo

██████████, sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **429**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 4589mq, reddito dominicale: € 7.11, reddito agrario: € 5.93,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **431**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3671mq, reddito dominicale: € 9.48, reddito agrario: € 5.69,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **440**, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 1028mq, reddito dominicale: € 0.48, reddito agrario: € 0.32,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **441**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 533mq, reddito dominicale: € 0.83, reddito agrario: € 0.69,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **443**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2, superficie catastale 4021mq, reddito dominicale: € 2.08, reddito agrario: € 0.62,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **446**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1, superficie catastale 4809mq, reddito dominicale: € 3.48, reddito agrario: € 1.24,

sezione censuaria Aulla foglio **8**, particella **269**, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 346mq, reddito dominicale: € 0.29, reddito agrario: € 0.36,

sezione censuaria Aulla foglio **8**, particella **294**, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie catastale 3209mq, reddito dominicale: € 4.97, reddito agrario: € 2.98,

Corpo: C**Categoria:** Fabbricato rurale [R]

██████████, sezione censuaria Aulla foglio **8**, particella **169**, qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 95mq

2 STATO DI POSSESSO**Corpo: A****Possesso:** ████████ Paola Maria in qualità di locataria**Corpo: B****Possesso:** ████████ Paola Maria in qualità di locataria**Corpo: C****Possesso:** libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT SPA – EQUITALIA CERIT SPA

Corpo: C

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT SPA – EQUITALIA CERIT SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: €52.700,00



BENE: - Bondola - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 007 – Terreni **1 DATI CATASTALI****Corpo: D****Categoria:** agricolo

██████████, sezione censuaria Aulla foglio **2**, particella **115**, qualità Bosco misto, classe 1, superficie catastale 564mq, reddito dominicale: € 0.47, reddito agrario: € 0.17,

sezione censuaria Aulla foglio **2**, particella **145**, qualità Bosco misto, classe 1, superficie catastale 9979mq, reddito dominicale: € 8.25, reddito agrario: € 3.09,

sezione censuaria Aulla foglio **2**, particella **170**, qualità Bosco misto, classe 1, superficie catastale 29217mq, reddito dominicale: € 24.14, reddito agrario: € 9.05,

sezione censuaria Aulla foglio **2**, particella **201**, qualità Bosco misto, classe 2, superficie catastale 43512mq, reddito dominicale: € 17.98, reddito agrario: € 13.48,

sezione censuaria Aulla foglio **2**, particella **202**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2703mq, reddito dominicale: € 6.98, reddito agrario: € 4.19,

Corpo: E**Categoria:** agricolo

██████████, sezione censuaria Aulla foglio **2**, particella **176**, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 2429mq, reddito dominicale: € 1.13, reddito agrario: € 0.75,

Corpo: F**Categoria:** agricolo

██████████, sezione censuaria Aulla foglio **2**, particella **182**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2, superficie catastale 1819mq, reddito dominicale: € 0.94, reddito agrario: € 0.28,

2 STATO DI POSSESSO**Corpo: D****Possesso:** █████ Paola Maria in qualità di locataria**Corpo: E****Possesso:** █████ Paola Maria in qualità di locataria**Corpo: F****Possesso:** █████ Paola Maria in qualità di locataria**3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI****Corpo: D****Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo: E****Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo: F****Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: D

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT SPA-MPS BANCAVERDE SPA

Corpo: E

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT SPA

Corpo: F

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT SPA-MPS BANCAVERDE SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: €115.000,00

Lotto: 008 - Fabbricati e Terreni 

1 DATI CATASTALI

Corpo: G

Categoria: agricolo

██████████, sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **273**, qualità Seminativo Arborato, classe 5, superficie catastale 6984mq, reddito dominicale: € 3.61, reddito agrario: € 4.33,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **274**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6243mq, reddito dominicale: € 16.12, reddito agrario: € 9.67,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **318**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 8015mq, reddito dominicale: € 20.7, reddito agrario: € 12.42,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **319**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 793mq, reddito



dominicale: € 1.23, reddito agrario: € 1.02,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **254**, qualità Seminativo Arborato, classe 5, superficie catastale 5540mq, reddito dominicale: € 2.86, reddito agrario: € 3.43,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **283**, qualità Seminativo Arborato, classe 5, superficie catastale 2342mq, reddito dominicale: € 1.21, reddito agrario: € 1.45,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **280**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 2192mq, reddito dominicale: € 3.4, reddito agrario: € 2.83,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **278**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 2994mq, reddito dominicale: € 4.64, reddito agrario: € 3.87,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **282**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 15915mq, reddito dominicale: € 41.10, reddito agrario: € 24.66,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **496**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 3832mq, reddito dominicale: € 5.94, reddito agrario: € 4.95,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **325**, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 1580mq, reddito dominicale: € 5.71, reddito agrario: € 4.08,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **329**, qualità Bosco misto, classe 2, superficie catastale 6800mq, reddito dominicale: € 2.81, reddito agrario: € 2.11,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **461**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 2612mq, reddito dominicale: € 4.05, reddito agrario: € 3.37,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **337**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 2961mq, reddito dominicale: € 4.59, reddito agrario: € 3.82,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **349**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 960mq, reddito dominicale: € 1.49, reddito agrario: € 1.24,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **322**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 336mq, reddito dominicale: € 0.52, reddito agrario: € 0.43,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **381**, qualità Incolt Prod, classe U, superficie catastale 145mq, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **388**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1100mq, reddito dominicale: € 2.84, reddito agrario: € 1.7,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **384**, qualità Area Rurale, superficie catastale 100mq

Corpo: H

Categoria: agricolo

██████████, sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **497**, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 1299mq, reddito dominicale: € 4.70, reddito agrario: € 3.35,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **324**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 3320mq, reddito dominicale: € 5.14, reddito agrario: € 4.29,



sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **326**, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 802mq, reddito dominicale: € 0.37, reddito agrario: € 0.25,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **327**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1697mq, reddito dominicale: € 4.38, reddito agrario: € 2.63,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **321**, qualità Seminativo Arborato, classe 5, superficie catastale 14230mq, reddito dominicale: € 7.35, reddito agrario: € 8.82,

Corpo: N

Categoria: Fabbricato rurale [R]

██████████, sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **352**, qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 18mq

Corpo: P

Categoria: Abitazione di tipo rurale [A6]

██████████, sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **383**, qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 252mq

Corpo: Q

Categoria: Abitazione di tipo rurale [A6]

██████████, sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **404**, qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 170mq

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: G

Possesso: ██████ Paola Maria in qualità di locataria

Corpo: H

Possesso: ██████ Paola Maria in qualità di locataria

Corpo: N

Possesso: ██████ Paola Maria in qualità di locataria

Corpo: P

Possesso: ██████ Paola Maria in qualità di locataria

Corpo: Q

Possesso: ██████ Paola Maria in qualità di locataria

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: G

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: H

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: N

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: P

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Q

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: G

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT SPA-MPS BANCAVERDE SPA-EQUITALIA CERIT SPA

Corpo: H

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT SPA-MPS BANCAVERDE SPA-EQUITALIA CERIT SPA

Corpo: N

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT SPA-MPS BANCAVERDE SPA

Corpo: P

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT SPA-MPS BANCAVERDE SPA

Corpo: Q

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT SPA-MPS BANCAVERDE SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: G

Comproprietari: Nessuno

Corpo: H

Comproprietari: Nessuno

Corpo: N

Comproprietari: Nessuno

Corpo: P

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Q

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: G

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: H

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: N

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: P

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Q

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: €390.300,00



Lotto: 009 - Fabbricati e Terreni **1 DATI CATASTALI****Corpo: X****Categoria:** agricolo

██████████, sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **390**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 1348mq, reddito dominicale: € 2.09, reddito agrario: € 1.74,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **398**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 11510mq, reddito dominicale: € 29.72, reddito agrario: € 17.83,

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **397**, qualità Area Rurale, superficie catastale 90mq

sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **393**, qualità Incolt Prod, classe U, superficie catastale 74mq, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01,

Corpo: Y**Categoria:** agricolo

██████████, sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **505**, qualità Seminativo Arborato, classe 5, superficie catastale 220mq, reddito dominicale: € 0.11, reddito agrario: € 0.14,

Corpo: W**Categoria:** Fabbricato rurale [R]

██████████, sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **392**, qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 243mq

Corpo: O**Categoria:** Fabbricato rurale [R]

██████████, sezione censuaria Aulla foglio **3**, particella **405**, qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 60mq

2 STATO DI POSSESSO**Corpo: X****Possesso:** █████ Paola Maria in qualità di locataria**Corpo: Y****Possesso:** █████ Paola Maria in qualità di locataria**Corpo: W****Possesso:** █████ Paola Maria in qualità di locataria**Corpo: O****Possesso:** █████ Paola Maria in qualità di locataria**3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI****Corpo: X****Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo: Y****Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo: W****Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo: O**

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: X

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT SPA-MPS BANCAVERDE SPA-EQUITALIA CERIT SPA

Corpo: Y

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT SPA-MPS BANCAVERDE SPA

Corpo: W

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT SPA-MPS BANCAVERDE SPA

Corpo: O

Creditori Iscritti: SI UNICREDIT SPA-MPS BANCAVERDE SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: X

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Y

Comproprietari: Nessuno

Corpo: W

Comproprietari: Nessuno

Corpo: O

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: X

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Y

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: W

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: O

Continuità delle trascrizioni: NO

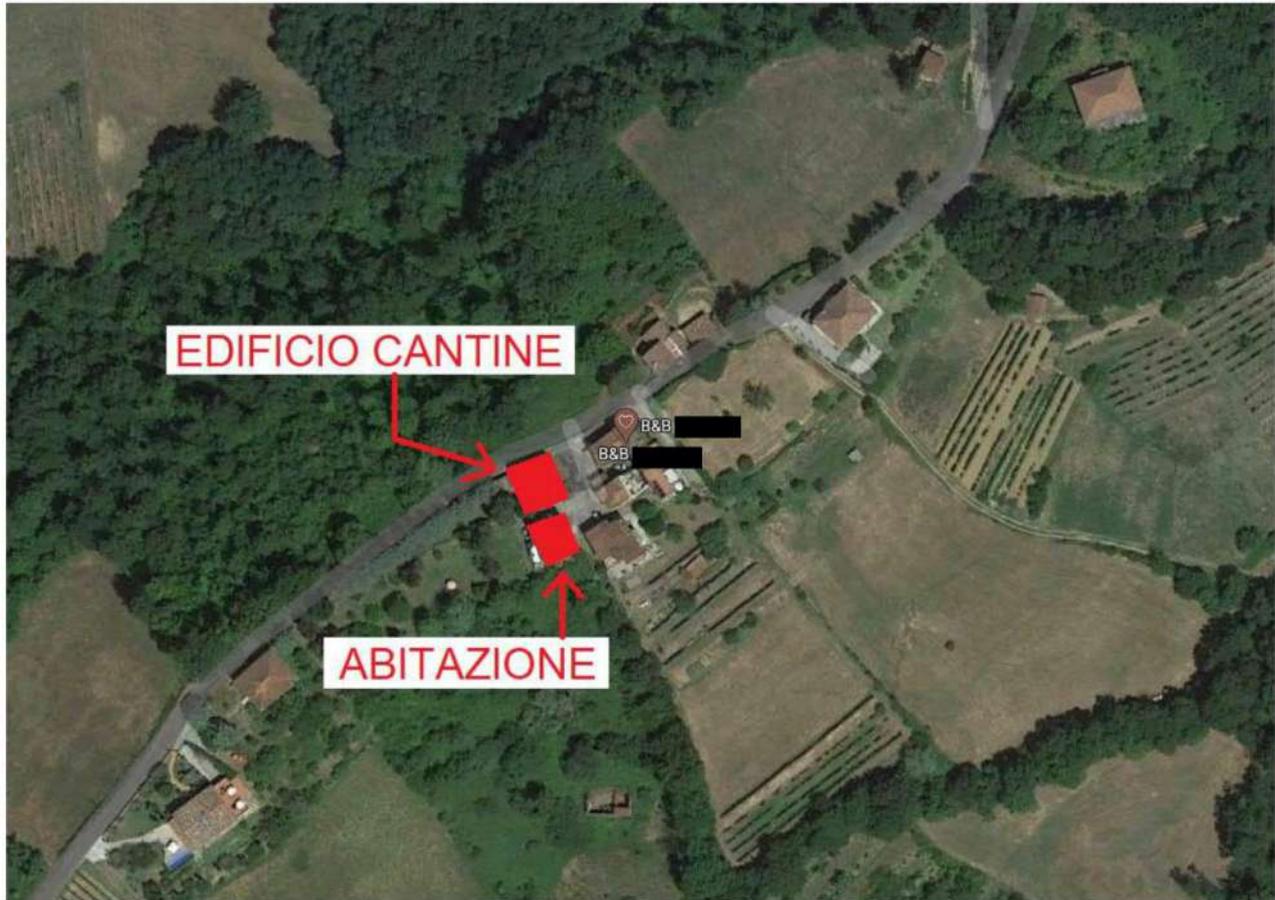
7 PREZZO

Prezzo da libero: €42.300,00



Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Bigliolo**
via Montebarelli

Lotto: 001 – Edificio unifamiliare



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

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Giulia Vitrano Messina, Notaio in Corleone.

Si dichiara che la Certificazione risale ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento; nella Certificazione viene indicato soltanto il dato catastale attuale, mappale n°775 del foglio 9, si precisa che la particella deriva dal mappale n°149.

La sottoscritta ha provveduto a reperire le visure storiche, l'estratto di mappa e la planimetria catastale dei beni in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Si allega inoltre l'ispezione ipotecaria di [REDAZIONE]. L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Si allega l'estratto di matrimonio.

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



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: M

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bigliolo, via Montebarelli**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: ██████████, foglio 9, particella 775, comune AullaDerivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con ██████████ ██████████ ██████████Confini: Nord: strada pubblica; Est: strada pubblica; Ovest: mappale 523 stessa proprietà; Sud: mappale 523 stessa proprietà**Quota e tipologia del diritto****1/1 di ██████████ ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:****al primo piano dell'abitazione è presente una parete fra ingresso e zona pranzo non indicata nella planimetria catastale. E' necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali.****Regolarizzabili mediante: pratica DOCCA di aggiornamento planimetria catastale****Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni****Oneri professionali e spese catastali: € 600,00****Oneri Totali: € 600,00**

Note sulla conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima si trovano a Bigliolo, frazione del comune di Aulla. Il sito è in aperta campagna, molto tranquillo e immerso nel verde. Bigliolo è un piccolo paese caratteristico per il suo castello risalente al XIII secolo, per la chiesa di San Donato e per la produzione tipica e caratteristica del Fagiolo di Bigliolo. Aulla si raggiunge in circa 15 minuti di auto.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Aulla.**Attrazioni paesaggistiche:** itinerari turistici della Luni ██████████ a.**Attrazioni storiche:** castelli della Luni ██████████ a.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e la famiglia compresa la figlia [REDACTED] Paola Maria in qualità di locataria, con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2009 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

si allega la verifica della sussistenza della condizione di viltà del canone di locazione

Registrato a Aulla

Tipologia contratto: rinnovo tacito, scadenza 02/01/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il 02-01-2009 il debitore [REDACTED] stipulò un contratto di affitto di fondi rustici con la figlia [REDACTED] Maria Paola, titolare dell'impresa individuale [REDACTED] (Attività di impresa: coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali e agriturismo).

Con tale contratto, della durata pari a 15 anni, il [REDACTED] cedette in affitto alla figlia tutte le proprietà di terreni e fabbricati compreso l'immobile oggetto di stima per un canone annuo pari a €200. Tale canone, come dichiarato dal [REDACTED] nel verbale di primo sopralluogo del 25/01/2021, non è mai stato versato per espresso accordo fra le parti.

Si allega il verbale di primo sopralluogo ed il contratto di affitto. (Quest'ultimo è stato messo a disposizione del sig. [REDACTED]; l'originale, depositato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Aulla, non è più reperibile in seguito all'alluvione del 2011. L'ufficio preposto ha rilasciato un'apposita dichiarazione).

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 UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.977,42 R.G. 6714 R.P. 1081 n°58 del 25/07/2011

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data 24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

| TABELLA RIASSUNTIVA | | | | | |
|---------------------|------------|---------|------------------|--------------|------------------|
| CORPO | PARTICELLA | FOGLIO | IPOT. GIUDIZIALE | IPOT. LEGALE | IPOT. VOLONTARIA |
| M | 775 | 9 Aulla | SI | NO | NO |

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Consoli Lucio, in data 13/10/2001, ai nn. 7627; trascritto a Massa, in data 31/10/2001, ai nn. 10007/7282.

Note:

Con l'atto di divisione è venuta a cessare la comunione del bene con il [REDACTED] nato a La Spezia il 04/09/51 [REDACTED]

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 13/10/2001 .**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Aulla, in data 22/11/2001, ai nn. 26/604; trascritto a Massa, in data 06/12/2001, ai nn. 11217/8177.

Note:

Il bene è pervenuto a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] deceduto il 05/06/1999.



L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2537 RG3385 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1948

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Ristrutturazione edilizia di fabbricato civile

Oggetto: Edificio cantine

Presentazione in data 27/11/2009 al n. di prot. 0029291

NOTE:

La DIA in oggetto riguarda la ristrutturazione del fabbricato cantine ma non è mai stata realizzata. La DIA presentata risulta incompleta; il geometra istruttore della pratica fece richiesta della documentazione integrativa ma questa non fu mai consegnata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia:

La ricerca di pratiche edilizie negli archivi comunali, riguardanti i fabbricati in oggetto, non ha dato altri risultati oltre alla pratica DIA indicata sopra, che è relativa alla ristrutturazione, peraltro mai eseguita, del fabbricato cantine. Si può comunque dichiarare che i fabbricati sono stati edificati precedentemente al 1954 come mostra la foto aerea visibile sul sito www502.regione.toscana.it/geoscopio/ortofoto.html. Dalla visione delle carte comunali dell'epoca risulta che l'edificio si trova all'esterno dell'area che delimita i centri abitati. Per questa ragione, in base a quanto stabilito al capo IV del titolo II della legge 1150/1942 e verificato che il comune di Aulla ha prodotto il primo strumento urbanistico, Piano di Fabbricazione, soltanto nel 1973, si può dichiarare la legittimità dei fabbricati in oggetto.

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola |

Note generali sulla conformità: Si dichiara la conformità urbanistica



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

Trattasi di due edifici separati, catastalmente rappresentati nella stessa planimetria. Un edificio è destinato ad abitazione e l'altro a cantine.

L'edificio principale, abitativo, è un fabbricato in pietra di ingombro pari a circa 11mx 9m, disposto su tre piani fuori terra.

Al piano terra si trovano un ingresso, due cantine ed una scala che collega al piano superiore; al piano primo si trovano un grande soggiorno, un locale pranzo, una cucina ed un bagno. A tale piano inoltre è presente una grande terrazza disposta nel lato ovest del fabbricato.

Al piano secondo infine sono presenti due camere da letto ed un grande soggiorno.

Il fabbricato ad uso cantina è costituito da un fabbricato di dimensioni pari a circa 12mx 11m ed è disposto su due piani di cui uno seminterrato; quest'ultimo è costituito sostanzialmente da un grande ambiente destinato a deposito/cantina. Il piano superiore si compone di vari ambienti attualmente completamente inutilizzabili a causa del crollo di gran parte del tetto.

1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.025,00**

E' posto al piano: Seminterrato, Terra, Primo, Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1830 (dichiarata dal proprietario)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14;

di cui fuori terra n. 3 per l'abitazione;1 per l'edificio cantine

Condizioni generali dell'immobile:

il fabbricato principale destinato ad abitazione, si presenta in condizioni di manutenzione sufficiente. Il fabbricato destinato a cantine si presenta in condizioni di manutenzione pessime in quanto il tetto è parzialmente crollato ed i solai si trovano in condizioni di sicurezza precarie.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: Edificio abitativo

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: Edificio abitativo

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Edificio abitativo



Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|------------------------------------|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1992 |
| Note | L'esecutato dichiara la data di rinnovo dell'impianto elettrico. La documentazione di conformità non è stata fornita. Visivamente l'impianto appare in regola. |

Riscaldamento:

| | |
|------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Caldaia con serbatoio gas GPL |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2005 |
| Note | L'esecutato dichiara la data di realizzazione dell'impianto. La documentazione di conformità non è stata fornita. Visivamente l'impianto appare in regola. |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Note generali impianti: Fognatura con fossa biologica

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;



- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| superficie principale | superf. esterna lorda | 206,00 | 1,00 | 206,00 |
| cantine | superf. esterna lorda | 266,00 | 0,25 | 66,50 |
| terrazzo | superf. esterna lorda | 33,00 | 0,25 | 8,25 |
| cantine PT | superf. esterna lorda | 130,00 | 0,35 | 45,50 |
| corte | superf. esterna lorda | 390,00 | 0,10 | 39,00 |
| | | 1.025,00 | | 365,25 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Nella presente relazione di stima la valutazione risulta conforme agli **International Valuation Standards (IVS)**, agli **European Valuation Standards (EVS)** e al **Codice delle valutazioni immobiliari** edito da Tecnoborsa. Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto "**market comparison approach**" (o metodo del confronto del mercato). Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.



Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) l'analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono:

- la data del contratto;
 - le superfici immobiliari principali e secondarie;
 - gli impianti tecnologici;
 - lo stato di manutenzione;
- i servizi in dotazione all'immobile;
- il livello di piano;

Nel caso specifico, grazie alla banca dati STIMATRIXCity (www.stimatrixcity.it), sono stati individuati i seguenti due comparabili:

Comparabile A

Casa indipendente sita [REDACTED]

Catastalmente identificato al foglio 9 mapp.432 sub.1, cat. A/4, piano terra

Compravendita del 28/06/2017 Notaio in La Spezia Filippo Goglia Rep.8507 Racc.6432

Prezzo di compravendita € 78.000,00

Comparabile B

Porzione di fabbricato sita in [REDACTED]

Catastalmente identificato al foglio 9 mapp.786 sub.1, cat. A/2,

Compravendita del 23/06/2018 Notaio in La Spezia Vertere Morichelli Rep.89644 Racc.25184

Prezzo di compravendita € 100.000,00

Comparabile C

Porzione di fabbricato sita in [REDACTED]

Catastalmente identificato al foglio 9 mapp.786 sub.2, cat. A/2,

Compravendita del 23/06/2018 Notaio in La Spezia Vertere Morichelli Rep.89644 Racc.25184

Prezzo di compravendita € 205.000,00





Negli atti notarili di compravendita sono stati rilevati i dati necessari per la comparazione eseguita con il software STIMATRIX PRO 3, ovvero la data della compravendita, il prezzo di vendita e la planimetria catastale grazie alla quale sono state calcolate le consistenze. Nell'allegato "Calcolo valore STIMATRIX PRO" sono riportate le tabelle di calcolo.

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Valore corpo | € 185.080,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 185.080,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 185.080,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|------------|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Abitazione | Abitazione di tipo economico [A3] | 365,25 | € 185.080,00 | € 185.080,00 |

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%)

€ 27.762,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 600,00

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

- M

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- M

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: € 156.700,00 arrotondato.



Lotto: 002 – Terreni

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

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Giulia Vitrano Messina, Notaio in Corleone. Si dichiara che la Certificazione risale ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento; la sottoscritta ha provveduto a reperire le visura catastale e l'estratto di mappa dei beni in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Si allega inoltre l'ispezione ipotecaria di [REDACTED].

L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Si allega l'estratto di matrimonio. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: R****agricolo sito in frazione: Bigliolo, via Montebarelli****Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **9**, particella **523**, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 6300mq, reddito dominicale: € 16.27, reddito agrario: € 8.13

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord: strada pubblica; Est: mapp. 775 stessa proprietà e strada pubblica; Ovest: mappale 680 altra proprietà; Sud: mapp. 534 stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **9**, particella **534**, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 5283mq, reddito dominicale: € 13.64, reddito agrario: € 6.82

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord: mapp.523 stessa proprietà; Est: strada pubblica; Ovest: mappale 571 altra proprietà; Sud: strada pubblica

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **9**, particella **572**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2252mq, reddito dominicale: € 5.82, reddito agrario: € 3.49

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord: mapp.516 altra proprietà; Est: mapp.577 stessa proprietà; Ovest: strada pubblica; Sud: mapp.573 altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **9**, particella **577**, qualità Seminativo Irriguo, classe 3, superficie catastale 2536mq, reddito dominicale: € 5.89, reddito agrario: € 3.27

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01 ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord: mapp.518 altra proprietà; Est: mapp.578 stessa proprietà; Ovest: mappale 659 altra proprietà; Sud: mappale 659 altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **9**, particella **578**, qualità Seminativo Irriguo, classe 3, superficie catastale 1223mq, reddito dominicale: € 2.84, reddito agrario: € 1.58

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01 ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]



Confini: Nord: mapp.518 altra proprietà; Est: torrente; Ovest: mappale 577 stessa proprietà;
Sud: mappale 659 altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio 9, particella 624, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 5632mq, reddito dominicale: € 13.09, reddito agrario: € 10.18

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01 ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Nord: mapp.619 altra proprietà; Est: mapp.625 stessa proprietà; Ovest: mappale 623 altra proprietà; Sud: mappale 538 altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio 9, particella 625, qualità Bosco misto, classe 2, superficie catastale 2391, reddito dominicale: € 0.99, reddito agrario: € 0.74

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01 ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Nord: torrente; Est: torrente; Ovest: mappale 624 stessa proprietà; Sud: mappale 535 altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio 9, particella 628, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 2404, reddito dominicale: € 5.59, reddito agrario: € 4.35

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01 ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Nord: mapp.624 stessa proprietà; Est: mapp.538 e 552 altra proprietà; Ovest: mappale 627 altra proprietà; Sud: mappale 254 foglio 16 altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio 9, particella 607, qualità Seminativo Irriguo, classe 3, superficie catastale 1690mq, reddito dominicale: € 3.93, reddito agrario: € 2.18

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01 ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Nord: mapp.571 altra proprietà; Est: strada pubblica; Ovest: mappale 606 altra proprietà; Sud: mappale 608 altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio 9, particella 172, qualità Fabbricato Diruto, superficie catastale 12mq

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01 ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Nord, Est, Ovest, Sud: mappale 523 stessa proprietà



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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:****si fa riferimento al mappale 172 foglio 9:****la particella è rappresentata in mappa come fabbricato e nella visura catastale è indicata come fabbricato diruto; in realtà il fabbricato non è più esistente. E' necessario aggiornare la mappa e trasformare la superficie del fabbricato in ente urbano.****Regolarizzabili mediante: Pratica di demolizione totale fabbricato con passaggio della qualità ad ente urbano****Descrizione delle opere da sanare: passaggio ad ente urbano del mappale 172****Oneri professionali e diritti di segreteria: € 1.000,00****Oneri Totali: € 1.000,00**Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:****si fa riferimento al mappale 534 foglio 9:****all'interno del mappale è presente un fabbricato, in passato utilizzato come fienile, dalle dimensioni pari a circa 13x8m. Tale fabbricato non è censito al catasto.****Regolarizzabili mediante: tipo mappale e docfa****Descrizione delle opere da sanare: inserimento in mappa del fabbricato****Oneri professionali e diritti di segreteria: € 2.000,00****Oneri Totali: € 2.000,00**

Note sulla conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima si trovano a Bigliolo, frazione del comune di Aulla. Il sito è in aperta campagna, molto tranquillo e immerso nel verde. Bigliolo è un piccolo paese caratteristico per il suo castello risalente al XIII secolo, per la chiesa di San Donato e per la produzione tipica e caratteristica del Fagiolo di Bigliolo. Aulla si raggiunge in circa 15 minuti di auto.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Aulla.**Attrazioni paesaggistiche:** itinerari turistici della Luni [REDACTED] a.**Attrazioni storiche:** castelli della Luni [REDACTED] a.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] Paola Maria , con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2009 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

si allega la verifica della sussistenza della condizione di viltà del canone di locazione

Registrato a Aulla

Tipologia contratto: rinnovo tacito, scadenza 02/01/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il 02-01-2009 il debitore [REDACTED] stipulò un contratto di affitto di fondi rustici con la figlia [REDACTED] Maria Paola, titolare dell'impresa individuale [REDACTED] (Attività di impresa: coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali e agriturismo).

Con tale contratto, della durata pari a 15 anni, il [REDACTED] cedette in affitto alla figlia tutte le proprietà di terreni e fabbricati compreso l'immobile oggetto di stima per un canone annuo pari a €200. Tale canone, come dichiarato dal [REDACTED] nel verbale di primo sopralluogo del 25/01/2021, non è mai stato versato per espresso accordo fra le parti.

Si allega il verbale di primo sopralluogo ed il contratto di affitto. (Quest'ultimo è stato messo a disposizione del sig. [REDACTED]; l'originale, depositato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Aulla, non è più reperibile in seguito all'alluvione del 2011. L'ufficio preposto ha rilasciato un'apposita dichiarazione).

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 UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.977,42 R.G. 6714 R.P. 1081 n°58 del 25/07/2011

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Cerit SPA CF 05141390483 contro [REDACTED]; Derivante da: 0300 a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602; Importo ipoteca: € 21.984,96; Importo capitale: € 10.992,48 R.G.5074 R.P.990 n°40 del 13/052008 ; Note: L'ipoteca grava sui seguenti mappali:523, 534, 572, 577, 607, 624, 628

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data



24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

| TABELLA RIASSUNTIVA | | | | | |
|---------------------|------------|---------|--------------------|----------------|--------------------|
| CORPO | PARTICELLA | FOGLIO | IPOTECA GIUDIZIALE | IPOTECA LEGALE | IPOTECA VOLONTARIA |
| R | 523 | 9 Aulla | SI | SI | NO |
| | 534 | 9 Aulla | SI | SI | NO |
| | 572 | 9 Aulla | SI | SI | NO |
| | 577 | 9 Aulla | SI | SI | NO |
| | 578 | 9 Aulla | SI | NO | NO |
| | 624 | 9 Aulla | SI | SI | NO |
| | 625 | 9 Aulla | SI | NO | NO |
| | 628 | 9 Aulla | SI | SI | NO |
| | 607 | 9 Aulla | SI | SI | NO |
| | 172 | 9 Aulla | SI | NO | NO |

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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di divisione - a rogito di Consoli Lucio, in data 13/10/2001, ai nn. 7627; trascritto a Massa, in data 31/10/2001, ai nn. 10007/7282.

Note: Con l'atto di divisione è venuta a cessare la comunione del bene con il [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]



6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 13/10/2001 .**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Aulla, in data 22/11/2001, ai nn. 26/604; trascritto a Massa, in data 06/12/2001, ai nn. 11217/8177.

Note: Il bene è pervenuto a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il 05/06/1999.

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2537 RG3385 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1705

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione fienile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione prot. 1543 del 1973

NOTE: Nei registri comunali è stata annotata nel 1973 una pratica, n°1705, a nome del precedente proprietario [REDACTED] relativa alla realizzazione di un fienile all'interno del mappale 534. Tale pratica, come da dichiarazione allegata, non è più reperibile.

7.1 Conformità edilizia:

Note generali sulla conformità: Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Agricolo

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola |

Note generali sulla conformità: Si dichiara la conformità urbanistica



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.

8.3 Valutazione corpi:**R. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.446,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| | 29.723,00 | € 2,00 | € 59.446,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 59.446,00 |
| Valore corpo | | | € 59.446,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 59.446,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 59.446,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Terreni | agricolo | 29.723,00 | € 59.446,00 | € 59.446,00 |

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%) € 8.916,90
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- Terreni**

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: € 47.500,00 arrot.



Lotto: 003 – Terreni

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

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Giulia Vitrano Messina, Notaio in Corleone. Si dichiara che la Certificazione risale ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento; la sottoscritta ha provveduto a reperire le visura catastale e l'estratto di mappa dei beni in oggetto e ad allegare il tutto alla presente.

Si allega inoltre l'ispezione ipotecaria di [REDAZIONE]. L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Si allega l'estratto di matrimonio. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: S

agricolo sito in frazione: Bigliolo, via Montebarelli

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDAZIONE], sezione censuaria Aulla, foglio 9, particella 363, qualità Bosco misto, classe 1, superficie catastale 6026mq, reddito dominicale: € 4.98, reddito agrario: € 1.87

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDAZIONE]

Confini: Nord: mapp.639 e 361 altra proprietà; Est: mapp. 364 altra proprietà; Ovest: mapp.436 altra proprietà; Sud: mapp. 365 stessa proprietà



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio 9, particella 365, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 7990mq, reddito dominicale: € 20.63, reddito agrario: € 12.38

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Nord: mapp.363 stessa proprietà; Est: strada pubblica; Ovest: mapp.438 altra proprietà; Sud: strada pubblica

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio 9, particella 652, qualità AREA FAB DM, classe 3, superficie catastale 10mq

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Nord, Est, Ovest: mapp. 365; Sud: strada pubblica

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima si trovano a Bigliolo, frazione del comune di Aulla. Il sito è in aperta campagna, molto tranquillo e immerso nel verde. Bigliolo è un piccolo paese caratteristico per il suo castello risalente al XIII secolo, per la chiesa di San Donato e per la produzione tipica e caratteristica del Fagiolo di Bigliolo. Aulla si raggiunge in circa 15 minuti di auto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: itinerari turistici della Luni [REDACTED]a.

Attrazioni storiche: castelli della Luni [REDACTED]a.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] Paola Maria , con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2009 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

si allega la verifica della sussistenza della condizione di viltà del canone di locazione

Registrato a Aulla

Tipologia contratto: rinnovo tacito, scadenza 02/01/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il 02-01-2009 il debitore [REDACTED] stipulò un contratto di affitto di fondi rustici con la figlia [REDACTED] Maria Paola, titolare dell'impresa individuale [REDACTED] (Attività di impresa: coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali e agriturismo).

Con tale contratto, della durata pari a 15 anni, il [REDACTED] cedette in affitto alla figlia tutte le proprietà di terreni e fabbricati compreso l'immobile oggetto di stima per un canone annuo pari a €200. Tale canone, come dichiarato dal [REDACTED] nel verbale di primo sopralluogo del 25/01/2021, non è mai stato versato per espresso accordo fra le parti.

Si allega il verbale di primo sopralluogo ed il contratto di affitto. (Quest'ultimo è stato messo a disposizione del sig. [REDACTED]; l'originale, depositato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Aulla, non è più reperibile in seguito all'alluvione del 2011. L'ufficio preposto ha rilasciato un'apposita dichiarazione).

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 UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.977,42 R.G. 6714 R.P. 1081 n°58 del 25/07/2011

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Cerit SPA CF 05141390483 contro [REDACTED]; Derivante da: 0300 a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602; Importo ipoteca: € 21.984,96; Importo capitale: € 10.992,48 R.G.5074 R.P.990 n°40 del 13/052008 ; Note: L'ipoteca grava sui seguenti mappali:363, 365. E' escluso il mappale 652.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante



da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data 24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

| TABELLA RIASSUNTIVA | | | | | |
|---------------------|------------|---------|--------------------|----------------|------------------|
| CORPO | PARTICELLA | FOGLIO | IPOTECA GIUDIZIALE | IPOTECA LEGALE | IPOT. VOLONTARIA |
| S | 363 | 9 Aulla | SI | SI | NO |
| | 365 | 9 Aulla | SI | SI | NO |
| | 652 | 9 Aulla | SI | NO | NO |

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

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **ATTUALI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Consoli Lucio, in data 13/10/2001, ai nn. 7627; trascritto a Massa, in data 31/10/2001, ai nn. 10007/7282.

Note: Con l'atto di divisione è venuta a cessare la comunione del bene con il [REDACTED]



6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 13/10/2001 .**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Aulla, in data 22/11/2001, ai nn. 26/604; trascritto a Massa, in data 06/12/2001, ai nn. 11217/8177.

Note: Il bene è pervenuto a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il 05/06/1999.

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2537 RG3385 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267)

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Note generali sulla conformità: Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Agricolo

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola |

Note generali sulla conformità: Si dichiara la conformità urbanistica



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

I terreni del lotto si trovano sul lato sinistro della strada principale che porta alla frazione di Magliano. Sono tutti accessibili direttamente dalla strada principale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14.026,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in pendenza

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I terreni al momento non sono coltivati, rovi e arbusti selvatici ricoprono gran parte della superficie

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | Superficie catastale | 14.026,00 | 1,00 | 14.026,00 |
| | | 14.026,00 | | 14.026,00 |



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

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la stima dei beni appartenenti al lotto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo riferito al parametro tecnico del metro quadro: il valore del bene è stato determinato mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e tenendo conto dell'andamento del mercato locale.

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.

8.3 Valutazione corpi:**S. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.052,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| | 14.026,00 | € 2,00 | € 28.052,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 28.052,00 |
| Valore corpo | | | € 28.052,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 28.052,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 28.052,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| S | agricolo | 14.026,00 | € 28.052,00 | € 28.052,00 |

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%) € 4.207,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

- S

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- S

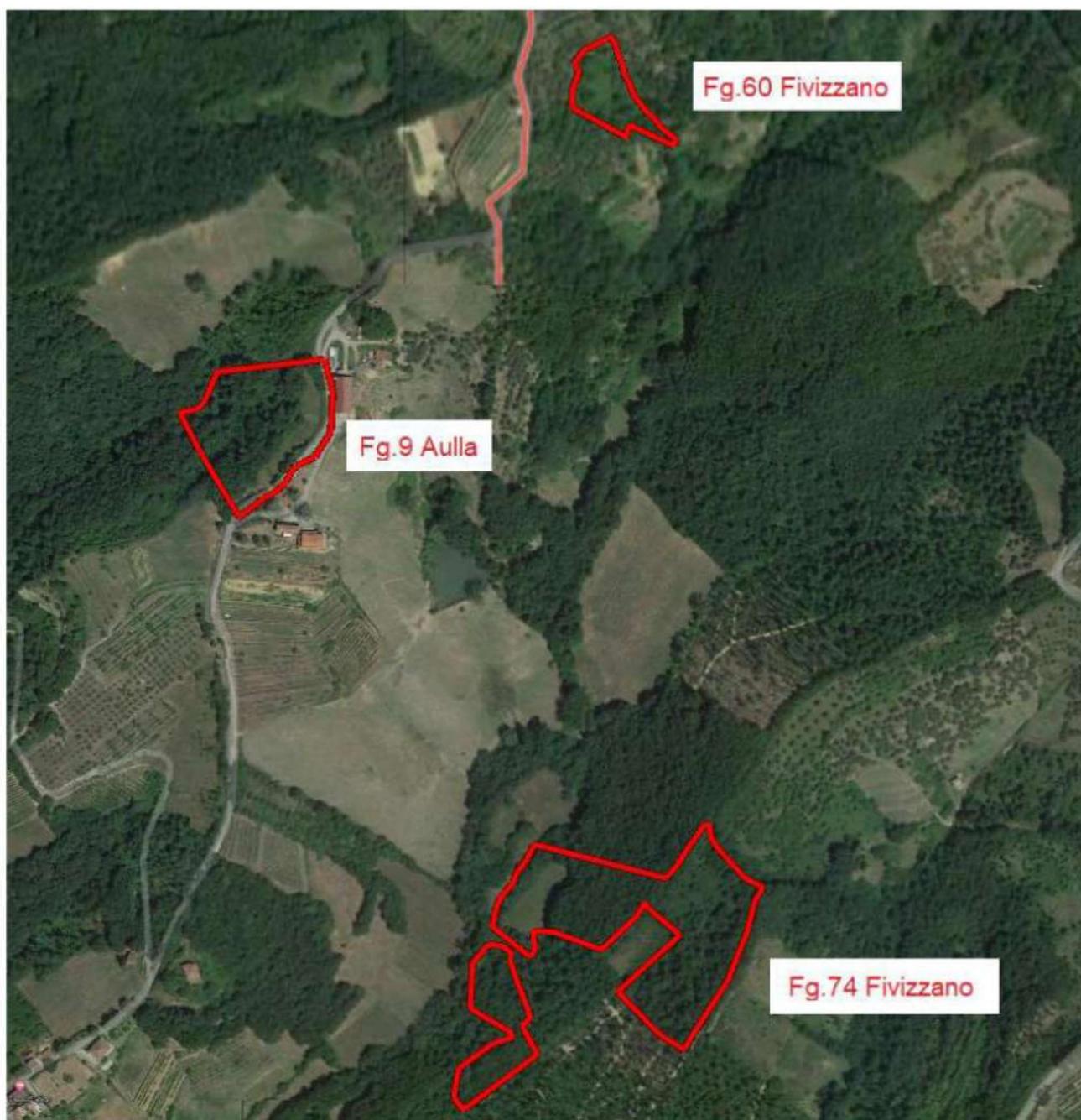
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 23.850,00 arrotondato.



Lotto: 004 – Terreni

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

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Giulia Vitrano Messina, Notaio in Corleone. Si dichiara che la Certificazione risale ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento; La sottoscritta ha provveduto a reperire le visure catastale e l'estratto di mappa dei beni in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Si allega inoltre l'ispezione ipotecaria di [REDACTED]. L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Si allega l'estratto di matrimonio. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: T****agricolo sito in frazione: Bigliolo, via Montebarelli**

Note: Il lotto comprende terreni in parte appartenenti al comune di Aulla ed in parte appartenenti al comune di Fivizzano

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Fivizzano, foglio **74**, particella **29**, qualità Semi-nativo, classe 3, superficie catastale 1471mq, reddito dominicale: € 3.8, reddito agrario: € 2.28

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Nord: mapp.28 altra proprietà; Est stessa proprietà; Sud: strada pubblica; Ovest: mapp. 38 altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Fivizzano, foglio **74**, particella **30**, qualità Semi-nativo, classe 4, superficie catastale 1392mq, reddito dominicale: € 2.16, reddito agrario: € 1.29

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Nord: mapp.24 altra proprietà; Est stessa proprietà; Sud: stessa proprietà; Ovest: mapp. 21 altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Fivizzano, foglio **74**, particella **31**, qualità Semi-nativo, classe 4, superficie catastale 952mq, reddito dominicale: € 1.48, reddito agrario: € 0.89

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Nord: stessa proprietà; Est stessa proprietà; Sud: mapp. 39 altra proprietà; Ovest: mapp. 21 stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Fivizzano, foglio **74**, particella **32**, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 4152mq, reddito dominicale: € 0.64, reddito agrario: € 1.29

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Nord: mapp. 16 stessa proprietà; Est strada pubblica; Sud: mapp. 40 altra proprietà; Ovest: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Fivizzano, foglio **74**, particella **33**, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 2059mq, reddito dominicale: € 1.17, reddito agrario: € 0.53



Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Nord: strada pubblica; Est: stessa proprietà; Sud: stessa proprietà; Ovest: strada pubblica

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Fivizzano, foglio 74, particella 42, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2, superficie catastale 8880mq, reddito dominicale: € 2.75, reddito agrario: € 1.38

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Nord: mapp.212 altra proprietà; Est: mapp.43, 46 e 53 altra proprietà; Sud: mapp.52 altra proprietà; Ovest: mapp.41 altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio 9, particella 178, qualità Bosco misto, classe 1, superficie catastale 10978mq, reddito dominicale: € 9.07, reddito agrario: € 3.40

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Nord: mapp.105 altra proprietà; Est: strada pubblica; Sud: strada pubblica; Ovest: mapp.49 e 194 altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Fivizzano, foglio 74, particella 37, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 544mq, reddito dominicale: € 0.08, reddito agrario: € 0.08

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Nord: mapp.36 altra proprietà; Est: mapp.38 altra proprietà; Sud: strada pubblica; Ovest: mapp.35 altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Fivizzano, foglio 74, particella 51, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 2145mq, reddito dominicale: € 0.33, reddito agrario: € 0.66

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Nord: strada pubblica; Est: mapp.41 altra proprietà; Sud: mapp.60 altra proprietà; Ovest: strada pubblica

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Fivizzano, foglio 74, particella 49, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1853mq, reddito dominicale: € 0.29, reddito agrario: € 0.57



Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord: strada pubblica; Est: mapp.40 altra proprietà; Sud: strada pubblica; Ovest: mapp.50 altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Fivizzano, foglio **60**, particella **544**, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 400mq, reddito dominicale: € 0.23, reddito agrario: € 0.10

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord: mapp.545 altra proprietà; Est: mapp.444 altra proprietà; Sud: mapp.460 altra proprietà; Ovest: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Fivizzano, foglio **60**, particella **555**, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 3204mq, reddito dominicale: € 5.79, reddito agrario: € 7.45

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord: mapp.439 altra proprietà; Est: mapp.442 altra proprietà; Sud: mapp.441 altra proprietà; Ovest: mapp.439 altra proprietà

Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima si trovano in parte nel comune di Aulla ed in parte nel comune di Fivizzano. Il sito è in aperta campagna, molto tranquillo e immerso nel verde. Le frazione più vicina è Bigliolo, un piccolo paese caratteristico per il suo castello risalente al XIII secolo, per la chiesa di San Donato e per la produzione tipica e caratteristica del Fagiolo di Bigliolo. Aulla si raggiunge in circa 15 minuti di auto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Aulla.



Attrazioni paesaggistiche: itinerari turistici della Luni [REDACTED] a.

Attrazioni storiche: castelli della Luni [REDACTED] a.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] Paola Maria , con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2009 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

si allega la verifica della sussistenza della condizione di viltà del canone di locazione

Registrato a Aulla

Tipologia contratto: rinnovo tacito, scadenza 02/01/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il 02-01-2009 il debitore [REDACTED] stipulò un contratto di affitto di fondi rustici con la figlia [REDACTED] Maria Paola, titolare dell'impresa individuale [REDACTED] (Attività di impresa: coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali e agriturismo).

Con tale contratto, della durata pari a 15 anni, il [REDACTED] cedette in affitto alla figlia tutte le proprietà di terreni e fabbricati compreso l'immobile oggetto di stima per un canone annuo pari a €200. Tale canone, come dichiarato dal [REDACTED] nel verbale di primo sopralluogo del 25/01/2021, non è mai stato versato per espresso accordo fra le parti.

Si allega il verbale di primo sopralluogo ed il contratto di affitto. (Quest'ultimo è stato messo a disposizione del sig. [REDACTED]; l'originale, depositato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Aulla, non è più reperibile in seguito all'alluvione del 2011. L'ufficio preposto ha rilasciato un'apposita dichiarazione).

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 UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED];
Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.977,42 R.G. 6714 R.P. 1081 n°58 del 25/07/2011

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Cerit SPA CF 05141390483 contro [REDACTED];
Derivante da: 0300 a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602; Importo ipoteca: € 21.984,96; Importo capitale: € 10.992,48 R.G.5074 R.P.990 n°40 del 13/05/2008; Note:



L'ipoteca grava soltanto sui seguenti mappali: n°178 del foglio 9 del comune di Aulla e n°555 del foglio 60 del comune di Fivizzano

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data 24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

| TABELLA RIASSUNTIVA | | | | | |
|---------------------|------------|--------------|--------------------|----------------|--------------------|
| CORPO | PARTICELLA | FOGLIO | IPOTECA GIUDIZIALE | IPOTECA LEGALE | IPOTECA VOLONTARIA |
| T | 29 | 74 Fivizzano | SI | NO | NO |
| | 30 | 74 Fivizzano | SI | NO | NO |
| | 31 | 74 Fivizzano | SI | NO | NO |
| | 32 | 74 Fivizzano | SI | NO | NO |
| | 33 | 74 Fivizzano | SI | NO | NO |
| | 42 | 74 Fivizzano | SI | NO | NO |
| | 178 | 9 Aulla | SI | SI | NO |
| | 37 | 74 Fivizzano | SI | NO | NO |
| | 51 | 74 Fivizzano | SI | NO | NO |
| | 49 | 74 Fivizzano | SI | NO | NO |
| | 544 | 60 Fivizzano | SI | NO | NO |
| | 555 | 60 Fivizzano | SI | SI | NO |

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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Consoli Lucio, in data 13/10/2001, ai nn. 7627; trascritto a Massa, in data 31/10/2001, ai nn. 10007/7282.

Note: Con l'atto di divisione è venuta a cessare la comunione del bene con il [REDACTED]

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 13/10/2001** .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Aulla, in data 22/11/2001, ai nn. 26/604; trascritto a Massa, in data 06/12/2001, ai nn. 11217/8177.

Note:

Il bene è pervenuto a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] e [REDACTED] e deceduto il 05/06/1999.

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2537 RG3385 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267)

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Note generali sulla conformità: Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Particelle interne al Comune di Fivizzano

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | n°37 del 31/07/2003 |
| Norme tecniche di attuazione: | per i mappali 544, 555 del fg.60 Comune di Fivizzano: Ambito del livello B di tutela con minime possibilità di trasformazione art.18, Area a pericolosità geomorfologica PG2 e vincolo idrogeologico e forestale art.48 N.T.A; per i mappali 29, 30, 31, 32, 33, 42 del fg.74 Comune di Fivizzano: Ambito del livello A di tutela assoluta art.17, Ambito del livello B di tutela con minime possibilità di trasformazione art.18, vincolo idrogeologico e forestale art.48 , vincolo art.142 lettera g DLGS 42/04; per i mappali 37, 49, 51 del fg.74 Comune di Fivizzano: Ambito del livello A di tutela assoluta art.17, vincolo idrogeologico e forestale art.48 , vincolo art.142 lettera g DLGS 42/04. |



Particelle interne al Comune di Aulla

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola |

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **agricolo** di cui al punto T

Il lotto si compone di:

- terreno di superficie paria a circa 11.000mq mappale 178 del foglio 9 del Comune di Aulla. Il terreno è direttamente accessibile dalla strada principale, via Montebarelli in Bigliolo. Provenendo da Bigliolo il terreno si trova sul lato sinistro della strada, in corrispondenza di una fattoria; è in parte pianeggiante ed in parte in pendenza;
- terreno di superficie pari a circa 3600mq, mappali 555 e 544 del Fg.60 Comune di Fivizzano. Il terreno è raggiungibile a piedi da via Montebarelli, provenendo da Bigliolo si trova sul lato destro della strada ed è in pendenza. Per l'individuazione della posizione fare riferimento al finile sulla strada principale (vedi foto); a causa della vegetazione troppo fitta non è stato possibile accedere al suo interno.
- terreno di superficie pari a circa 21.000mq appartenente al Fg.74 del Comune di Fivizzano. Il terreno è raggiungibile a piedi da via Montebarelli, provenendo da Bigliolo si trova sul lato destro della strada; a causa della vegetazione troppo fitta non è stato possibile accedere al suo interno.

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **38.030,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in collina

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I terreni al momento non sono coltivati, rovi e arbusti selvatici ricoprono gran parte della superficie.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | Superficie catastale | 38.030,00 | 1,00 | 38.030,00 |
| | | 38.030,00 | | 38.030,00 |



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

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la stima dei beni appartenenti al lotto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo riferito al parametro tecnico del metro quadro: il valore del bene è stato determinato mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e tenendo conto dell'andamento del mercato locale.

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.

8.3 Valutazione corpi:**T. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.045,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| | 38.030,00 | € 1,50 | € 57.045,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 57.045,00 |
| Valore corpo | | | € 57.045,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 57.045,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 57.045,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| T | agricolo | 38.030,00 | € 57.045,00 | € 57.045,00 |

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%) | € 8.556,75 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |

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

- T

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- T

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: € 48.500,00 arrot.



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

Lotto: 005 – Terreni



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

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Giulia Vitrano Messina, Notaio in Corleone. Si dichiara che la Certificazione risale ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento; la sottoscritta ha provveduto a reperire le visura catastale e l'estratto di mappa dei beni in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Si allega inoltre l'ispezione ipotecaria di [REDACTED]. L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Si allega l'estratto di matrimonio. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

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



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: U****agricolo sito in frazione: Olivola****Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **15**, particella **21**, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 25526mq, reddito dominicale: € 11.86, reddito agrario: € 7.91

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord: mapp.22 altra proprietà; Est: stessa proprietà; Sud: stessa proprietà; Ovest: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **15**, particella **44**, qualità prato, classe 3, superficie catastale 1434mq, reddito dominicale: € 2.22, reddito agrario: € 1.85

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord: mapp.24 altra proprietà; Est: altra proprietà; Sud: stessa proprietà; Ovest: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **15**, particella **48**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 4000mq, reddito dominicale: € 10.33, reddito agrario: € 6.20

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord: stessa proprietà; Est: strada; Sud: mapp.76 altra proprietà; Ovest: mapp.46 altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **15**, particella **45**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 5066mq, reddito dominicale: € 10.08, reddito agrario: € 7.85

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord: stessa proprietà; Est: stessa proprietà; Sud: mapp.46 altra proprietà; Ovest: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **15**, particella **47**, qualità Bosco misto, classe 1, superficie catastale 88mq, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.03

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord, Est, Ovest: mapp.46 altra proprietà; Sud: mapp.73 altra proprietà



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **15**, particella **41**, qualità Bosco misto, classe 1, superficie catastale 11820mq, reddito dominicale: € 9.97, reddito agrario: € 3.66

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord: stessa proprietà; Sud, Est: altra proprietà; Ovest: strada

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **15**, particella **39**, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 2289mq, reddito dominicale: € 1.06, reddito agrario: € 0.71

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord, Sud, Est: stessa proprietà; Ovest: strada

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **15**, particella **97**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 1290mq, reddito dominicale: € 2.00, reddito agrario: € 1.67

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord, Sud, Est, Ovest: altra proprietà

Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel comune di Aulla. Il sito è in aperta campagna, molto tranquillo e immerso nel verde. Le frazione più vicina è Olivola, borgo medievale di circa 200 abitanti che sorge su una collina a 300 m s.l.m. nel cuore della Lunigiana. Aulla si raggiunge in circa 15 minuti di auto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste



Importanti centri limitrofi: Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: itinerari turistici della Luni [REDACTED] a.

Attrazioni storiche: castelli della Luni [REDACTED] a.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] Paola Maria , con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2009 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

si allega la verifica della sussistenza della condizione di viltà del canone di locazione

Registrato a Aulla

Tipologia contratto: rinnovo tacito, scadenza 02/01/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il 02-01-2009 il debitore [REDACTED] stipulò un contratto di affitto di fondi rustici con la figlia [REDACTED] Maria Paola, titolare dell'impresa individuale [REDACTED] (Attività di impresa: coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali e agriturismo).

Con tale contratto, della durata pari a 15 anni, il [REDACTED] cedette in affitto alla figlia tutte le proprietà di terreni e fabbricati compreso l'immobile oggetto di stima per un canone annuo pari a €200.

Tale canone, come dichiarato dal [REDACTED] nel verbale di primo sopralluogo del 25/01/2021, non è mai stato versato per espresso accordo fra le parti.

Si allega il verbale di primo sopralluogo ed il contratto di affitto. (Quest'ultimo è stato messo a disposizione del sig. [REDACTED]; l'originale, depositato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Aulla, non è più reperibile in seguito all'alluvione del 2011. L'ufficio preposto ha rilasciato un'apposita dichiarazione).

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 UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.977,42 R.G. 6714 R.P. 1081 n°58 del 25/07/2011

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Cerit SPA CF 05141390483 contro [REDACTED]; Derivante da: 0300 a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602; Importo ipoteca: € 21.984,96; Importo capitale: € 10.992,48 R.G.5074 R.P.990 n°40 del



13/052008; Note: L'ipoteca grava soltanto sui seguenti mappali: n°21, 41, 45, 48 del foglio 15 del comune di Aulla.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data 24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

| TABELLA RIASSUNTIVA | | | | | |
|---------------------|------------|----------|--------------------|----------------|--------------------|
| CORPO | PARTICELLA | FOGLIO | IPOTECA GIUDIZIALE | IPOTECA LEGALE | IPOTECA VOLONTARIA |
| U | 21 | 15 Aulla | SI | SI | NO |
| | 44 | 15 Aulla | SI | NO | NO |
| | 48 | 15 Aulla | SI | SI | NO |
| | 45 | 15 Aulla | SI | SI | NO |
| | 47 | 15 Aulla | SI | NO | NO |
| | 41 | 15 Aulla | SI | SI | NO |
| | 39 | 15 Aulla | SI | NO | NO |
| | 97 | 15 Aulla | SI | NO | NO |



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Nessuna.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Consoli Lucio, in data 13/10/2001, ai nn. 7627; trascritto a Massa, in data 31/10/2001, ai nn. 10007/7282.

Note: Con l'atto di divisione è venuta a cessare la comunione del bene con il [REDACTED]

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 proprietario/i ante ventennio al 13/10/2001 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Aulla, in data 22/11/2001, ai nn. 26/604; trascritto a Massa, in data 06/12/2001, ai nn. 11217/8177.

Note: Il bene ha avuto i seguenti passaggi di proprietà:

dal 13/10/01 [REDACTED], piena proprietà derivante da atto di divisione con il [REDACTED];

dal 5/06/99 al 13/10/01 [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] e deceduto il 05/06/1999;

dal 23/03/98 al 05/06/99 [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e deceduta il 23/03/1998.

Per quanto a [REDACTED]:

Dichiarazione di successione del 22/11/01 presso Ufficio del registro di Aulla n°26 vol.604, trascritta il 06/12/01 RP8177 RG11217 L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2537 RG3385 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267).

Per quanto a [REDACTED] [REDACTED]:

Dichiarazione di successione del 05/11/1998 presso Ufficio del registro di Aulla n°12 vol.586, trascritta il 11/03/99 RP1267 RG2127 L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2538 RG3386 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267).

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Note generali sulla conformità: Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | Per le particelle 21, 39, 41, 44, 45, 47, 48 : - Ambiti a prevalente caratterizzazione forestale - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) Per le particelle 97: - Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) |

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica



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

il lotto si compone principalmente di un grande terreno in collina destinato a bosco. La superficie è pari a circa 51.000mq. E' accessibile da Piano di Collecchia, prendendo la diramazione per Sadina, poi al bivio indicato nelle fotografie allegate, si deve mantenere la sinistra. La strada diventa sterrata e quindi percorribile con fuoristrada o a piedi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **51.513,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in collina

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I terreni al momento non sono coltivati, rovi e arbusti selvatici ricoprono gran parte della superficie

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | Superficie catastale | 51.513,00 | 1,00 | 51.513,00 |
| | | 51.513,00 | | 51.513,00 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la stima dei beni appartenenti al lotto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo riferito al parametro tecnico del metro quadro: il valore del bene è stato determinato mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e tenendo conto dell'andamento del mercato locale.

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.

8.3 Valutazione corpi:

U. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.296,50.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| | 51.513,00 | € 1,50 | € 77.269,50 |



| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 77.269,50 |
| Valore corpo | € 77.269,50 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 77.269,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 77.269,50 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| U | agricolo | 51.523mq | € 77.269,50 | € 77.269,50 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 11.590,43 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |

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

- U

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

-U

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

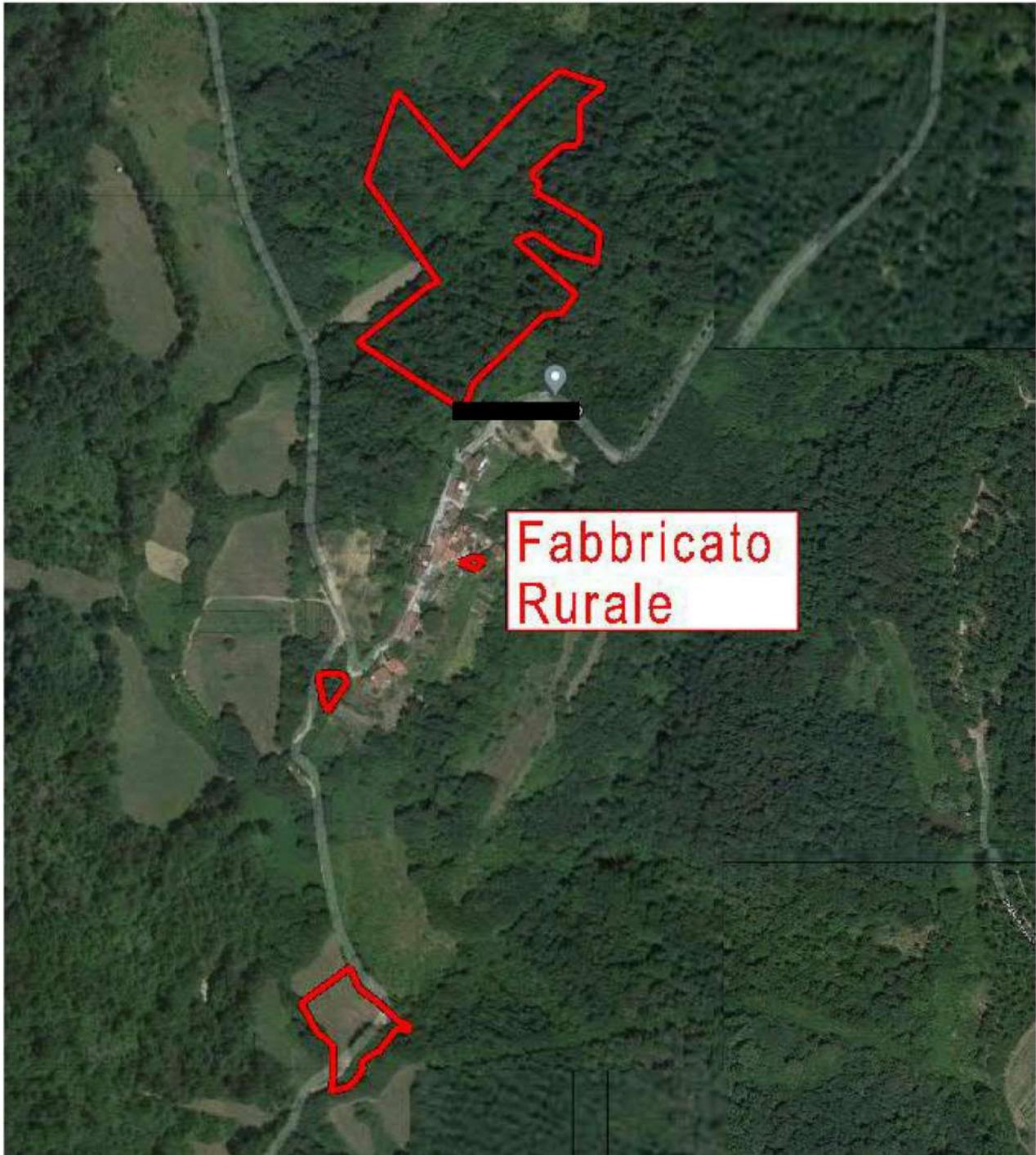
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|--|---------------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 65.680,00 arrot. |
|--|---------------------------|



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

Lotto: 006 - Fabbricato e Terreni



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



Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Giulia Vitrano Messina, Notaio in Corleone. Si dichiara che la Certificazione risale ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento; la sottoscritta ha provveduto a reperire le visura catastale e l'estratto di mappa dei beni in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Si allega inoltre l'ispezione ipotecaria di [REDACTED].

L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Si allega l'estratto di matrimonio. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

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 frazione: Lizzano

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **428**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2, superficie catastale 3425mq, reddito dominicale: € 1.8, reddito agrario: € 0.54

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord, Est, Ovest: altra proprietà; Sud: stessa proprietà

Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in frazione: Lizzano

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **429**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 4589mq, reddito dominicale: € 7.11, reddito agrario: € 5.93

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord, Est, Ovest: altra proprietà; Sud: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **431**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3671mq, reddito dominicale: € 9.48, reddito agrario: € 5.69

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord, Est, Sud: stessa proprietà; Ovest: altra proprietà



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **440**, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 1028mq, reddito dominicale: € 0.48, reddito agrario: € 0.32

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Est, Ovest: stessa proprietà; Sud, Nord: altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **441**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 533mq, reddito dominicale: € 0.83, reddito agrario: € 0.69

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Est: strada pubblica; Sud, Nord: altra proprietà; Ovest: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **443**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2, superficie catastale 4021mq, reddito dominicale: € 2.08, reddito agrario: € 0.62

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Sud: strada pubblica; Ovest, Nord: stessa proprietà; Est: altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **446**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1, superficie catastale 4809mq, reddito dominicale: € 3.48, reddito agrario: € 1.24

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Sud: strada pubblica; Est: stessa proprietà; Nord, Ovest: altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **8**, particella **269**, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 346mq, reddito dominicale: € 0.29, reddito agrario: € 0.36

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Sud, Est: strada pubblica; Nord, Ovest: altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **8**, particella **294**, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie catastale 3209mq, reddito dominicale: € 4.97, reddito agrario: € 2.98

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]



Confini: Est: strada pubblica; Nord, Ovest, Sud: altra proprietà

Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Lizzano

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio 8, particella **169**, qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 95mq

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord, Est, Ovest: altra proprietà; Sud: stessa proprietà

Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato è censito solamente al catasto terreni. Il 30 settembre 2012 è stato il termine massimo entro il quale tutti i fabbricati rurali avrebbero dovuto essere censiti anche al catasto fabbricati. E' necessario regolarizzare il fabbricato con le pratiche PREGEO e DOCFA e quindi la produzione della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: pratica PREGEO e DOCFA

Oneri professionali, diritti di segreteria, sanzione per il ritardo nell'adempimento: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note sulla conformità catastale: Non si dichiara la conformità catastale

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel comune di Aulla. Il sito è in aperta campagna, molto tranquillo e immerso nel verde. Le frazione più vicina è Bigliolo, piccolo paese caratteristico per il suo castello risalente al XIII secolo, per la chiesa di San Donato e per la produzione tipica e caratteristica del Fagiolo di Bigliolo. Aulla si raggiunge in circa 15 minuti di auto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

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



Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: itinerari turistici della Luni [REDACTED] a.

Attrazioni storiche: castelli della Luni [REDACTED] a.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A e B

agricolo sito in Aulla (MS),

Occupato da [REDACTED] Paola Maria , con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2009 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

si allega la verifica della sussistenza della condizione di viltà del canone di locazione

Registrato a Aulla

Tipologia contratto: rinnovo tacito, scadenza 02/01/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il 02-01-2009 il debitore [REDACTED] stipulò un contratto di affitto di fondi rustici con la figlia [REDACTED] Maria Paola, titolare dell'impresa individuale [REDACTED] Attività di impresa: coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali e agriturismo).

Con tale contratto, della durata pari a 15 anni, il [REDACTED] cedette in affitto alla figlia tutte le proprietà di terreni e fabbricati compreso l'immobile oggetto di stima per un canone annuo pari a €200. Tale canone, come dichiarato dal [REDACTED] nel verbale di primo sopralluogo del 25/01/2021, non è mai stato versato per espresso accordo fra le parti.

Si allega il verbale di primo sopralluogo ed il contratto di affitto. (Quest'ultimo è stato messo a disposizione del sig. [REDACTED]; l'originale, depositato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Aulla, non è più reperibile in seguito all'alluvione del 2011. L'ufficio preposto ha rilasciato un'apposita dichiarazione).

Identificativo corpo: C

Fabbricato rurale [R] sito in Aulla (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:

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 UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.977,42 R.G. 6714 R.P. 1081 n°58 del 25/07/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.977,42 R.G. 6714 R.P. 1081 n°58 del 25/07/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Cerit SPA CF 05141390483 contro [REDACTED]; Derivante da: 0300 a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602; Importo ipoteca: € 21.984,96; Importo capitale: € 10.992,48 R.G.5074 R.P.990 n°40 del 13/052008; Note: L'ipoteca grava soltanto sui seguenti mappali: n°431 del foglio 3 e n°294 del foglio 8 del comune di Aulla.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 36977,42 R.G. 6714 R.P. 1081 n°58 del 25/07/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data 24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data 24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data 24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313;

Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



| TABELLA RIASSUNTIVA | | | | | |
|---------------------|------------|---------|------------------|--------------|------------------|
| CORPO | PARTICELLA | FOGLIO | IPOT. GIUDIZIALE | IPOT. LEGALE | IPOT. VOLONTARIA |
| A | 428 | 3 Aulla | SI | NO | NO |
| B | 429 | 3 Aulla | SI | NO | NO |
| | 431 | 3 Aulla | SI | SI | NO |
| | 440 | 3 Aulla | SI | NO | NO |
| | 441 | 3 Aulla | SI | NO | NO |
| | 443 | 3 Aulla | SI | NO | NO |
| | 446 | 3 Aulla | SI | NO | NO |
| | 269 | 8 Aulla | SI | NO | NO |
| | 294 | 8 Aulla | SI | SI | NO |
| C | 169 | 8 Aulla | SI | NO | NO |

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Aulla (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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: Nessuna

Identificativo corpo: B

sito in Aulla (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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: Nessuna



Identificativo corpo: C

Fabbricato rurale [R] sito in Aulla (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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Consoli Lucio, in data 13/10/2001, ai nn. 7627; trascritto a Massa, in data 31/10/2001, ai nn. 10007/7282.

Note: Con l'atto di divisione è venuta a cessare la comunione del bene con il [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Consoli Lucio, in data 13/10/2001, ai nn. 7627; trascritto a Massa, in data 31/10/2001, ai nn. 10007/7282.

Note: Con l'atto di divisione è venuta a cessare la comunione del bene con il [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Consoli Lucio, in data 13/10/2001, ai nn. 7627; trascritto a Massa, in data 31/10/2001, ai nn. 10007/7282.

Note: Con l'atto di divisione è venuta a cessare la comunione del bene con il [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: C

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 13/10/2001** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Aulla, in data 22/11/2001, ai nn. 26/604; trascritto a Massa, in data 06/12/2001, ai nn. 11217/8177.

Note:

Il bene ha avuto i seguenti passaggi di proprietà:



dal 13/10/01 [REDACTED], piena proprietà derivante da atto di divisione con il [REDACTED];
dal 5/06/99 al 13/10/01 [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in seguito
alla successione di [REDACTED] [REDACTED] e de-
ceduto il 05/06/1999;

dal 23/03/98 al 05/06/99 [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno
in seguito alla successione di [REDACTED] [REDACTED] e de-
ceduta il 23/03/1998.

Per quanto a [REDACTED]:

Dichiarazione di successione del 22/11/01 presso Ufficio del registro di Aulla n°26 vol.604, tras-
critta il 06/12/01 RP8177 RG11217 L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020
RP2537 RG3385 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267).

Per quanto a [REDACTED] [REDACTED]:

Dichiarazione di successione del 05/11/1998 presso Ufficio del registro di Aulla n°12 vol.586, tras-
critta il 11/03/99 RP1267 RG2127 L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020
RP2538 RG3386 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 **proprietario/i ante ven-
tennio al 13/10/2001** .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'e-
redità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Aulla, in data 22/11/2001, ai nn. 26/604;
trascritto a Massa, in data 06/12/2001, ai nn. 11217/8177.

Note:

Il bene è pervenuto a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in seguito alla
successione di [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il
05/06/1999.

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2537 RG3385 (nascente da atto
del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267)

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 **proprietario/i ante ven-
tennio al 13/10/2001** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione
tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Aulla, in data
22/11/2001, ai nn. 26/604; trascritto a Massa, in data 06/12/2001, ai nn. 11217/8177.

Note:

Il bene è pervenuto a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in seguito alla
successione di [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il
05/06/1999.

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2537 RG3385 (nascente da atto
del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267)

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:



Note generali sulla conformità: Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Note generali sulla conformità: Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricato rurale [R]

Note sulla conformità edilizia: la ricerca di pratiche edilizie negli archivi comunali, riguardanti i fabbricati in oggetto, non ha dato altri risultati. Si può comunque dichiarare che il fabbricato è stato edificato precedentemente al 1954 come mostra la foto aerea visibile sul sito www502.regione.toscana.it/geoscopio/ortofoto.html. L'epoca di realizzazione risale quindi ad un periodo antecedente all'adozione di strumenti urbanistici da parte del comune di Aulla. Si può dichiarare la legittimità dei fabbricati in oggetto.

Note generali sulla conformità: Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | - Ambiti a prevalente caratterizzazione forestale - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) |

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | Per tutte le particelle del Fg.3: -Ambiti a prevalente caratterizzazione forestale - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) Per tutte la particella 294 del Fg.8: - Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) Per tutte la particella 269 del Fg.8: - Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola - Art.42 Zona Centro storico di minor rilevanza "B" |

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B



Fabbricato rurale [R]

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | Art.42 Zona Centro storico di minor rilevanza "B" |

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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

si tratta di un grande terreno in collina destinato a bosco. La superficie è pari a circa 3.500mq. E' accessibile attraverso un sentiero percorribile solo a piedi dalla località di Cavana di Bigliolo oppure, sempre attraverso una sentiero, dalla località di Lizzano.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.485,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in collina

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I terreni al momento non sono coltivati, rovi e arbusti selvatici ricoprono gran parte della superficie

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | Superficie catastale | 3.485,00 | 1,00 | 3.485,00 |
| | | 3.485,00 | | 3.485,00 |

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

Il corpo si compone di:

- un grande terreno in collina destinato a bosco. La superficie è pari a circa 19.000mq. E' accessibile attraverso un sentiero percorribile solo a piedi dalla località di Cavana di Bigliolo oppure, sempre attraverso una sentiero, dalla località di Lizzano;

- un terreno di superficie par a circa 350mq raggiungibile scendendo da Lizzano attraverso un sentiero in forte pendenza percorribile solo a piedi. Il terreno si trova in corrispondenza di un bivio tra sentieri. Vedi documentazione fotografica.

- un terreno di superficie pari a circa 3.000mq raggiungibile scendendo da Lizzano attraverso un sentiero in forte pendenza percorribile solo a piedi. Il terreno è principalmente pianeggiante e libero da arbusti e rovi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

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



Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22.206,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in pendenza

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I terreni al momento non sono coltivati, rovi e arbusti selvatici ricoprono gran parte della superficie

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | Superficie catastale | 22.206,00 | 1,00 | 22.206,00 |
| | | 22.206,00 | | 22.206,00 |



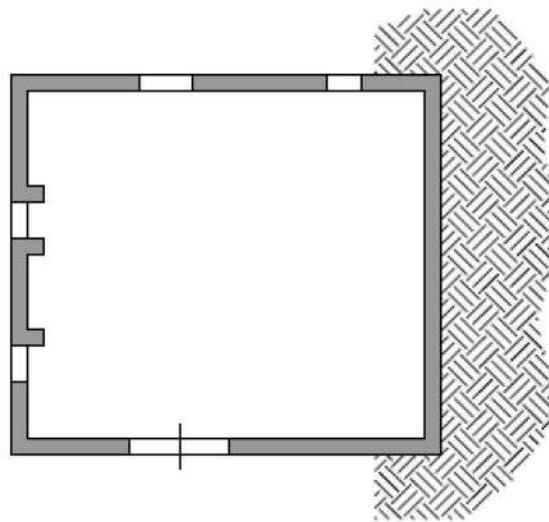
Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto C

Si tratta di un fabbricato rurale sito nel borgo di Lizzano. Le dimensioni sono pari a circa 6.50 x 5.80m, è disposto su due livelli di cui uno seminterrato. La struttura è in muratura di mattoni pieni, la copertura in legno e laterizio. Non sono presenti infissi, intonaci e rivestimenti.

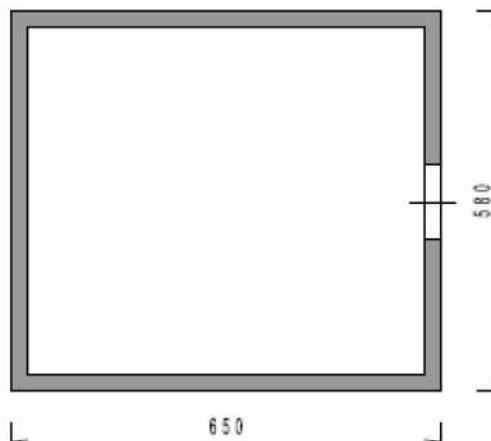
LOTTO 6 Corpo C

Fabbricato Rurale sito a Lizzano, Aulla

Foglio 8 particella 169



Piano Seminterrato



Piano Terra



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

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

Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,40**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: ante 67

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: La copertura in particolare versa in condizioni di sicurezza precarie.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
|---------------------------|----|

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | superf. esterna lorda | 75,40 | 1,00 | 75,40 |
| | | 75,40 | | 75,40 |

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

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la stima dei beni appartenenti al lotto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo riferito al parametro tecnico del metro quadro: il valore del bene è stato determinato mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e tenendo conto dell'andamento del mercato locale.

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.



8.3 Valutazione corpi:**A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.227,50.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| | 3.485,00 | € 1,50 | € 5.227,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 5.227,50 |
| Valore corpo | | | € 5.227,50 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 5.227,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 5.227,50 |

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.309,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| | 22.206,00 | € 1,50 | € 33.309,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 33.309,00 |
| Valore corpo | | | € 33.309,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 33.309,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 33.309,00 |

C. Fabbricato rurale [R]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.390,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| | 75,40 | € 350,00 | € 26.390,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 26.390,00 |
| Valore corpo | | | € 26.390,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 26.390,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 26.390,00 |

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 | 3.485,00 | € 5.227,50 | € 5.227,50 |
| B | agricolo | 22.206,00 | € 33.309,00 | € 33.309,00 |
| C | Fabbricato rurale [R] | 75,40 | € 26.390,00 | € 26.390,00 |



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%) | € 9.738,98 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 2.500,00 |

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

Certificato energetico presente: NO

- B

Certificato energetico presente: NO

- C

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- A**

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

- B

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

- C

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: | € 52.700,00 arrot. |
|--|---------------------------|



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

Lotto: 007 – Terreni



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

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Giulia Vitrano Messina, Notaio in Corleone. Si dichiara che la Certificazione risale ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento; La sottoscritta ha provveduto a reperire le visura catastale e l'estratto di mappa dei beni in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Si allega inoltre l'ispezione ipotecaria di [REDACTED]. L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Si allega l'estratto di matrimonio. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

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



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: D.****agricolo sito in frazione: Bondola****Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **2**, particella **115**, qualità Bosco misto, classe 1, superficie catastale 564mq, reddito dominicale: € 0.47, reddito agrario: € 0.17Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]Confini: Su tutti i lati altra proprietà**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **2**, particella **145**, qualità Bosco misto, classe 1, superficie catastale 9979mq, reddito dominicale: € 8.25, reddito agrario: € 3.09Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]Confini: Nord, Est, Ovest altra proprietà; Sud: stessa proprietà**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **2**, particella **170**, qualità Bosco misto, classe 1, superficie catastale 29217mq, reddito dominicale: € 24.14, reddito agrario: € 9.05Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]Confini: Nord, Sud: stessa proprietà; Est, Ovest: altra proprietà**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **2**, particella **201**, qualità Bosco misto, classe 2, superficie catastale 43512mq, reddito dominicale: € 17.98, reddito agrario: € 13.48Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]Confini: Nord, Est: stessa proprietà; Sud, Ovest: altra proprietà**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **2**, particella **202**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2703mq, reddito dominicale: € 6.98, reddito agrario: € 4.19Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]Confini: Nord, Es, Ovest: stessa proprietà; Sud: altra proprietà**Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà**Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato
- Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: E.**agricolo sito in frazione: Bondola****Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **2**, particella **176**, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 2429mq, reddito dominicale: € 1.13, reddito agrario: € 0.75

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Nord, Es, Ovest, Sud: altra proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F.**agricolo sito in frazione: Bondola****Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **2**, particella **182**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2, superficie catastale 1819mq, reddito dominicale: € 0.94, reddito agrario: € 0.28

Derivante da: Atto di compravendita del 20/12/2001 da [REDACTED], notaio La Rosa Carmelo di Massa rep.45156 trascritto il 04/01/02 RP66 RG90.

Confini: Nord, Es, Ovest: stessa proprietà; Sud: altra proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel comune di Aulla. Il sito è in aperta campagna, molto tranquillo e immerso nel verde. Le frazione più vicina è Bondola che sorge su una collina a 200 m s.l.m. nel cuore della Luni [REDACTED]a. Aulla si raggiunge in circa 15 minuti di auto.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: itinerari turistici della Luni [REDACTED] a.

Attrazioni storiche: castelli della Luni [REDACTED] a.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus a 700m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: D, E, F
agricolo sito in Aulla (MS)

Occupato da [REDACTED] Paola Maria , con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2009 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

si allega la verifica della sussistenza della condizione di viltà del canone di locazione

Registrato a Aulla

Tipologia contratto: rinnovo tacito, scadenza 02/01/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il 02-01-2009 il debitore [REDACTED] stipulò un contratto di affitto di fondi rustici con la figlia [REDACTED] Maria Paola, titolare dell'impresa individuale [REDACTED] (Attività di impresa: coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali e agriturismo).

Con tale contratto, della durata pari a 15 anni, il [REDACTED] cedette in affitto alla figlia tutte le proprietà di terreni e fabbricati compreso l'immobile oggetto di stima per un canone annuo pari a €200. Tale canone, come dichiarato dal [REDACTED] nel verbale di primo sopralluogo del 25/01/2021, non è mai stato versato per espresso accordo fra le parti.

Si allega il verbale di primo sopralluogo ed il contratto di affitto. (Quest'ultimo è stato messo a disposizione del sig. [REDACTED]; l'originale, depositato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Aulla, non è più reperibile in seguito all'alluvione del 2011. L'ufficio preposto ha rilasciato un'apposita dichiarazione).

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 UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.977,42 R.G. 6714 R.P. 1081 n°58 del 25/07/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di MPS BANCAVERDE SPA C.F. 00658040480 contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 260.000,00 R.G. 7007 R.P. 1189 n°39 del 17/07/2002

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.977,42 R.G. 6714 R.P. 1081 n°58 del 25/07/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: E

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di MPS BANCAVERDE SPA C.F. 00658040480 contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 260.000,00 R.G. 7007 R.P. 1189 n°39 del 17/07/2002

Dati precedenti relativi ai corpi: F

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.977,42 R.G. 6714 R.P. 1081 n°58 del 25/07/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: F

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data 24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313;

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data 24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313;

Dati precedenti relativi ai corpi: E

- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data 24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313;

Dati precedenti relativi ai corpi: F

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



4.3 Misure Penali

Nessuna.

| TABELLA RIASSUNTIVA | | | | | |
|---------------------|------------|---------|--------------------|----------------|--------------------|
| CORPO | PARTICELLA | FOGLIO | IPOTECA GIUDIZIALE | IPOTECA LEGALE | IPOTECA VOLONTARIA |
| D | 145 | 2 Aulla | SI | NO | SI |
| | 170 | 2 Aulla | SI | NO | SI |
| | 201 | 2 Aulla | SI | NO | SI |
| | 202 | 2 Aulla | SI | NO | SI |
| | 115 | 2 Aulla | SI | NO | SI |
| E | 176 | 2 Aulla | SI | NO | NO |
| F | 182 | 2 Aulla | SI | NO | NO |

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Consoli Lucio, in data 13/10/2001, ai nn. 7627; trascritto a Massa, in data 31/10/2001, ai nn. 10007/7282.

Note: Con l'atto di divisione è venuta a cessare la comunione del bene con il [REDACTED] [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Consoli Lucio, in data 13/10/2001, ai nn. 7627; trascritto a Massa, in data 31/10/2001, ai nn. 10007/7282.

Note: Con l'atto di divisione è venuta a cessare la comunione del bene con il [REDACTED] [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/12/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio La Rosa Carmelo, in data 20/12/2001, ai nn. 45156; trascritto a Massa, in data 04/01/2002, ai nn. 90/66.

Note: Con l'atto di compravendita [REDACTED] ha acquistato il bene da [REDACTED] [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: F

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 13/10/2001**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Aulla, in data 22/11/2001, ai nn. 26/604; trascritto a Massa, in data 06/12/2001, ai nn. 11217/8177.

Note:

I beni hanno avuto i seguenti passaggi di proprietà:

dal 13/10/01 [REDACTED], piena proprietà derivante da atto di divisione con il [REDACTED]; dal 5/06/99 al 13/10/01 [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il 05/06/1999;

dal 23/03/98 al 05/06/99 [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e deceduta il 23/03/1998.

Per quanto a [REDACTED]:

Dichiarazione di successione del 22/11/01 presso Ufficio del registro di Aulla n°26 vol.604, trascritta il 06/12/01 RP8177 RG11217 L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2537 RG3385 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267).

Per quanto a [REDACTED] [REDACTED]:

Dichiarazione di successione del 05/11/1998 presso Ufficio del registro di Aulla n°12 vol.586, trascritta il 11/03/99 RP1267 RG2127 L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2538 RG3386 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267).

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 13/10/2001**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Aulla, in data 22/11/2001, ai nn. 26/604; trascritto a Massa, in data 06/12/2001, ai nn. 11217/8177.

Note: Il bene è pervenuto a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il 05/06/1999.

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2537 RG3385 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267)

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 20/12/2001**. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Zanoni Isio, in data 16/09/1987, ai nn. 88826; trascritto a Aulla, in data 06/12/2001, ai nn. 7406/5427.

Note: I beni sono prevenuti a [REDACTED] in seguito all'atto di divisione con il quale veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: F



7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Note generali sulla conformità: Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Note generali sulla conformità: Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Note generali sulla conformità: Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7.2 Conformità urbanistica:

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | Per le particelle 145, 170, 201: -Ambiti a prevalente caratterizzazione forestale - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) Per le particelle 115 e 202: - Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato Nuove previsioni insediative: AU05 |

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D

agricolo

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | -Ambiti a prevalente caratterizzazione forestale - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) |

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: E

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato Nuove previsioni insediative: AU05 |

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F



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

si tratta di un grande terreno in collina destinato a bosco. La superficie è pari a circa 85.000mq. E' accessibile attraverso un sentiero percorribile solo a piedi dalla località di Cavana di Bigliolo.

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85.975,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in collina

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I terreno è destinato a bosco

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | sup reale lorda | 85.975,00 | 1,00 | 85.975,00 |
| | | 85.975,00 | | 85.975,00 |

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

si tratta di un terreno in collina destinato a bosco. La superficie è pari a circa 2.400mq. E' accessibile attraverso un sentiero percorribile solo a piedi dalla località di Cavana di Bigliolo.

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.429,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in collina

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è destinato a bosco



| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | sup reale lorda | 2.429,00 | 1,00 | 2.429,00 |
| | | 2.429,00 | | 2.429,00 |

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

si tratta di un grande terreno in collina destinato a bosco. La superficie è pari a circa 1.800mq. E' accessibile attraverso un sentiero percorribile solo a piedi dalla località di Cavana di Bigliolo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████ - Residenza: ██████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.819,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in collina

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreo è destinato a bosco

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | sup reale lorda | 1.819,00 | 1,00 | 1.819,00 |
| | | 1.819,00 | | 1.819,00 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la stima dei beni appartenenti al lotto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo riferito al parametro tecnico del metro quadro: il valore del bene è stato determinato mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e tenendo conto dell'andamento del mercato locale.



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.

8.3 Valutazione corpi:**D. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 128.962,50.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| | 85.975,00 | € 1,50 | € 128.962,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 128.962,50 |
| Valore corpo | | | € 128.962,50 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 128.962,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 128.962,50 |

E. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.643,50.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| | 2.429,00 | € 1,50 | € 3.643,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 3.643,50 |
| Valore corpo | | | € 3.643,50 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 3.643,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 3.643,50 |

F. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.728,50.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| | 1.819,00 | € 1,50 | € 2.728,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 2.728,50 |
| Valore corpo | | | € 2.728,50 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 2.728,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 2.728,50 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| D | agricolo | 85.975,00 | € 128.962,50 | € 128.962,50 |
| E | agricolo | 2.429,00 | € 3.643,50 | € 3.643,50 |
| F | agricolo | 1.819,00 | € 2.728,50 | € 2.728,50 |



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 20.300,18 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |

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

Certificato energetico presente: NO

- E

Certificato energetico presente: NO

- F

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- D**

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

- E

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

- F

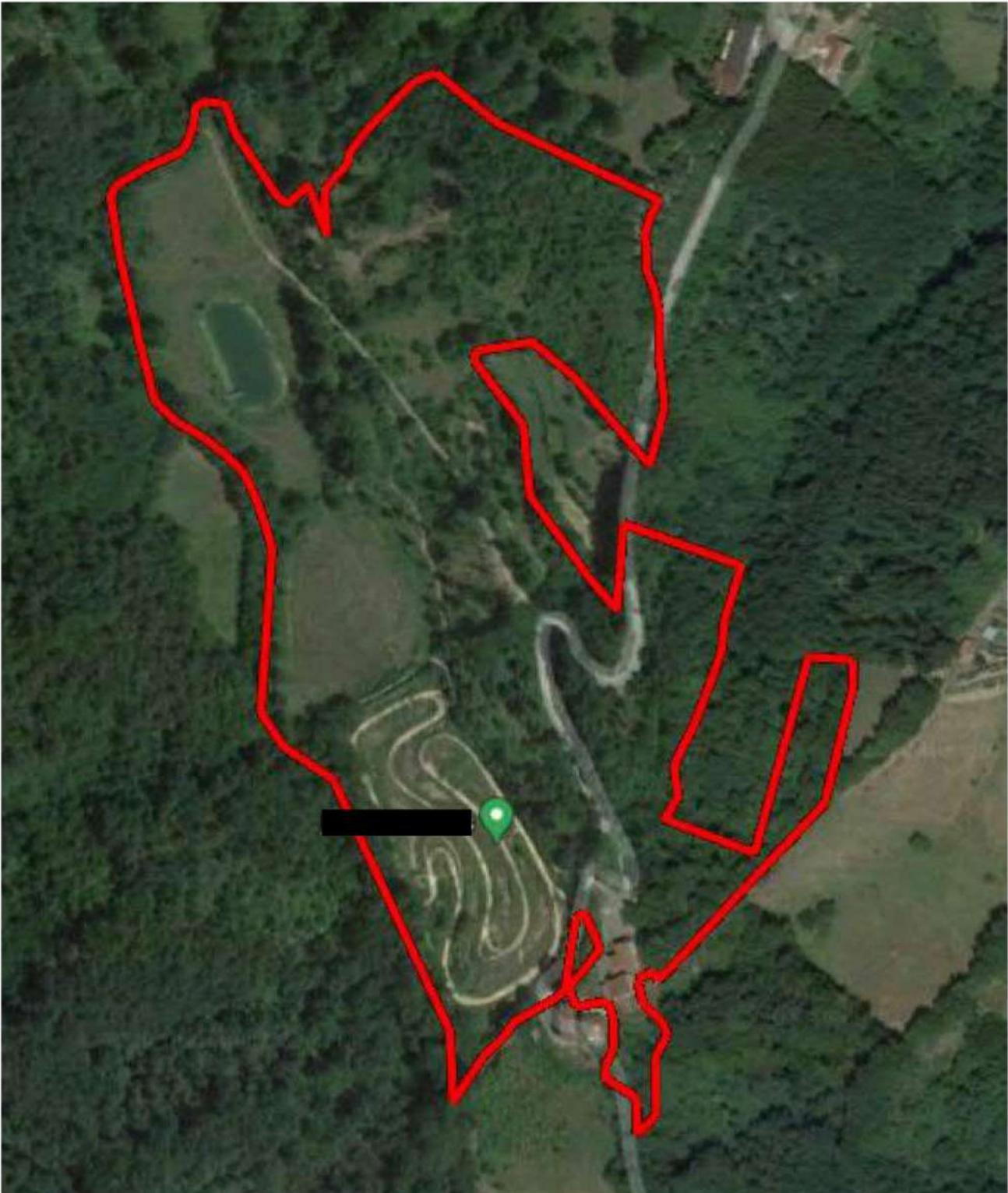
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|--|---------------------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 115.000,00 arrotondato |
|--|---------------------------------|



Lotto: 008 - Fabbricati e Terreni

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

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Giulia Vitrano Messina, Notaio in Corleone. Si dichiara che la Certificazione risale ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento; la sottoscritta ha provveduto a reperire le visura catastale e l'estratto di mappa dei beni in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Si allega inoltre l'ispezione ipotecaria di [REDAZIONE]. L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Si allega l'estratto di matrimonio ed il Certificato di Destinazione Urbanistica.



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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: G.

agricolo sito in frazione: Bondola

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **273**, qualità Seminativo Arborato, classe 5, superficie catastale 6984mq, reddito dominicale: € 3.61, reddito agrario: € 4.33

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord, Est, Ovest, Sud: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **274**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6243mq, reddito dominicale: € 16.12, reddito agrario: € 9.67

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord, Est, Ovest, Sud: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **318**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 8015mq, reddito dominicale: € 20.7, reddito agrario: € 12.42

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord, Est, Ovest, Sud: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **319**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 793mq, reddito dominicale: € 1.23, reddito agrario: € 1.02

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord, Est, Ovest, Sud: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **254**, qualità Seminativo Arborato, classe 5, superficie catastale 5540mq, reddito dominicale: € 2.86, reddito agrario: € 3.43

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord, Est, Ovest, Sud: stessa proprietà



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **283**, qualità Seminativo Arborato, classe 5, superficie catastale 2342mq, reddito dominicale: € 1.21, reddito agrario: € 1.45

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord, Est, Ovest, Sud: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **280**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 2192mq, reddito dominicale: € 3.4, reddito agrario: € 2.83

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Nord, Est, Ovest, Sud: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **278**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 2994mq, reddito dominicale: € 4.64, reddito agrario: € 3.87

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Ovest, Sud: stessa proprietà; Nord, Est: altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **282**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 15915mq, reddito dominicale: € 41.10, reddito agrario: € 24.66

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Ovest: stessa proprietà; Nord, Est, Sud: altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **496**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 3832mq, reddito dominicale: € 5.94, reddito agrario: € 4.95

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Ovest: stessa proprietà; Nord, Est, Sud: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **325**, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 1580mq, reddito dominicale: € 5.71, reddito agrario: € 4.08

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Ovest, Nord, Sud: stessa proprietà; Est: altra proprietà



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **329**, qualità Bosco misto, classe 2, superficie catastale 6800mq, reddito dominicale: € 2.81, reddito agrario: € 2.11
Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]

Confini: Ovest, Sud: stessa proprietà; Nord, Est: altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **461**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 2612mq, reddito dominicale: € 4.05, reddito agrario: € 3.37
Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]

Confini: Ovest, Sud: altra proprietà; Nord, Est: altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **337**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 2961mq, reddito dominicale: € 4.59, reddito agrario: € 3.82
Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]

Confini: Ovest, Sud: stessa proprietà; Nord, Est: altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **349**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 960mq, reddito dominicale: € 1.49, reddito agrario: € 1.24
Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]

Confini: Ovest, Sud: stessa proprietà; Nord, Est: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **322**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 336mq, reddito dominicale: € 0.52, reddito agrario: € 0.43
Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]

Confini: Ovest, Sud, Nord: stessa proprietà; Ovest: altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **381**, qualità Incolt Prod, classe U, superficie catastale 145mq, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01
Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]

Confini: Ovest, Sud, Nord: stessa proprietà; Ovest: stessa proprietà



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **388**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1100mq, reddito dominicale: € 2.84, reddito agrario: € 1.7
Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Sud, Ovest: altra proprietà; Nord, Est: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **384**, qualità Area Rurale, superficie catastale 100mq
Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Sud, Ovest: stessa proprietà; Nord, Est: stessa proprietà

Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

Note generali: Si segnala che la strada che collega la località di Cavana a quella di Bondola ha un tracciato che risulta differente da come segnato nella mappa catastale.

Identificativo corpo: H.**agricolo sito in frazione: Bondola****Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **497**, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 1299mq, reddito dominicale: € 4.70, reddito agrario: € 3.35
Derivante da: Atto di compravendita del 20/12/2001 da [REDACTED] [REDACTED], notaio La Rosa Carmelo di Massa rep.45156 trascritto il 04/01/02 RP66 RG90.

Confini: Ovest, Sud, Est: stessa proprietà; Nord: altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **324**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 3320mq, reddito dominicale: € 5.14, reddito agrario: € 4.29
Derivante da: Atto di compravendita del 20/12/2001 da [REDACTED] [REDACTED], notaio La Rosa Carmelo di Massa rep.45156 trascritto il 04/01/02 RP66 RG90.

Confini: Ovest, Sud, Est: stessa proprietà; Nord: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **326**, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 802mq, reddito dominicale: € 0.37, reddito agrario: € 0.25
Derivante da: Atto di compravendita del 20/12/2001 da [REDACTED] [REDACTED], notaio La Rosa Carmelo di Massa rep.45156 trascritto il 04/01/02 RP66 RG90.

Confini: Ovest, Sud, Est: stessa proprietà; Nord: altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **327**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1697mq, reddito dominicale: € 4.38, reddito agrario: € 2.63

Derivante da: Atto di compravendita del 20/12/2001 da [REDACTED] [REDACTED], notaio La Rosa Carmelo di Massa rep.45156 trascritto il 04/01/02 RP66 RG90.

Confini: Ovest, Sud, Est: stessa proprietà; Nord: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **321**, qualità Seminativo Arborato, classe 5, superficie catastale 14230mq, reddito dominicale: € 7.35, reddito agrario: € 8.82

Derivante da: Atto di compravendita del 20/12/2001 da [REDACTED] [REDACTED], notaio La Rosa Carmelo di Massa rep.45156 trascritto il 04/01/02 RP66 RG90.

Confini: Ovest, Sud, Est: stessa proprietà; Nord: stessa proprietà

Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

Note generali: Si segnala che la strada che collega la località di Cavana a quella di Bondola ha un tracciato che risulta differente da come segnato nella mappa catastale.

Identificativo corpo: N.

Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Bondola

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **352**, qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 18mq

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Ovest, Nord, Sud, Est: stessa proprietà

Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la particella è rappresentata in mappa come fabbricato e nella visura catastale è indicata come fabbricato diruto; in realtà il fabbricato non è più esistente. E' necessario aggiornare la mappa e trasformare la superficie del fabbricato in ente urbano.

Regolarizzabili mediante: Pratica di demolizione totale fabbricato con passaggio della qualità ad ente urbano

Descrizione delle opere da sanare: passaggio ad ente urbano

Oneri professionali e diritti di segreteria: € 1.000,00



Oneri Totali: € 1.000,00

Note sulla conformità catastale: Non si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: P.**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in frazione: Bondola****Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **383**, qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 252mqDerivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]Confini: Nord, Est, Ovest, Sud: stessa proprietà**Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato è censito solamente al catasto terreni. Il 30 settembre 2012 è stato il termine massimo entro il quale tutti i fabbricati rurali avrebbero dovuto essere censiti anche al catasto fabbricati. E' necessario regolarizzare il fabbricato con le pratiche PREGEO e DOCFA e quindi la produzione della planimetria catastale.****Regolarizzabili mediante: pratica PREGEO e DOCFA****Descrizione delle opere da sanare: accatastamento al catasto fabbricati****Oneri professionali, diritti di segreteria, sanzione per il ritardo nell'adempimento: € 2.500,00****Oneri Totali: € 2.500,00**

Note sulla conformità catastale: Non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Q.**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in frazione: Bondola****Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **404**, qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 170mqDerivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01 ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]Confini: Nord, Est, Ovest, Sud: stessa proprietà**Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato è censito solamente al catasto terreni. Il 30 settembre 2012 è stato il termine massimo entro il quale tutti i fabbricati rurali avrebbero dovuto essere censiti anche al catasto fabbricati. E' necessario regolarizzare il fabbricato con le pratiche PREGEO e DOCFA e quindi la produzione della planimetria catastale.****Regolarizzabili mediante: pratica PREGEO e DOCFA****Descrizione delle opere da sanare: accatastamento al catasto fabbricati**

Oneri professionali, diritti di segreteria, sanzione per il ritardo nell'adempimento: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note sulla conformità catastale: Non si dichiara la conformità catastale

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel comune di Aulla. Il sito è in aperta campagna, molto tranquillo e immerso nel verde. Le frazione più vicina è Bondola che sorge su una collina a 200 m s.l.m. nel cuore della Luni [REDACTED]a. Aulla si raggiunge in circa 15 minuti di auto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: itinerari turistici della Luni [REDACTED]a.

Attrazioni storiche: castelli della Luni [REDACTED]a.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus a 700m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: G, H, N, P e Q

agricolo sito in Aulla (MS),

Occupato da [REDACTED] Paola Maria, con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2009 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

si allega la verifica della sussistenza della condizione di viltà del canone di locazione

Registrato a Aulla

Tipologia contratto: rinnovo tacito, scadenza 02/01/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il 02-01-2009 il debitore [REDACTED] stipulò un contratto di affitto di fondi rustici con la figlia [REDACTED] Maria Paola, titolare dell'impresa individuale [REDACTED] (Attività di impresa: coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali e agriturismo).

Con tale contratto, della durata pari a 15 anni, il [REDACTED] cedette in affitto alla figlia tutte le proprietà di terreni e fabbricati compreso l'immobile oggetto di stima per un canone annuo pari a €200.

Tale canone, come dichiarato dal [REDACTED] nel verbale di primo sopralluogo del 25/01/2021, non è mai stato versato per espresso accordo fra le parti.

Si allega il verbale di primo sopralluogo ed il contratto di affitto. (Quest'ultimo è stato messo a disposizione del sig. [REDACTED]; l'originale, depositato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Aulla, non è più reperibile in seguito all'alluvione del 2011. L'ufficio preposto ha rilasciato un'apposita dichiarazione).



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 UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.977,42 R.G. 6714 R.P. 1081 n°58 del 25/07/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: G

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Cerit SPA CF 05141390483 contro [REDACTED]; Derivante da: 0300 a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602; Importo ipoteca: € 21.984,96; Importo capitale: € 10.992,48 R.G.5074 R.P.990 n°40 del 13/052008; Note: L'ipoteca grava soltanto sul mappale 388

Dati precedenti relativi ai corpi: G

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di MPS BANCAVERDE SPA C.F. 00658040480 contro [REDACTED]; Derivante da: 0300 a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602; Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 260.000,00 R.G. 7007 R.P. 1189 n°39 del 17/07/2002; Note: L'ipoteca grava su tutti i mappali tranne il 388.

Dati precedenti relativi ai corpi: G

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.977,42 R.G. 6714 R.P. 1081 n°58 del 25/07/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: H

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Cerit SPA CF 05141390483 contro [REDACTED]; Derivante da: 0300 a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602; Importo ipoteca: € 21.984,96; Importo capitale: € 10.992,48 R.G.5074 R.P.990 n°40 del 13/052008; Note: L'ipoteca grava soltanto sul mappale 497

Dati precedenti relativi ai corpi: H

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di MPS BANCAVERDE SPA C.F. 00658040480 contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 260.000,00 R.G. 7007 R.P. 1189 n°39 del 17/07/2002



Dati precedenti relativi ai corpi: H

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.977,42 R.G. 6714 R.P. 1081 n°58 del 25/07/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: N

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di MPS BANCAVERDE SPA C.F. 00658040480 contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 260.000,00 R.G. 7007 R.P. 1189 n°39 del 17/07/2002

Dati precedenti relativi ai corpi: N

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.977,42 R.G. 6714 R.P. 1081 n°58 del 25/07/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: P

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di MPS BANCAVERDE SPA C.F. 00658040480 contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 260.000,00 R.G. 7007 R.P. 1189 n°39 del 17/07/2002

Dati precedenti relativi ai corpi: P

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.977,42 Array

Dati precedenti relativi ai corpi: Q

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di MPS BANCAVERDE SPA C.F. 00658040480 contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 260.000,00 R.G. 7007 R.P. 1189 n°39 del 17/07/2002

Dati precedenti relativi ai corpi: Q**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data 24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313;

Dati precedenti relativi ai corpi: G

- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data 24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313;

Dati precedenti relativi ai corpi: H

- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data 24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313;

Dati precedenti relativi ai corpi: N

- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro ██████████; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data 24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313;

Dati precedenti relativi ai corpi: P

- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro ██████████; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data 24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313;

Dati precedenti relativi ai corpi: Q

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

| TABELLA RIASSUNTIVA | | | | | |
|---------------------|------------|---------|--------------------|----------------|--------------------|
| CORPO | PARTICELLA | FOGLIO | IPOTECA GIUDIZIALE | IPOTECA LEGALE | IPOTECA VOLONTARIA |
| G | 273 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| | 274 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| | 318 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| | 319 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| | 254 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| | 283 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| | 280 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| | 278 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| | 282 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| | 496 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| | 325 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| | 329 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| | 461 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| | 337 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| | 349 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| | 322 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| | 381 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| | 388 | 3 Aulla | SI | SI | NO |
| 384 | 3 Aulla | SI | NO | SI | |
| H | 497 | 3 Aulla | SI | SI | SI |
| | 324 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| | 326 | 3 Aulla | SI | NO | SI |



| | | | | | |
|----------|-----|---------|----|----|----|
| | 327 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| | 321 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| N | 352 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| P | 383 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| Q | 404 | 3 Aulla | SI | NO | SI |

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: G****agricolo sito in Aulla (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: H****agricolo sito in Aulla (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: N****sito in Aulla (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: P****sito in Aulla (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: Q

sito in Aulla (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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Consoli Lucio, in data 13/10/2001, ai nn. 7627; trascritto a Massa, in data 31/10/2001, ai nn. 10007/7282.

Note: Con l'atto di divisione è venuta a cessare la comunione del bene con il [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: G

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/12/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio La Rosa Carmelo, in data 20/12/2001, ai nn. 45156; trascritto a Massa, in data 04/01/2002, ai nn. 90/66.

Note: Con l'atto di compravendita [REDACTED] ha acquistato il bene da [REDACTED] il [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: H

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Consoli Lucio, in data 13/10/2001, ai nn. 7627; trascritto a Massa, in data 31/10/2001, ai nn. 10007/7282.

Note: Con l'atto di divisione è venuta a cessare la comunione del bene con il [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: N

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Consoli Lucio, in data 13/10/2001, ai nn. 7627; trascritto a Massa, in data 31/10/2001, ai nn. 10007/7282.



Note: Con l'atto di divisione è venuta a cessare la comunione del bene con il [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: P

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Consoli Lucio, in data 13/10/2001, ai nn. 7627; trascritto a Massa, in data 31/10/2001, ai nn. 10007/7282.

Note: Con l'atto di divisione è venuta a cessare la comunione del bene con il [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Q

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 13/10/2001** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Aulla, in data 22/11/2001, ai nn. 26/604; trascritto a Massa, in data 06/12/2001, ai nn. 11217/8177.

Note:

I beni hanno avuto i seguenti passaggi di proprietà:

dal 13/10/01 [REDACTED], piena proprietà derivante da atto di divisione con il [REDACTED];
dal 5/06/99 al 13/10/01 [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] e decesso il 05/06/1999;

dal 23/03/98 al 05/06/99 [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] e decessa il 23/03/1998.

Per quanto a [REDACTED]:

Dichiarazione di successione del 22/11/01 presso Ufficio del registro di Aulla n°26 vol.604, trascritta il 06/12/01 RP8177 RG11217 L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2537 RG3385 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267).

Per quanto a [REDACTED]:

Dichiarazione di successione del 05/11/1998 presso Ufficio del registro di Aulla n°12 vol.586, trascritta il 11/03/99 RP1267 RG2127 L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2538 RG3386 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267).

Dati precedenti relativi ai corpi: G

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 20/12/2001** . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Zaroni Isio, in data 16/09/1987, ai nn. 88826; trascritto a Aulla, in data 02/10/1987, ai nn. 7406/5427.

Note: I beni sono prevenuti a [REDACTED] in seguito all'atto di divisione con il quale veniva a cessare la comunione con [REDACTED] e [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: H



Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 13/10/2001** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Aulla, in data 22/11/2001, ai nn. 26/604; trascritto a Massa , in data 06/12/2001, ai nn. 11217/8177.

Note:

I beni hanno avuto i seguenti passaggi di proprietà:

dal 13/10/01 [REDACTED], piena proprietà derivante da atto di divisione con il [REDACTED];

dal 5/06/99 al 13/10/01 [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il 05/06/1999;

dal 23/03/98 al 05/06/99 [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e deceduta il 23/03/1998.

Per quanto a [REDACTED]:

Dichiarazione di successione del 22/11/01 presso Ufficio del registro di Aulla n°26 vol.604, trascritta il 06/12/01 RP8177 RG11217 L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2537 RG3385 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267).

Per quanto a [REDACTED] [REDACTED]:

Dichiarazione di successione del 05/11/1998 presso Ufficio del registro di Aulla n°12 vol.586, trascritta il 11/03/99 RP1267 RG2127 L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2538 RG3386 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267).

Dati precedenti relativi ai corpi: N

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 13/10/2001** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Aulla, in data 22/11/2001, ai nn. 26/604; trascritto a Massa, in data 06/12/2001, ai nn. 11217/8177.

Note:

Il bene ha avuto i seguenti passaggi di proprietà:

dal 13/10/01 [REDACTED], piena proprietà derivante da atto di divisione con il [REDACTED];

dal 5/06/99 al 13/10/01 [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il 05/06/1999;

dal 23/03/98 al 05/06/99 [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e deceduta il 23/03/1998.

Per quanto a [REDACTED]:

Dichiarazione di successione del 22/11/01 presso Ufficio del registro di Aulla n°26 vol.604, trascritta il 06/12/01 RP8177 RG11217 L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2537 RG3385 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267).

Per quanto a [REDACTED] [REDACTED]:

Dichiarazione di successione del 05/11/1998 presso Ufficio del registro di Aulla n°12 vol.586, trascritta il 11/03/99 RP1267 RG2127 L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2538 RG3386 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267).

Dati precedenti relativi ai corpi: P



Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 13/10/2001**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Aulla, in data 22/11/2001, ai nn. 26/604; trascritto a Massa, in data 06/12/2001, ai nn. 11217/8177.

Note:

Il bene ha avuto i seguenti passaggi di proprietà:

dal 13/10/01 [REDACTED], piena proprietà derivante da atto di divisione con il [REDACTED];

dal 5/06/99 al 13/10/01 [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il 05/06/1999;

dal 23/03/98 al 05/06/99 [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e deceduta il 23/03/1998.

Per quanto a [REDACTED]:

Dichiarazione di successione del 22/11/01 presso Ufficio del registro di Aulla n°26 vol.604, trascritta il 06/12/01 RP8177 RG11217 L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2537 RG3385 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267).

Per quanto a [REDACTED] [REDACTED]:

Dichiarazione di successione del 05/11/1998 presso Ufficio del registro di Aulla n°12 vol.586, trascritta il 11/03/99 RP1267 RG2127 L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2538 RG3386 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267).

Dati precedenti relativi ai corpi: Q

7. PRATICHE EDILIZIE:

agricolo sito in frazione: Bondola

Numero pratica: 5140

Intestazione: Costruzione invaso per salvaguardia risorse agricole

Per lavori: Costruzione invaso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/1999 al n. di prot. 13070

NOTE: La pratica, presentata a nome di [REDACTED], risulta registrata dal comune di Aulla ma non è più reperibile negli archivi. (Vedi dichiarazione rilasciata dall'ufficio competente)

Dati precedenti relativi ai corpi: G

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in frazione: Bondola

Numero pratica: 4702

Intestazione: Ristrutturazione fabbricato rurale ad uso agriturismo

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 15/07/1995 al n. di prot. 11642

NOTE: Nei registri del Comune di Aulla risulta che il 15-07-1995 con prot.11642 è stata presentata da [REDACTED] [REDACTED] e Tanzi Laura la richiesta di Concessione Edilizia per ristrutturazione edilizia di fabbricato rurale ad uso agriturismo. La pratica non è più reperibile come risulta da dichiarazione del ufficio preposto allegata alla presente.

Dati precedenti relativi ai corpi: P

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in frazione: Bondola

Numero pratica: 754

Intestazione: Ristrutturazione di fabbricato ad uso agriturismo



Tipo pratica: Deposito Ufficio Genio Civile Massa Carrara L.64/74 e L.R.88/82

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: Progetto

Presentazione in data 05/08/1996 al n. di prot. 2865

Dati precedenti relativi ai corpi: P

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in frazione: Bondola

Numero pratica: 754

Intestazione: Ristrutturazione di fabbricato ad uso agrituristico

Tipo pratica: Deposito Ufficio Genio Civile Massa Carrara L.64/74 e L.R.88/82

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: Integrazione alla 754/96

Presentazione in data 30/08/1996 al n. di prot. 3594

Dati precedenti relativi ai corpi: P

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in frazione: Bondola

Numero pratica: 754

Intestazione: Ristrutturazione di fabbricato ad uso agrituristico

Tipo pratica: Deposito Ufficio Genio Civile Massa Carrara L.64/74 e L.R.88/82

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/12/1997 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: P

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in frazione: Bondola

Numero pratica: 754

Intestazione: Ristrutturazione di fabbricato ad uso agrituristico

Tipo pratica: Deposito Ufficio Genio Civile Massa Carrara L.64/74 e L.R.88/82

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: Relazione a strutture ultimate

Presentazione in data 05/12/1997 al n. di prot. 3859

NOTE: Viene dichiarato che i lavori sono stati eseguiti secondo il progetto depositato, sono conformi alle norme sismiche e sono terminati il 30-11-1997

Dati precedenti relativi ai corpi: P

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in frazione: Bondola

Numero pratica: 4702

Intestazione: Ristrutturazione fabbricato rurale ad uso agrituristico

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 15/07/1995 al n. di prot. 11642

NOTE: Nei registri del Comune di Aulla risulta che il 15-07-1995 con prot.11642 è stata presentata da [REDACTED] e Tanzi Laura la richiesta di Concessione Edilizia per ristrutturazione edilizia di fabbricato rurale ad uso agrituristico. La pratica non è più reperibile come risulta da dichiarazione del ufficio preposto all'legata alla presente.

Dati precedenti relativi ai corpi: Q

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in frazione: Bondola

Numero pratica: 754

Intestazione: Ristrutturazione di fabbricato ad uso agrituristico

Tipo pratica: Deposito Ufficio Genio Civile Massa Carrara L.64/74 e L.R.88/82

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: Progetto

Presentazione in data 05/08/1996 al n. di prot. 2865

Dati precedenti relativi ai corpi: Q



Abitazione di tipo rurale [A6] sito in frazione: Bondola

Numero pratica: 754

Intestazione: Ristrutturazione di fabbricato ad uso agriturismo

Tipo pratica: Deposito Ufficio Genio Civile Massa Carrara L.64/74 e L.R.88/82

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: Integrazione alla 754/96

Presentazione in data 30/08/1996 al n. di prot. 3594

Dati precedenti relativi ai corpi: Q

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in frazione: Bondola

Numero pratica: 754

Intestazione: Ristrutturazione di fabbricato ad uso agriturismo

Tipo pratica: Deposito Ufficio Genio Civile Massa Carrara L.64/74 e L.R.88/82

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/12/1997 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Q

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in frazione: Bondola

Numero pratica: 754

Intestazione: Ristrutturazione di fabbricato ad uso agriturismo

Tipo pratica: Deposito Ufficio Genio Civile Massa Carrara L.64/74 e L.R.88/82

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: Relazione a strutture ultimate

Presentazione in data 05/12/1997 al n. di prot. 3859

NOTE: Viene dichiarato che i lavori sono stati eseguiti secondo il progetto depositato, sono conformi alle norme sismiche e sono terminati il 30-11-1997

Dati precedenti relativi ai corpi: Q

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Note generali sulla conformità: Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: G

agricolo

Note generali sulla conformità: Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: H

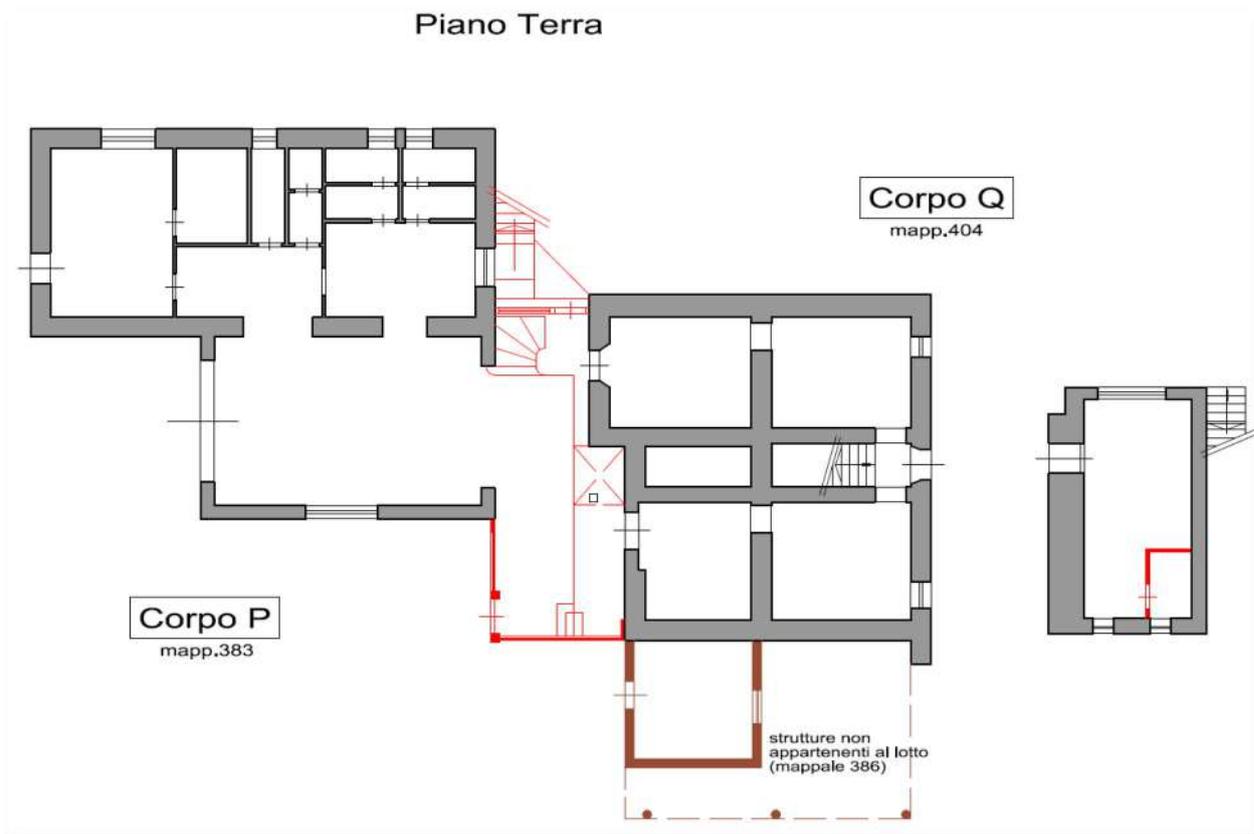


Abitazione di tipo rurale [A6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

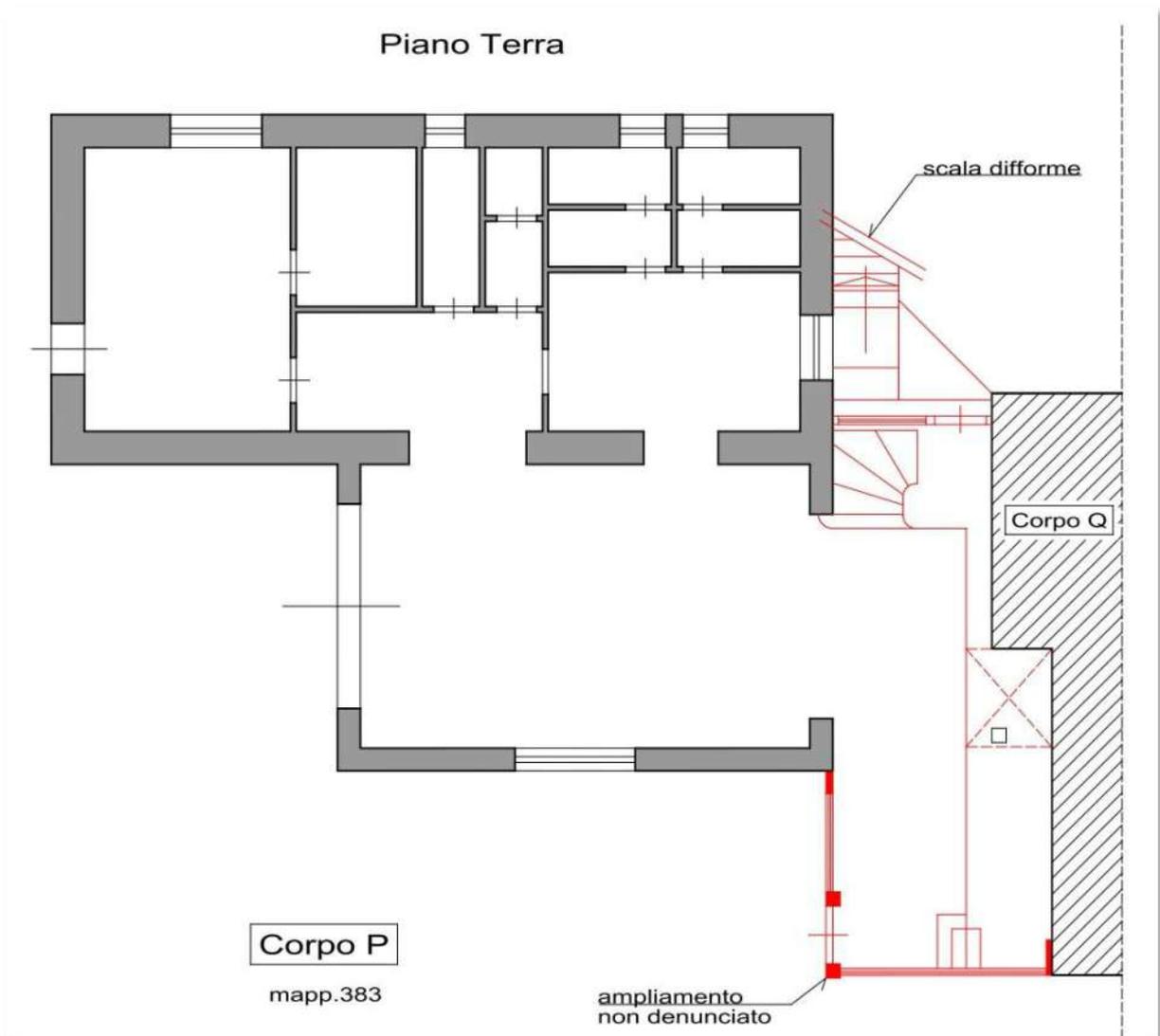
Premesso che:

- la pratica di ristrutturazione dei fabbricati (Corpo P mapp.383 e Corpo Q mapp. 404), menzionata sopra, e presentata in comune nel 1995, non è reperibile;
- dalle ricerche presso gli uffici del Genio Civile di Massa è emerso che fu depositata dal sig. █████, la pratica sismica della ristrutturazione dei fabbricati e di essa è stato possibile prendere visione;
- non sono mai state prodotte le planimetrie catastali, si è proceduto al rilievo di tutti gli ambienti e si è fatto riferimento, per la verifica della conformità, a quanto dichiarato nella documentazione presentata al Genio Civile.

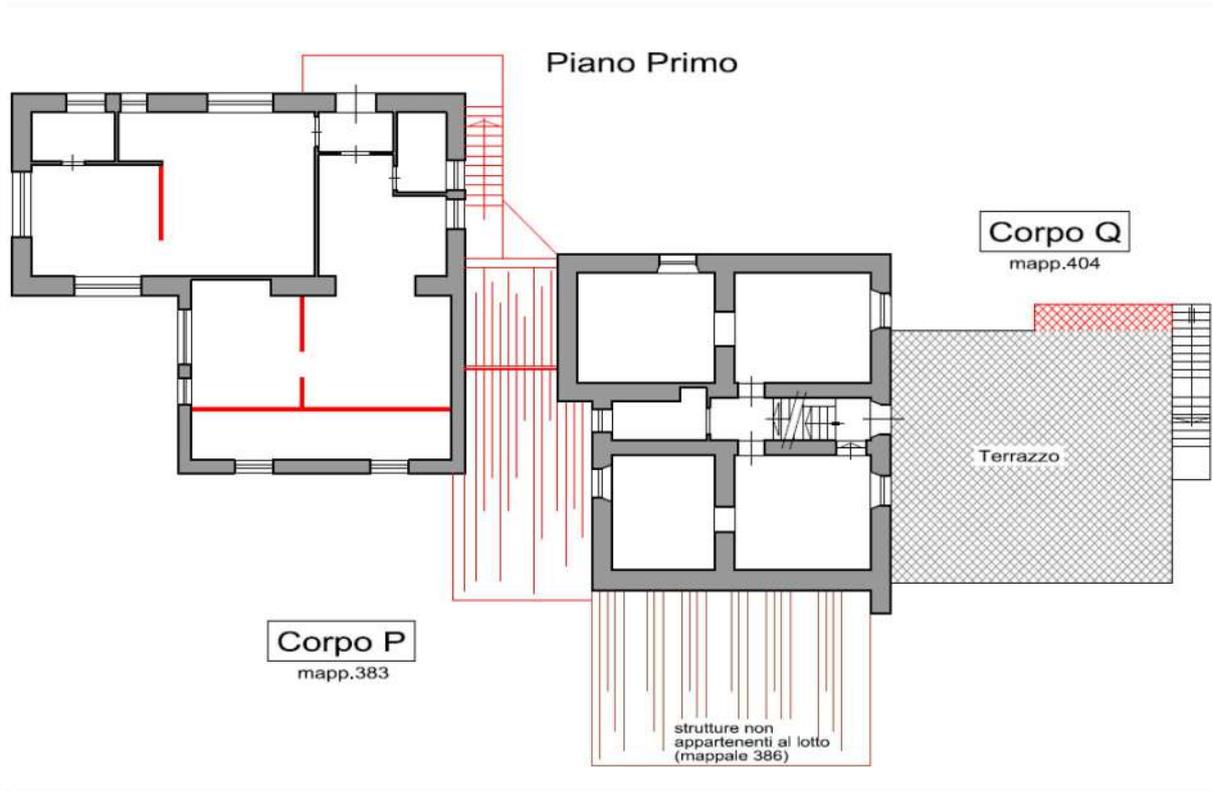
**Diffomità riscontrate al Piano Terra (evidenziate in rosso)**

1. Al Piano terra del fabbricato è stato realizzato un ampliamento, indicato in rosso nella planimetria seguente, non denunciato nella pratica depositata al Genio Civile. L'ampliamento di fatto collega i due fabbricati; dal corpo P, mapp.383, si può accedere direttamente all'interno del corpo Q, mapp.404.
2. La scala esterna di accesso al piano primo, è stata realizzata in modo difforme rispetto al progetto depositato.

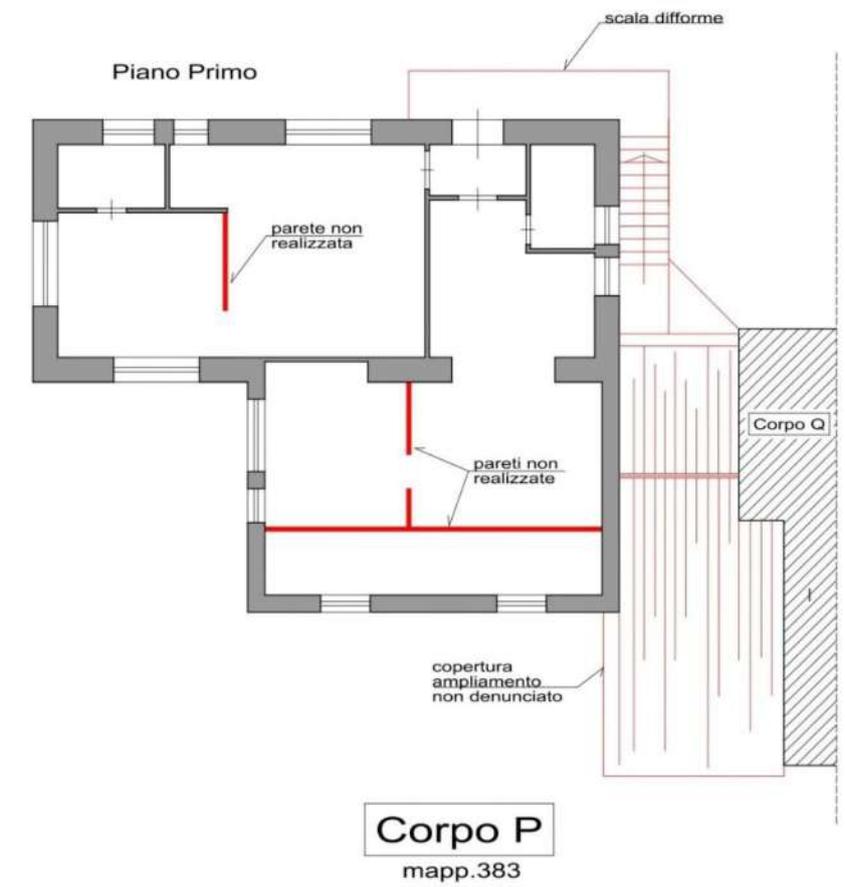




Difformità riscontrate al Piano Primo (evidenziate in rosso)



Vista di insieme Piano Primo fabbricati P e Q



3. Le pareti indicate in rosso non sono presenti



Per poter sanare le irregolarità descritte ai punti 2 e 3:

è necessario presentare al comune di Aulla una richiesta di "Accertamento di conformità secondo l'art.209 della L.R.65/14". Tale articolo, al comma 1, prevede la possibilità di sanare gli interventi realizzati in difformità dal titolo edilizio qualora sussista la condizione della doppia conformità: l'abuso deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

Nel caso specifico si può affermare che le irregolarità descritte nel presente paragrafo, sono conformi sia alla disciplina urbanistica/edilizia in vigore all'epoca di realizzazione che a quella attuale.

La pratica comunale, interessando anche la scala, richiede in allegato l'autorizzazione in sanatoria per le opere strutturali rilasciata dalla Provincia.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria - Accertamento di conformità in sanatoria art. 209 L.R.65/14

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi e difformità scala

Sanzioni e diritti di segreteria comunali: € 2.000,00

Oneri professionali per la redazione della pratica comunale: € 1.500,00

Oneri professionali e diritti per la preparazione e il deposito della pratica sismica sul portale web regionale PO.R.TO.S.: € 2.500,00

Oneri Totali punti 2 e 3: € 6.000,00

Per poter sanare l'irregolarità descritta al punto 1:

Per quanto riguarda l'ampliamento, non sussistono le condizioni per poterlo sanare: non è possibile presentare la richiesta di "Accertamento di conformità secondo l'art.209 della L.R.65/14"; gli strumenti urbanistici in vigore, oggi, nel comune di Aulla permettono ampliamenti soltanto per destinazioni igienico-funzionali fino ad un massimo di 16mq. Nel caso specifico non sussistono nessuna delle due condizioni, la superficie realizzata è pari a circa 33mq.

Non potendo sanare l'ampliamento è necessario provvedere alla sua demolizione; è necessario presentare una pratica edilizia comunale SCIA.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia SCIA

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione ampliamento

Oneri professionali e diritti comunali: € 1.500,00

Demolizione ampliamento e ripristino dei luoghi come da progetto depositato: € 5.000,00

Oneri Totali punto 1: € 6.500,00

Oneri Totali punti 1, 2 e 3: €12.500

Note sulla conformità edilizia: Non si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: P



Abitazione di tipo rurale [A6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Premesso che:

-la pratica di ristrutturazione dei fabbricati (Corpo P mapp.383 e Corpo Q mapp. 404), menzionata sopra, e presentata in comune nel 1995, non è reperibile;

-dalle ricerche presso gli uffici del Genio Civile di Massa è emerso che fu depositata dal sig. █████, la pratica sismica della ristrutturazione dei fabbricati e di essa è stato possibile prendere visione;

-non sono mai state prodotte le planimetrie catastali;

si è proceduto al rilievo di tutti gli ambienti e si è fatto riferimento, per la verifica della conformità, a quanto dichiarato nella documentazione presentata al Genio Civile.

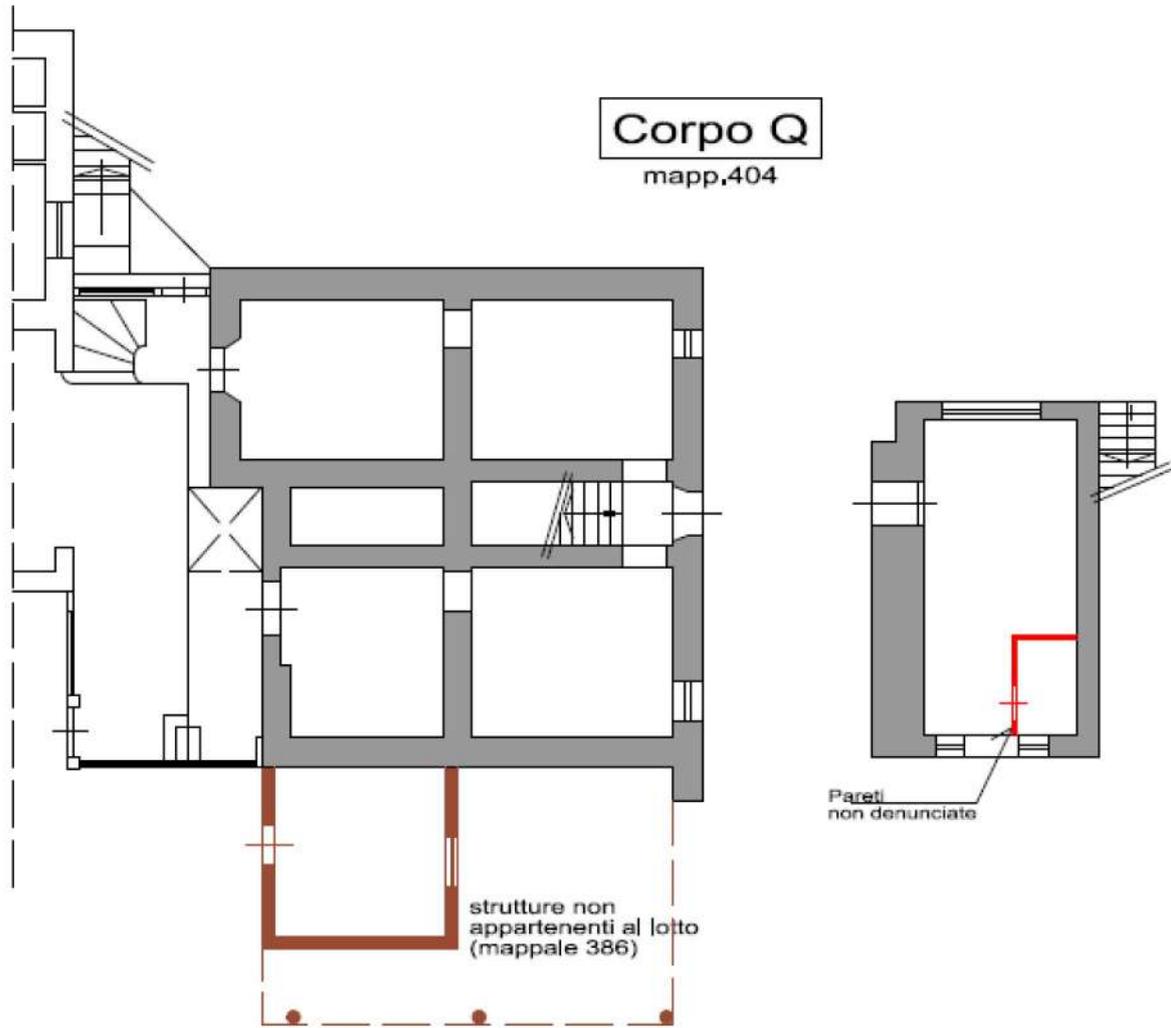
Difformità riscontrate al Piano Terra (evidenziate in rosso)

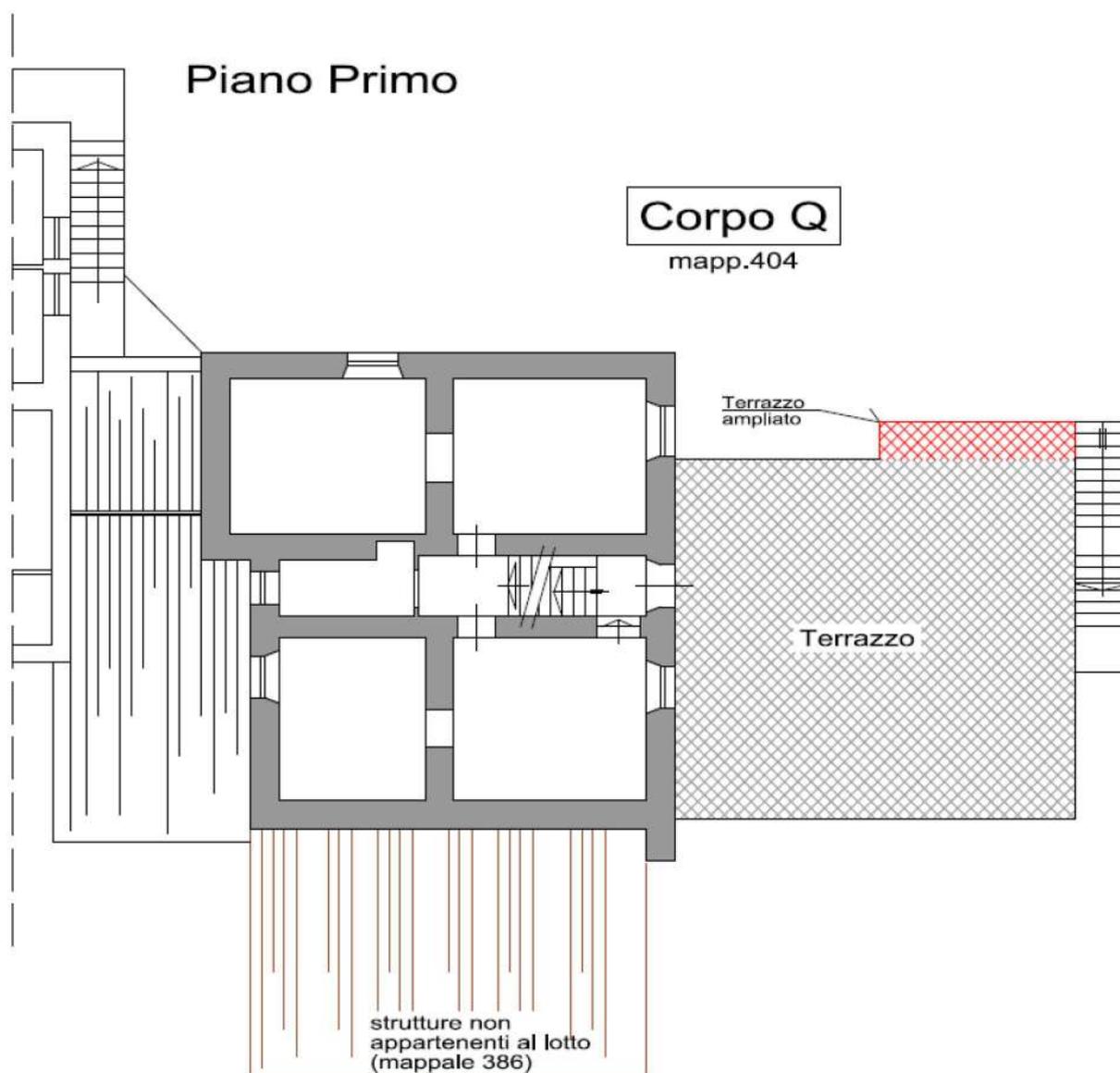
1. All'interno del locale sito sotto il terrazzo è presente un bagno non rappresentato nella pratica depositata al Genio Civile.



Piano Terra

Corpo Q
mapp.404



Difformità riscontrate al Piano Primo (evidenziate in rosso)

2. Diversa realizzazione del terrazzo

Per poter sanare le irregolarità descritte ai punti 1 e 2:

si può procedere con la presentazione al comune di Aulla della richiesta di "Accertamento di conformità secondo l'art.209 della L.R.65/14" analogamente a quanto indicato per il corpo P, punti 2 e 3.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria - Accertamento di conformità in sanatoria art. 209 L.R.65/14

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi e difformità terrazzo

Si considera il costo per la sanatoria già compreso nei costi previsti per il corpo P.

Si considera infatti la presentazione di un'unica pratica. Per questa ragione si considerano nulli gli oneri professionali.

Note sulla conformità edilizia: Non si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Q



7.2 Conformità urbanistica:

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | <p><u>Per la particella 325 parte, 282 parte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) - Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato <p>Nuove previsioni insediative: AU05</p> <p><u>Per le particelle 322, 73, 274, 318, 319, 254, 283, 280, 278, 496 parte:</u></p> <p>Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato</p> <p>Nuove previsioni insediative: AU05</p> <p><u>Per le particelle 349 e 329 parte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) <p><u>Per le particelle 329 parte, 282 parte, 461 e 337:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) - Ambiti a prevalente caratterizzazione forestale <p><u>Per la particella 349, 329 parte, 325 parte, 381 e 384:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) - Ambiti a prevalente caratterizzazione agricolo |

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: G

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | <p><u>Per la particella 497 parte e 327 parte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) - Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola <p><u>Per la particella 326:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) - Ambiti a prevalente caratterizzazione forestale <p><u>Per le particelle 324 e 321:</u></p> <p>Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato</p> |



| | |
|--|---|
| | <p>Nuove previsioni insediative: AU05</p> <p>Per la particella 327 parte e 497 parte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato <p>Nuove previsioni insediative: AU05</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) |
|--|---|

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: H

Fabbricato rurale [R]

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | <ul style="list-style-type: none"> - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) - Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola |

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: N

Abitazione di tipo rurale [A6]

Fabbricato rurale [R]

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | <ul style="list-style-type: none"> - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) - Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola |

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: P

Abitazione di tipo rurale [A6]

Fabbricato rurale [R]

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | <ul style="list-style-type: none"> - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) - Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola |

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Q



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

si tratta di terreni di superficie complessiva pari a circa 71.000mq. Una parte dei terreni, come si vede nella documentazione fotografica, è destinata a bosco ed è in collina; l'altra parte invece è pianeggiante ed è destinata a prato anche se rovi e arbusti selvatici ricoprono gran parte di essa rendendone difficoltoso l'attraversamento. All'interno del terreno è presente un piccolo lago.

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **71.444,00**il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in parte pianeggiante ed in parte in pendenza
Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: rovi e arbusti selvatici ricoprono gran parte della superficie.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | sup reale lorda | 71.444,00 | 1,00 | 71.444,00 |
| | | 71.444,00 | | 71.444,00 |

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

si tratta di terreni di superficie complessiva pari a circa 21.000mq. Una parte dei terreni, come si vede nella documentazione fotografica, è destinata a bosco ed è in collina; l'altra parte invece è pianeggiante ed è destinata a prato anche se rovi e arbusti selvatici ricoprono gran parte di essa rendendone difficoltoso l'attraversamento. Percorrendo la parte pianeggiante si trovano i percorsi del circuito della pista di motocross realizzata dal sig. [REDACTED] per la propria attività imprenditoriale.

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21.348,00**il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in parte pianeggiante ed in parte in pendenza
Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I terreni al momento non sono utilizzati, rovi e arbusti selvatici ricoprono gran parte della superficie.



| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | sup reale lorda | 21.348,00 | 1,00 | 21.348,00 |
| | | 21.348,00 | | 21.348,00 |

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **N**

il fabbricato rurale è stato demolito, non è più esistente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | sup reale lorda | 18,00 | 1,00 | 18,00 |
| | | 18,00 | | 18,00 |

Descrizione: **Abitazione di tipo rurale [A6]** di cui al punto **P**

l'edificio si compone di due piani:

Piano Terra

Al piano terra si trovano: un grande locale destinato a ristorante, i servizi igienici, la cucina e un locale con un grande camino dal quale è possibile accedere direttamente al fabbricato attiguo (corpo Q)

Piano Primo

Al piano primo si accede attraverso una scala esterna. Dall'ingresso, attraverso un piccolo disimpegno, è possibile accedere a due appartamenti. Ciascuno di essi si compone di bagno, zona cottura e zona notte.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **380,00**

E' posto al piano: Terra, Piano Primo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90m

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: buono



Condizioni generali dell'immobile: L'edificio si presenta in buone condizioni

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **parquet** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: piano primo

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: piano terra

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|------------------------------------|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1996 |
| Note | la documentazione di conformità non è stata fornita. Visivamente l'impianto appare in regola. |

Riscaldamento:

| | |
|------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | caldaia mista gasolio e legna |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1998 |
| Note | la documentazione di conformità non è stata fornita. Visivamente l'impianto appare in regola. |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|--|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI |
| Note | Impianto presente nel locale ristorante. La documentazione di conformità non è stata fornita. Visivamente l'impianto appare in regola. |

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|



Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| superficie principale | superf. esterna lorda | 260,00 | 1,00 | 260,00 |
| corte | superf. esterna lorda | 120,00 | 0,10 | 12,00 |
| | | 380,00 | | 272,00 |

Descrizione: Abitazione di tipo rurale [A6] di cui al punto Q

l'edificio si compone di tre piani:

Piano Terra

Al piano terra si trovano: nel corpo principale, quattro locali cantina ed una scala di accesso al piano superiore; sotto alla volta ed al terrazzo si trova un grande locale ed un bagno. Tali ambienti hanno bisogno di particolare manutenzione a causa delle infiltrazioni dal terrazzo che fa da copertura. E' inoltre presente un locale caldaia in cemento armato ed un porticato in legno, entrambi sul lato ovest del fabbricato.

Piano Primo

A tale piano si può accedere attraverso la scala interna o attraverso il terrazzo, al quale si accede da una scala in ferro. Il piano si compone di due camere, disimpegno, bagno e cucina.

Piano Secondo

Il piano si compone di camera, soggiorno, bagno e cucina.



Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|--|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI |
| Note | Impianto presente nel locale ristorante. La documentazione di conformità non è stata fornita. Visivamente l'impianto appare in regola. |

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| superficie principale | superf. esterna lorda | 194,00 | 1,00 | 194,00 |
| cantine | superf. esterna lorda | 97,00 | 0,35 | 33,95 |
| cantina | superf. esterna lorda | 30,00 | 0,20 | 6,00 |
| terrazzo | superf. esterna lorda | 65,00 | 0,20 | 13,00 |
| | | 386,00 | | 246,95 |



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

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la stima dei beni appartenenti al lotto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo riferito al parametro tecnico del metro quadro: il valore del bene è stato determinato mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e tenendo conto dell'andamento del mercato locale.

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.

8.3 Valutazione corpi:**G. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 128.599,20.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| | 71.444,00 | € 1,80 | € 128.599,20 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 128.599,20 |
| Valore corpo | | | € 128.599,20 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 128.599,20 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 128.599,20 |

H. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.426,40.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| | 21.348,00 | € 1,80 | € 38.426,40 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 38.426,40 |
| Valore corpo | | | € 38.426,40 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 38.426,40 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 38.426,40 |



N. Fabbricato rurale [R]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32,40.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| | 18,00 | € 1,80 | € 32,40 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 32,40 |
| Valore corpo | | | € 32,40 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 32,40 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 32,40 |

P. Abitazione di tipo rurale [A6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 190.400,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| superficie principale | 260,00 | € 700,00 | € 182.000,00 |
| corte | 12,00 | € 700,00 | € 8.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 190.400,00 |
| Valore corpo | | | € 190.400,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 190.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 190.400,00 |

Q. Abitazione di tipo rurale [A6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 123.475,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| superficie principale | 194,00 | € 500,00 | € 97.000,00 |
| cantine | 33,95 | € 500,00 | € 16.975,00 |
| cantina | 6,00 | € 500,00 | € 3.000,00 |
| terrazzo | 13,00 | € 500,00 | € 6.500,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 123.475,00 |
| Valore corpo | | | € 123.475,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 123.475,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 123.475,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| G | agricolo | 71.444,00 | € 128.599,20 | € 128.599,20 |
| H | agricolo | 21.348,00 | € 38.426,40 | € 38.426,40 |
| N | Fabbricato rurale [R] | 18,00 | € 32,40 | € 32,40 |
| P | Abitazione di tipo rurale [A6] | 272,00 | € 190.400,00 | € 190.400,00 |
| Q | Abitazione di tipo rurale [A6] | 246,95 | € 123.475,00 | € 123.475,00 |
| TOTALE | | | € 480.933,00 | € 480.933,00 |



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%) | € 72.139,95 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 18.500,00 |

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

Certificato energetico presente: NO

- H

Certificato energetico presente: NO

- N

Certificato energetico presente: NO

- P

Certificato energetico presente: NO

- Q

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- G**

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

- H

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

- N

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

- P

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

- Q

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: | € 390.300,00 arrotondato. |
|--|---------------------------|



Lotto: 009 - Fabbricati e Terreni

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

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Giulia Vitrano Messina, Notaio in Corleone. Si dichiara che la Certificazione risale ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento; La sottoscritta ha provveduto a reperire le visura catastale e l'estratto di mappa dei beni in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Si allega inoltre l'ispezione ipotecaria di [REDACTED]. L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Si allega l'estratto di matrimonio. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO

La problematica riscontrata riguarda il fienile denominato Corpo O particella 405.

Trattasi di un fabbricato su due piani; ciascun piano è di fatto diviso a metà da una parete in laterizio. Al catasto l'edificio è diviso in tre particelle, da un lato la 405 intestata a [REDACTED], nella parte centrale la 510, intestata a [REDACTED] Anna Maria e dall'altro lato, la 530 d [REDACTED] e [REDACTED].

Come mostra la planimetria seguente, la particella 510, di soli 8mq, si trova all'interno della porzione del fabbricato in possesso di [REDACTED].



Segue, in breve, la sequenza significativa dei passaggi di proprietà:

Fino al 16-09-1987:

Fino a questa data, la proprietà dell'edificio è in comunione ai quattro fratelli [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]¹.

Dal 16-09-1987 al 20-12-2001:

Il 16-09-1987 i fratelli [REDACTED] firmano l'atto di divisione² dei beni che avevano in comunione ed in particolare [REDACTED] diventa proprietario per intero del 530³ e [REDACTED] dei 405 e 510. Nell'atto di divisione si legge che le spese per la costruzione della parete divisoria dovranno essere divise a metà fra i due fratelli, [REDACTED] e [REDACTED]. Quindi dal 1987 il fabbricato si trova nelle condizioni attuali cioè diviso in due da una parete costruita sia al piano terra che al piano primo.

Dal 20-12-2001 ad oggi:

Il 20-12-2001 [REDACTED] vende⁴ alcuni immobili a [REDACTED] e tra questi la particella 405. Nell'atto non viene inserita la particella 510 che rimane in capo a [REDACTED]. Quest'ultimo è deceduto nel 2017 e per successione il bene è stato trasmesso alla figlia [REDACTED] Anna Maria, attuale intestataria. Il mancato inserimento nell'atto di acquisto, del mappale 510, di soli 8mq, è stato chiaramente un errore. Tale particella non ha mai avuto una corrispondenza nella struttura architettonica dell'edificio; era stata creata nel 1987 soltanto per permettere una divisione in due parti uguali del fabbricato.

Quindi, riassumendo, la continuità delle trascrizioni sussiste per la particella 405, di proprietà del sig. [REDACTED] ed oggetto di pignoramento, ma non c'è per la particella 510 di fatto in possesso del [REDACTED] ma di proprietà di terzi.

Per risolvere il problema, si propone la realizzazione di una nuova parete sia al piano terra che al piano primo in corrispondenza del confine con la particella 510 in modo da rendere il bene conforme alla proprietà oggetto di pignoramento. La spesa di tale intervento è stata considerata al successivo punto 7.1.

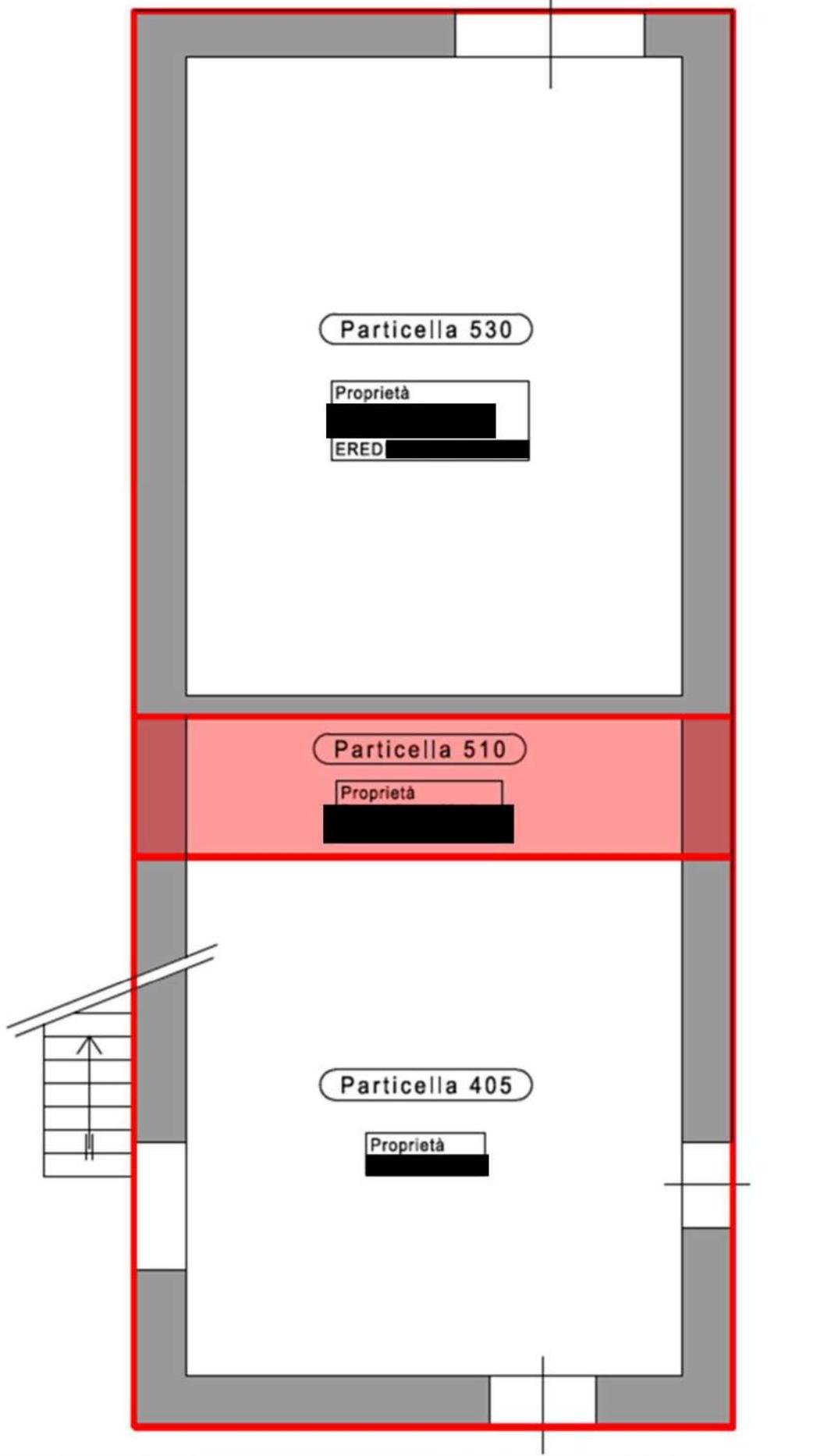
¹ I quattro fratelli hanno ricevuto i beni per successione del padre [REDACTED] Antonio deceduto nel 1939, del fratello [REDACTED] deceduto nel 1974 e della madre [REDACTED] deceduta nel 1986

² Atto del Notaio in Aulla Zanoni Isio del 16-09-1987 Rep.88826 Fascicolo 20350 trascritto ad Aulla il 02/10/1987 ai nn. 7406/5427. La copia originale dell'atto è allegata alla presente.

³ Il 530 deriva dalla fusione dei 500, 501 e 375 che sono i numeri riportati nell'atto di divisione e nel tipo di frazionamento ad esso allegato. Si allega la visura storica del 530.

⁴ Atto Notaio La Rosa Carmelo Rep.45156 trascritto a Massa il 04-01-2002 RG90 RP66





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: X.****agricolo sito in frazione: Bondola****Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **390**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 1348mq, reddito dominicale: € 2.09, reddito agrario: € 1.74

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED] [REDACTED]

Confini: Ovest, Sud, Nord: stessa proprietà; Est: altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **398**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 11510mq, reddito dominicale: € 29.72, reddito agrario: € 17.83

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Ovest: stessa proprietà; Nord, Sud, Est: altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **397**, qualità Area Rurale, superficie catastale 90mq

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Ovest: altra proprietà; Sud, Nord, Est: stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio **3**, particella **393**, qualità Incolt Prod, classe U, superficie catastale 74mq, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Sud: altra proprietà; Ovest, Nord, Est: stessa proprietà

Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: Y.**agricolo sito in frazione: Bondola****Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio 3, particella 505, qualità Seminativo Arborato, classe 5, superficie catastale 220mq, reddito dominicale: € 0.11, reddito agrario: € 0.14

Derivante da: Atto di compravendita del 20/12/2001 da [REDACTED] [REDACTED], notaio La Rosa Carmelo di Massa rep.45156 trascritto il 04/01/02 RP66 RG90.

Confini: Est, Sud,,: altra proprietà; Nord, Ovest: stessa proprietà

Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

Note generali: Si segnala che la strada che collega la località di Cavana a quella di Bondola ha un tracciato che risulta differente da come segnato nella mappa catastale.

Identificativo corpo: W.**Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Bondola****Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio 3, particella 392, qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 243mq

Derivante da: Atto di divisione del 13/10/2001 notaio Consoli Lucio di Aulla rep.7627 trascritto il 31/10/01ai nn. 10007/7282. Con tale atto veniva a cessare la comunione con [REDACTED]

Confini: Ovest, Nord, Sud, Est: stessa proprietà

Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non è più esistente. E' necessario aggiornare la mappa e trasformare la superficie del fabbricato in ente urbano.

Regolarizzabili mediante: Pratica di demolizione totale fabbricato con passaggio della qualità ad ente urbano

Descrizione delle opere da sanare: passaggio ad ente urbano

Oneri professionali e diritti di segreteria: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note sulla conformità catastale: Non si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: O.

Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Bondola

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Aulla, foglio 3, particella 405, qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 60mq

Derivante da: Atto di compravendita del 20/12/2001 da [REDACTED] [REDACTED], notaio La Rosa Carmelo di Massa rep.45156 trascritto il 04/01/02 RP66 RG90.

Confini: Ovest: stessa proprietà; Nord, Est, Sud: altra proprietà

Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato è censito solamente al catasto terreni. Il 30 settembre 2012 è stato il termine massimo entro il quale tutti i fabbricati rurali avrebbero dovuto essere censiti anche al catasto fabbricati. E' necessario regolarizzare il fabbricato con le pratiche PREGEO e DOCFA e quindi la produzione della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: pratica PREGEO e DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: accatastamento al catasto fabbricati

Oneri professionali, diritti di segreteria, Sanzione per il ritardo nell'adempimento: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note sulla conformità catastale: Non si dichiara la conformità catastale

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel comune di Aulla. Il sito è in aperta campagna, molto tranquillo e immerso nel verde. Le frazione più vicina è Bondola che sorge su una collina a 200 m s.l.m. nel cuore della Luni [REDACTED]a. Aulla si raggiunge in circa 15 minuti di auto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: itinerari turistici della Luni [REDACTED]a.

Attrazioni storiche: castelli della Luni [REDACTED]a.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus a 700m



3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: X, Y, W e O****agricolo sito in Aulla (MS),****Occupato da** [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2009 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.**Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.****si allega la verifica della sussistenza della condizione di viltà del canone di locazione**

Registrato a Aulla

Tipologia contratto: rinnovo tacito, scadenza 02/01/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il 02-01-2009 il debitore [REDACTED] stipulò un contratto di affitto di fondi rustici con la figlia [REDACTED], titolare dell'impresa individuale [REDACTED] (Attività di impresa: coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali e agriturismo).

Con tale contratto, della durata pari a 15 anni, il [REDACTED] cedette in affitto alla figlia tutte le proprietà di terreni e fabbricati compreso l'immobile oggetto di stima per un canone annuo pari a €200. Tale canone, come dichiarato dal [REDACTED] nel verbale di primo sopralluogo del 25/01/2021, non è mai stato versato per espresso accordo fra le parti.

Si allega il verbale di primo sopralluogo ed il contratto di affitto. (Quest'ultimo è stato messo a disposizione del sig. [REDACTED]; l'originale, depositato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Aulla, non è più reperibile in seguito all'alluvione del 2011. L'ufficio preposto ha rilasciato un'apposita dichiarazione).

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 UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.977,42 R.G. 6714 R.P. 1081 n°58 del 25/07/2011;**Dati precedenti relativi ai corpi: X**- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Cerit SPA CF 05141390483 contro [REDACTED]; Derivante da: 0300 a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602; Importo ipoteca: € 21.984,96; Importo capitale: € 10.992,48 R.G.5074 R.P.990 n°40 del 13/052008**Dati precedenti relativi ai corpi: X**

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di MPS BANCAVERDE SPA C.F. 00658040480 contro [REDACTED]; Derivante da: 0300 a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602; Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 260.000,00 R.G. 7007 R.P. 1189 n°39 del 17/07/2002; Note: L'ipoteca grava soltanto sulla particella 397

Dati precedenti relativi ai corpi: X

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.977,42 R.G. 6714 R.P. 1081 n°58 del 25/07/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Y

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di MPS BANCAVERDE SPA C.F. 00658040480 contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 260.000,00 R.G. 7007 R.P. 1189 n°39 del 17/07/2002

Dati precedenti relativi ai corpi: Y

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.977,42 R.G. 6714 R.P. 1081 n°58 del 25/07/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: W

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Cerit SPA CF 05141390483 contro [REDACTED]; Derivante da: 0300 a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602; Importo ipoteca: € 21.984,96; Importo capitale: € 10.992,48 R.G.5074 R.P.990 n°40 del 13/052008

Dati precedenti relativi ai corpi: W

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di UNICREDIT SPA CF 00348170101 contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 36.977,42 R.G. 6714 R.P. 1081 n°58 del 25/07/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: O

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di MPS BANCAVERDE SPA C.F. 00658040480 contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 260.000,00 R.G. 7007 R.P. 1189 n°39 del 17/07/2002

Dati precedenti relativi ai corpi: O

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data 24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313;

Dati precedenti relativi ai corpi: X

- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data 24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313;

Dati precedenti relativi ai corpi: Y



- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro ██████████; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data 24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313;

Dati precedenti relativi ai corpi: W

- **Pignoramento** a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. contro ██████████; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale in data 24/01/2020 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/03/2020 ai nn. 1689/1313;

Dati precedenti relativi ai corpi: O

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

| TABELLA RIASSUNTIVA | | | | | |
|---------------------|------------|---------|--------------------|----------------|--------------------|
| CORPO | PARTICELLA | FOGLIO | IPOTECA GIUDIZIALE | IPOTECA LEGALE | IPOTECA VOLONTARIA |
| X | 390 | 3 Aulla | SI | SI | NO |
| | 398 | 3 Aulla | SI | SI | NO |
| | 397 | 3 Aulla | SI | SI | SI |
| | 393 | 3 Aulla | SI | SI | NO |
| Y | 505 | 3 Aulla | SI | NO | SI |
| W | 392 | 3 Aulla | SI | SI | NO |
| O | 405 | 3 Aulla | SI | NO | SI |

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: X

sito in Aulla (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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Identificativo corpo: Y

sito in Aulla (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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Identificativo corpo: W

Fabbricato rurale [R] sito in Aulla (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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Identificativo corpo: O

Fabbricato rurale [R] sito in Aulla (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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Consoli Lucio, in data 13/10/2001, ai nn. 7627; trascritto a Massa, in data 31/10/2001, ai nn. 10007/7282.

Note: Con l'atto di divisione è venuta a cessare la comunione del bene con il [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: X

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/12/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio La Rosa Carmelo, in data 20/12/2001, ai nn. 45156; trascritto a Massa , in data 04/01/2002, ai nn. 90/66.

Note: Con l'atto di compravendita [REDACTED] ha acquistato il bene da [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Y

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Consoli Lucio, in data 13/10/2001, ai nn. 7627; trascritto a Massa , in data 31/10/2001, ai nn. 10007/7282.

Note: Con l'atto di divisione è venuta a cessare la comunione del bene con il [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: W

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/12/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio La Rosa Carmelo, in data 20/12/2001, ai nn. 45156; trascritto a Massa , in data 04/01/2002, ai nn. 90/66.

Note: Con l'atto di compravendita [REDACTED] ha acquistato il bene da [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: O**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 13/10/2001** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Aulla, in data 22/11/2001, ai nn. 26/604; trascritto a Massa, in data 06/12/2001, ai nn. 11217/8177.

Note: I beni hanno avuto i seguenti passaggi di proprietà:

dal 13/10/01 [REDACTED], piena proprietà derivante da atto di divisione con il [REDACTED];

dal 5/06/99 al 13/10/01 [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il 05/06/1999;

dal 23/03/98 al 05/06/99 [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e deceduta il 23/03/1998.

Per quanto a [REDACTED]:

Dichiarazione di successione del 22/11/01 presso Ufficio del registro di Aulla n°26 vol.604, trascritta il 06/12/01 RP8177 RG11217 L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2537 RG3385 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267).



Per quanto a [REDACTED] [REDACTED]:

Dichiarazione di successione del 05/11/1998 presso Ufficio del registro di Aulla n°12 vol.586, trascritta il 11/03/99 RP1267 RG2127 L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2538 RG3386 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267).

Dati precedenti relativi ai corpi: X

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 20/12/2001** . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Zanoni Isio, in data 16/09/1987, ai nn. 88826; trascritto a Aulla, in data 02/10/1987, ai nn. 7406/5427.

Note: I beni sono prevenuti a [REDACTED] in seguito all'atto di divisione con il quale veniva a cessare la comunione con [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Y

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 13/10/2001** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Aulla, in data 22/11/2001, ai nn. 26/604; trascritto a Massa , in data 06/12/2001, ai nn. 11217/8177.

Note: I beni hanno avuto i seguenti passaggi di proprietà:

dal 13/10/01 [REDACTED], piena proprietà derivante da atto di divisione con il [REDACTED];

dal 5/06/99 al 13/10/01 [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il 05/06/1999;

dal 23/03/98 al 05/06/99 [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno in seguito alla successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e deceduta il 23/03/1998.

Per quanto a [REDACTED]:

Dichiarazione di successione del 22/11/01 presso Ufficio del registro di Aulla n°26 vol.604, trascritta il 06/12/01 RP8177 RG11217 L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2537 RG3385 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267).

Per quanto a [REDACTED] [REDACTED]:

Dichiarazione di successione del 05/11/1998 presso Ufficio del registro di Aulla n°12 vol.586, trascritta il 11/03/99 RP1267 RG2127 L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 27/05/2020 RP2538 RG3386 (nascente da atto del Notaio Consoli Lucio del 13/10/2001 rep.7267).

Dati precedenti relativi ai corpi: W

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 20/12/2001** . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Zanoni Isio, in data 16/09/1987, ai nn.88826/20350 ; trascritto a Aulla, in data 02/10/1987, ai nn. 7406/5427.

Note: I beni sono pervenuti a [REDACTED] in seguito all'atto di divisione con il quale veniva a cessare la comunione con i fratelli [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: O



7. PRATICHE EDILIZIE:**Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Bondola**

Numero pratica: 5419

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 25/11/2002 al n. di prot.

NOTE: C.E.56/02 del 25/11/02. La concessione riguarda il progetto di ristrutturazione del fabbricato per la destinazione d'uso laboratorio per la produzione di sottaceti e la vendita. Il progetto non è mai stato realizzato.

Dati precedenti relativi ai corpi: O**7.1 Conformità edilizia:**

Note generali sulla conformità: Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: X

Note generali sulla conformità: Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Y**Fabbricato rurale [R]**

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: W**Fabbricato rurale [R]****Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Come descritto all'inizio della perizia è necessario rendere i luoghi conformi alla proprietà ovvero al mappale 405 oggetto di pignoramento. Per questo motivo è necessario realizzare una nuova parete sia al piano terra che al piano primo in corrispondenza del confine con la particella 510. Nella sostanza la nuova parete sarà parallela a quella esistente, di confine con la particella 530, e costruita a circa 120cm da essa. Al piano primo, la nuova parete, impedisce però l'ingresso al fienile dalla scala esterna esistente perciò è necessario realizzare una nuova scala all'interno del fabbricato o in alternativa all'esterno.

Regolarizzabili mediante: Realizzazione nuove pareti e opere accessorie

Descrizione delle opere da sanare: difformità con la particella 405 oggetto di pignoramento

SCIA comunale comprensiva di oneri professionali e diritti di segreteria: € 1.500,00

Oneri per la realizzazione delle nuove pareti, foro nel solaio fra piano terra e primo e

installazione scala prefabbricata in legno: € 5.000,00

Oneri Totali: € 6.500,00

Note sulla conformità edilizia:

La ricerca di pratiche edilizie negli archivi comunali ha dato come risultato la pratica 5419 indicata sopra, che è relativa alla ristrutturazione, peraltro mai eseguita, del fabbricato. Si può comunque dichiarare che il fabbricato è stato edificato precedentemente al 1954 come mostra la foto aerea visibile sul sito www.502.regione.toscana.it/geoscopio/ortofoto.html. Dalla visione delle carte comunali dell'epoca risulta che l'edificio si trova all'esterno dell'area che delimita i centri abitati. Per questa ragione, in base a quanto stabilito al capo IV del titolo II della legge 1150/1942 e verificato che il comune di Aulla ha prodotto il primo strumento urbanistico, Piano di Fabbricazione, soltanto nel 1973, si può dichiarare la legittimità del fabbricato in oggetto.



Note generali sulla conformità: Non si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: O

7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | Per le particelle 390, 398: - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) - Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola Per le particelle 397 e 393: - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) - Ambiti a prevalente caratterizzazione forestale |

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: X

agricolo

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) - Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola |

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Y

Fabbricato rurale [R]

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo) - Ambiti a prevalente caratterizzazione forestale |

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: W

Fabbricato rurale [R]

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Intercomunale |
| In forza della delibera: | n°4 del 27/02/2021 |
| Zona omogenea: | - Art.32 S.A.1 Area del Sottosistema Ambientale - Aree di tutela ambientale (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano – |



| | |
|--|--|
| | agricolo e boschivo) - Ambiti a prevalente caratterizzazione agricola |
|--|--|

Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: O

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

si tratta di terreni di superficie complessiva pari a circa 13.000mq. destinati a bosco. Sono accessibili dalla strada che da Cavana porta a Lizzano,

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13.022,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in pendenza

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: rovi e arbusti selvatici ricoprono gran parte della superficie

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | sup reale lorda | 13.022,00 | 1,00 | 13.022,00 |
| | | 13.022,00 | | 13.022,00 |

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

si tratta del terreno di circa 200mq pianeg[REDACTED]te destinato a prato

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **220,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeg[REDACTED]te

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: il terreno è destinato a prato



| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | sup reale lorda | 220,00 | 1,00 | 220,00 |
| | | 220,00 | | 220,00 |

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **W**

il fabbricato rurale è stato demolito, non è più esistente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **243,00**

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | sup reale lorda | 243,00 | 1,00 | 243,00 |
| | | 243,00 | | 243,00 |

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **O**

Si tratta di un fabbricato destinato in passato a fienile, disposto su due piani. La struttura è in pietra, il tetto in legno con tegole in laterizio.

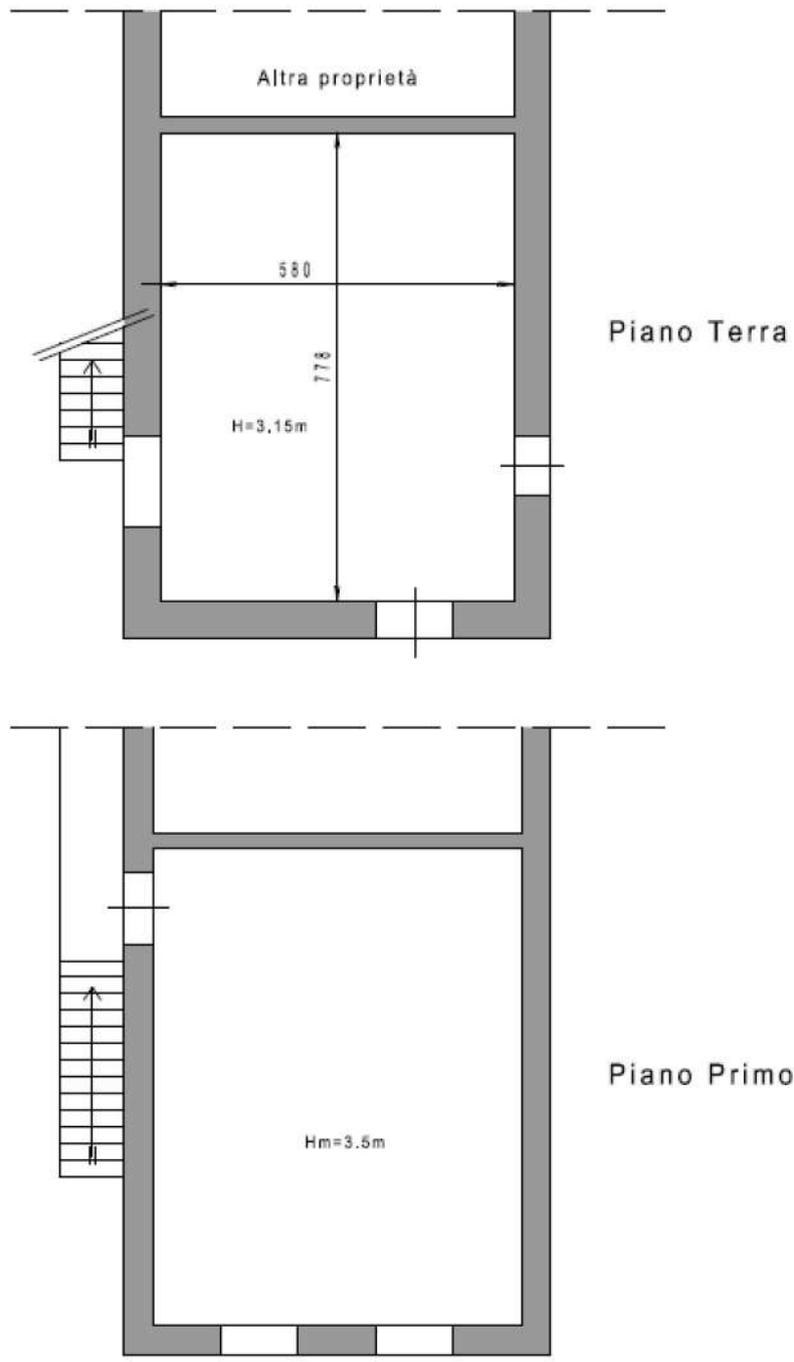
Sia il piano terra che il piano primo si compongono di un unico grande ambiente di circa 50mq. Il piano primo si raggiunge tramite una scala esterna in cemento che si trova in condizioni di sicurezza precarie. Al momento non è utilizzato se non come locale deposito.



LOTTO 9 Corpo O

Fabbricato Rurale sito a Cavana, Aulla

Foglio 3 particella 405



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data

Matrimonio: 25-10-1995

Eventuali comproprietari: Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: T-1

ha un'altezza utile interna di circa m. 3m

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile è in condizioni di manutenzione scarse perchè non più utilizzato da anni.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
|---------------------------|----|

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;



- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | superf. esterna lorda | 118,00 | 1,00 | 118,00 |
| | | 118,00 | | 118,00 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la stima dei beni appartenenti al lotto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo riferito al parametro tecnico del metro quadro: il valore del bene è stato determinato mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e tenendo conto dell'andamento del mercato locale.

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.

8.3 Valutazione corpi:

X. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.533,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| | 13.022,00 | € 1,50 | € 19.533,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 19.533,00 |
| Valore corpo | | | € 19.533,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 19.533,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 19.533,00 |



Y. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 330,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| | 220,00 | € 1,50 | € 330,00 |

| | |
|---|----------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 330,00 |
| Valore corpo | € 330,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 330,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 330,00 |

W. Fabbricato rurale [R]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 364,50.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| | 243,00 | € 1,50 | € 364,50 |

| | |
|---|----------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 364,50 |
| Valore corpo | € 364,50 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 364,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 364,50 |

O. Fabbricato rurale [R]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.300,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| | 118,00 | € 350,00 | € 41.300,00 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 41.300,00 |
| Valore corpo | € 41.300,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 41.300,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 41.300,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| X | agricolo | 13.022,00 | € 19.533,00 | € 19.533,00 |
| Y | agricolo | 220,00 | € 330,00 | € 330,00 |
| W | Fabbricato rurale [R] | 243,00 | € 364,50 | € 364,50 |
| O | Fabbricato rurale [R] | 118,00 | € 41.300,00 | € 41.300,00 |

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%) | € 9.229,13 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 10.000,00 |

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

Certificato energetico presente: NO



- Y

Certificato energetico presente: NO

- W

Certificato energetico presente: NO

- O

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- X

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

- Y

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

- W

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

- O

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: € 42.300,00 arrotondato.

Data generazione:
01-07-2021

L'Esperto alla stima
Ilaria Battistini

