

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

promossa da:

contro:

---

**N.R.G. E.I. 26/2020**  
data udienza: 09/06/2021

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

Custode Giudiziario: **Avv. MARCO PIAZZA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 1 - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE E  
CANTINA PERTINENZIALI**

**Lotto 2 – TERRENO EDIFICABILE**

**Lotto 3 - LOCALI AD USO ATTIVITA' PROFESSIONALI**

**Lotto 4 - TERRENO EDIFICABILE**

---

**Esperto alla stima: Ing. STEFANO GRASSI**  
**Codice fiscale: GRSSFN71C02L833A**  
**Email: grassi.stefano@outlook.it**  
**Pec: stefano.grassi2@ingpec.eu**

Beni in **Aulla (MS)**  
 Località/Frazione **La Brunella**  
 Via Brunella snc

## INDICE

### Lotto: 1 - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE E CANTINA PERTINENZIALI

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>4</b>
Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE E CANTINA ANNESSI.....	4
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....</b>	<b>6</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>6</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>6</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>6</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>7</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>8</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>9</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>11</b>

### Lotto: 2 – TERRENO EDIFICABILE

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>12</b>
Corpo: A - TERRENO EDIFICABILE .....	13
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>13</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>14</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>14</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>15</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>15</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>16</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>17</b>

Beni in **Aulla (MS)**  
Località/Frazione  
Piazza Roma n. 7/8

## INDICE

### Lotto: 3 - LOCALI AD USO ATTIVITA' PROFESSIONALI

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	19
Corpo: A - LOCALI AD USO ATTIVITA' PROFESSIONALI (STUDI E UFFICI PRIVATI) .....	19
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	21
<b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....	22
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	22
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	23
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	23
<b>7. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	25
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	27

Beni in **Aulla (MS)**  
Località/Frazione **Madonna della Barcara**  
Via Barcara snc

## INDICE

### Lotto: 4 - TERRENO EDIFICABILE

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	28
Corpo: A - TERRENO EDIFICABILE .....	28
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	29
<b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....	29
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	29
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	30
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	31
<b>7. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	32
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	33

Beni in **Aulla (MS)**  
Località/Frazione **La Brunella**  
Via Brunella snc

## **Lotto: 1 - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE E CANTINA PERTINENZIALI**

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Carmelo Candore attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia degli estratti di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agencia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. Il sottoscritto ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e le visure storiche catastali degli immobili.

### **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 - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE E CANTINA ANNESSI.**

##### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: La Brunella, Via Brunella snc**

Note: Si precisa che il bene in oggetto è costituito da due unità immobiliari, sub. 4 (appartamento) e sub. 5 (garage), meglio identificate in seguito. I medesimi immobili sono stati costituiti in data 09/06/2010 con protocollo n. MS0059415. Il terreno all'attuale particella 1646, nonché quello all'attuale particella 1645 (anch'esso oggetto della presente procedura e descritto al lotto n. 2) derivano per tipo mappale del 30/04/2010 protocollo n. MS0044436 dal mappale 406.

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

##### **Intestazione:**

foglio **22**, particella **1646**, subalterno **4**, indirizzo Via Brunella snc, piano S1-T-1, comune AULLA, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie Totale: 111 mq., Totale escluse aree scoperte: 111 mq., rendita € 867,65

##### **Derivante da:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2011 protocollo n. MS0068151 in atti dal 26/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25079.1/2011);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2011 protocollo n. MS0026791 in atti dal 21/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 12499.1/2011);
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 13/07/2010 protocollo n. MS0071371 in atti dal 13/07/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5583.1/2010);
- COSTITUZIONE del 09/06/2010 protocollo n. MS0059415 in atti dal 09/06/2010 COSTITUZIONE (n. 1100.1/2010);
- COSTITUZIONE del 09/06/2010 protocollo n. MS0059415 in atti dal 09/06/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1100.1/2010).

**Confini:** A nord-est con area comune; a nord-ovest con corte comune e unità immobiliare al sub. 5 (garage medesima proprietà); a sud-ovest con corte comune; a sud-est con altra unità immobiliare alla stessa particella 1646 sub. 2.

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

##### **Intestazione:**

subalterno 5, indirizzo Via Brunella snc, piano T, comune AULLA, categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq., superficie 33 mq., rendita € 51,03

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2011 protocollo n. MS0068151 in atti dal 26/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25079.1/2011);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2011 protocollo n. MS0026793 in atti dal 21/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 12501.1/2011);
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 13/07/2010 protocollo n. MS0071371 in atti dal 13/07/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5583.1/2010);
- COSTITUZIONE del 09/06/2010 protocollo n. MS0059415 in atti dal 09/06/2010 COSTITUZIONE (n. 1100.1/2010);
- COSTITUZIONE del 09/06/2010 protocollo n. MS0059415 in atti dal 09/06/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1100.1/2010).

Confini: A nord-est, nord-ovest e a sud-ovest con corte comune alla stessa particella; a sud-est con abitazione alla medesima particella sub. 4.

**Quota e tipologia del diritto**

**- Piena proprietà**

- Ulteriori informazioni sul debitore: Riguardo alla situazione attuale dell'esecutata si è provveduto ad effettuare della medesima Visura Camerale che si riporta in allegato alla presente. Si precisa nel merito che della

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni  
Regolarizzabili mediante: Presentazione Denuncia di nuova Variazione Catastale (DOCFA)  
Descrizione delle opere da sanare: Planimetria catastale non conforme  
Presentazione 2 pratiche DOCFA: € 1.500,00  
Oneri Totali: € 1.500,00**

**Note sulla conformità catastale:** Il fabbricato con le sue pertinenze, cantina e garage, è sito in Via Brunella snc, Loc. La Brunella - Comune di Aulla (MS), ed è parte di una costruzione a schiera bifamiliare distribuita su tre piani di cui due fuori terra. Lo stesso, al momento del sopralluogo, è risultato completato per quanto riguarda l'involucro esterno: tetto, gronde, intonaci, tinteggiatura, messa in opera degli infissi di protezione (persiane) ecc.; al contrario all'interno, ancora "al grezzo", non sono state al momento realizzati gli impianti, i massetti, i pavimenti, gli intonaci, le tinteggiature, i serramenti e le partizioni interne (ad eccezione di quella che individua il vano adibito a cucina), previste dalla Variante al Permesso di Costruire n. 6104 del 25/03/2010, nonostante l'immobile sia stato accatastato così come da detto titolo abilitativo. A tal proposito si vedano le planimetrie catastali in allegato alla presente: per il Sub. 4 (abitazione) e per il Sub. 5 (garage) le planimetrie del 13/07/2010 al protocollo n. MS0071371, La Variante al PdC n. 6104, ormai decaduto nei termini di realizzazione, prevedeva la seguente suddivisione dell'immobile:

- al piano seminterrato un ampio vano, senza partizioni interne, con destinazione d'uso a cantina;
- al piano terra, oltre al garage (box auto), nell'abitazione è presente un ampio soggiorno, la cucina, un disimpegno in collegamento con il soggiorno dal quale si accede ad una camera, bagno e ripostiglio;
- al piano primo sottotetto, identificato come "stenditoio", sono presenti partizioni con distinzione dei vani non indicate.

Per quanto sopra, si rende necessaria la soppressione del subalterno assegnato (sub. 4) con costituzione di immobile in F3 (Unità in corso di definizione). Successivamente, a conclusione delle opere si dovrà presentare nuovo DOCFA per la nuova distribuzione interna.

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

Non sussistenti nel caso specifico

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

Il bene immobile oggetto della presente, porzione di bifamiliare distribuito su tre piani con garage e cantina pertinenziali (Piano Terra, Piano Primo Sottotetto e Piano Seminterrato sottostrada), è ubicato in Loc. La Brunella - Via Brunella snc, subito fuori dal centro storico del Comune di Aulla (MS).

Aulla si trova nella zona conosciuta come Lunigiana, a pochissimi chilometri dal confine con la Liguria. La cittadina è situata in una posizione strategica alla confluenza del torrente Aulella nel fiume Magra, dove la vallata si restringe notevolmente, chiusa tra le colline circostanti. Per questi motivi Aulla è un naturale crocevia tra le vie di comunicazione che conducono ai passi della Cisa e del Cerreto, dall'antichità (il paese si trovava infatti sul percorso della Via Francigena) sino ai giorni nostri, concentrando in poco spazio il transito di un'autostrada (la A15 Parma-La Spezia), due strade statali (la SS 62 del Passo della Cisa e la SS 63 del valico del Cerreto) e due linee ferroviarie (la Parma-La Spezia e la Aulla-Lucca).

La porzione di bifamiliare oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato di recente costruzione a schiera edificato su due piani fuori terra, comprendente due distinte unità abitative.

La zona è piuttosto amena ed appetibile considerata la stretta vicinanza con il centro di Aulla: è infatti servita da infrastrutture, opere di urbanizzazione secondaria e più in generale da ogni genere di servizi che rendono agevole la vita di quartiere.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali/direzionali

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

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

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 2,10 km., STAZIONE FERROVIARIA DI AULLA distanza 1,70 km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- **IPOTECA VOLONTARIA** a favore della \_\_\_\_\_ contro  
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;  
Importo ipoteca: € 1.330.000,00; Importo capitale: € 650.000,00;  
A rogito di Notaio VERTERE MORICHELLI in data 14/02/2008 al Rep. n. 80429/18033;  
Iscritta a MASSA CARRARA in data 28/02/2008 ai Rep. Gen. n. 2309/Rep. Part. n. 363.

*4.2.2 Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO** a favore della \_\_\_\_\_ contro  
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI;  
A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 13/02/2020 al Rep. n.  
387/2020 trascritto a MASSA CARRARA in data 10/03/2020 ai Rep. Gen. n. 2060/Rep.  
Part. n. 1610.  
Il presente Atto di Pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di €  
156.163,34 oltre interessi e spese.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non sussiste condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

#### Titolare/Proprietario:

dal 12/11/2002 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio LUCIO CONSOLI, in data 12/11/2002, al Rep. n. 9256/2854; trascritto a MASSA CARRARA, in data 04/12/2002, ai Reg. Gen. n. 11923/Reg. Part. n. 8543.

**Note:** Con il presente ATTO DI COMPRAVENDITA la \_\_\_\_\_ acquista per la proprietà di 1/1 il terreno al Fg. 22 ex part. 406 sul quale successivamente la medesima società ha edificato fabbricato a schiera bifamiliare a seguito di Permesso di Costruire (PDC) n. 6104 del 25/03/2010, parte del quale (attualmente Fg. 22 part.1646 subalterni 4 e 5) oggetto della presente procedura.

L'acquisto viene effettuato contro i Sigg.

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/4

\_\_\_\_\_ per la quota di 3/4.

Si precisa che nella nota di trascrizione dell'Atto di Compravendita citato le quote di proprietà dei Sigg. \_\_\_\_\_ sono state erroneamente indicate nella misura di 1/2 ciascuno anziché in quella corretta come sopra indicato, così come si evince dalle formalità che precedono la presente.

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

#### Titolare/Proprietario:

\_\_\_\_\_ per la  
quota di 1/2;

\_\_\_\_\_ per la  
quota di 1/2.

dal 11/10/1982 al 03/03/1997.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio ISIO ZANNONI, in data 11/10/1982, al Rep. n. 57993; trascritto a MASSA CARRARA, in data 10/11/1982, ai Reg. Gen. n. 7751/Reg. Part. n. 6377.

**Note:** Con il presente Atto di Compravendita la  
sopra generalizzati, acquistano per la quota di 1/2 ciascuno il terreno al Fg. 22 Part. 406 dal Sig.

#### Titolare/Proprietario:

\_\_\_\_\_ per la  
quota di 1/4;

\_\_\_\_\_ per la  
quota di 3/4.

dal 03/03/1997 al 12/11/2002.



In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito dell' UFFICIO DEL REGISTRO DI AULLA (MS), in data 03/03/1997, al Rep. n. 9/553; trascritto a MASSA CARRARA, in data 26/09/1997, ai Reg. Gen. n. 7658/Reg. Part. n. 5838.

**Note:** Con il presente Atto (Denuncia di Successione) il

come sopra generalizzati, divengono proprietari per la quota di 1/4 ciascuno del terreno al Fg. 22 Part. 406 (sul quale successivamente è stato edificato il fabbricato in oggetto) in morte del

proprietario dell'immobile per la quota di 1/2.

Si fa presente che la \_\_\_\_\_ possedeva già 1/2 della quota in forza del citato Atto di Compravendita dell'11/10/1982, trascritto ai numeri 7751/6382.

Si precisa inoltre che alla Denuncia di Successione ha fatto seguito Atto di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 12/11/2002 a rogito del Notaio Lucio Consoli, Rep. n. 9256, trascritto a Massa Carrara il 12/03/2008 ai Reg. Gen. n. 2772, Reg. Part. n. 1812.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 67 del 08/10/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: PROGETTO REALIZZAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE DI N. 3 BIFAMILIARI

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Si precisa che la bifamiliare oggetto della presente, all'interno del P.d.C. è quella identificata al numero "3", in maniera specifica la porzione "B".

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancato completamento dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria ai sensi art. 209 LRT 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Completamento delle partizioni interne, impiantistica, intonaci, pavimentazioni, ecc.

Presentazione Sanatoria ex art. 209: € 12.000,00 (oneri comunali, oblazioni e spese tecniche)

Oneri Totali: **€ 12.000,00**

#### Note sulla conformità edilizia:

Per quanto sopra si precisa che la bifamiliare oggetto della presente è quella identificata nel P.d.C. al numero 3.

La porzione di fabbricato pignorata risulta essere quella identificata dalla lettera B.

Nonostante il tecnico incaricato abbia presentato denuncia di ultimazione dei lavori per l'intero fabbricato (Prot. 0019289 del 24.11.2010), l'unità "B" risulta internamente incompleta, come specificato precedentemente.

Pertanto si rende necessaria la presentazione di una pratica di Sanatoria ai sensi dell'art.209 LRT 65/2014.

### 7.2 Conformità urbanistica:

## **Abitazione di tipo civile [A2]**

### **Note generali sulla conformità:**

Premesso che:

- al momento attuale è in vigore il R.U. Comunale con delibera di approvazione finale di C.C. n. 17 del 26/02/1999 e successive modifiche;
  - è anche in vigore il Piano Strutturale Intercomunale per i Comuni della Lunigiana; gli immobili in oggetto ricadono:
  - secondo il R.U. il fabbricato ricade in **Area Residenziale di completamento "Bc3"**;
  - secondo il Piano Intercomunale Strutturale il fabbricato ricade in **Area di Territorio Urbanizzato**.
- Si vedano in allegato i relativi estratti di piano.

### **Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE E CANTINA ANNESSI**

Il bene immobile oggetto della presente, costituito da due distinte unità immobiliari, sito nel Comune di Aulla (MS), viene di seguito più precisamente descritto:

- Appartamento di civile abitazione con cantina e corte pertinenziali, al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al Fg. 22, part. 1646, sub. 4 - categoria A/2, classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 111 mq. Totale escluse aree scoperte: 111 mq., Rendita € 867,65;

- Garage pertinenziale, al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al Fg. 22, part. 1646, sub. 5 - categoria C/6, classe 4, Consistenza 26 mq., Superficie Catastale Totale 33 mq., Rendita € 51,03.

Il fabbricato con le sue pertinenze, cantina e garage, è sito in Via Brunella snc, Loc. La Brunella - Comune di Aulla (MS), ed è parte di una costruzione a schiera bifamiliare distribuita su tre piani di cui due fuori terra.

Lo stesso, al momento del sopralluogo, è risultato completato per quanto riguarda l'involucro esterno: tetto, gronde, intonaci, tinteggiatura, messa in opera degli infissi di protezione (persiane) ecc.; al contrario all'interno, ancora "al grezzo", non sono state al momento realizzati gli impianti, i massetti, i pavimenti, gli intonaci, le tinteggiature, i serramenti e le partizioni interne (ad eccezione di quella che individua il vano adibito a cucina) previste dalla Variante al Permesso di Costruire n. 6104 del 25/03/2010, nonostante l'immobile sia stato accatastato così come da detto titolo abilitativo.

A tal proposito si vedano le planimetrie catastali in allegato alla presente: per il Sub. 4 (abitazione) e per il Sub. 5 (garage) le planimetrie del 13/07/2010 al protocollo n. MS0071371.

La Variante al PdC n. 6104, ormai decaduto nei termini di realizzazione, prevedeva la seguente suddivisione dell'immobile:

- al piano seminterrato un ampio vano, senza partizioni interne, con destinazione d'uso a cantina;
- al piano terra, oltre al garage (box auto), nell'abitazione è presente un ampio soggiorno, la cucina, un disimpegno in collegamento con il soggiorno dal quale si accede ad una camera, bagno e ripostiglio;
- al piano primo sottotetto, identificato come "stenditoio", sono presenti partizioni con distinzione dei vani non indicate.

Per meglio comprendere la distribuzione interna dell'immobile in esecuzione si vedano in allegato al n. 2 le planimetrie redatte dal sottoscritto in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.

### **1. Quota e tipologia del diritto**

#### **Piena proprietà**

- Ulteriori informazioni sul debitore: Riguardo alla situazione attuale dell'esecutata si è provveduto ad effettuare della medesima Visura Camerale che si riporta in allegato alla presente. Si precisa nel merito che della Società a

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **379,00**

### Condizioni generali dell'immobile:

Come già precisato, l'immobile risulta completato per quanto concerne l'involucro esterno, ed essendo di recente costruzione si presenta in buono stato di conservazione.

Per quanto riguarda invece gli interni, non sono state realizzate le partizioni interne previste e di conseguenza non sono presenti le finiture quali intonaco e tinteggiatura, pavimentazioni e rivestimenti, posa in opera di sanitari, infissi interni ed esterni salvo le persiane.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. LOCALE SEMINTERRATO	superf. esterna lorda	123,00	0,50	61,50
SUP. AREA PERTINENZA	superf. esterna lorda	40,00	0,15	6,00
SUP. ABITAZIONE P.T.	superf. esterna lorda	77,00	1,00	77,00
SUP. PORTICO P.T.	superf. esterna lorda	15,00	0,35	5,25
SUP. BOX AUTO	superf. esterna lorda	30,00	0,50	15,00
SUP. SOTTOTETTO	superf. esterna lorda	85,00	0,50	42,50
SUP. TERRAZZA	superf. esterna lorda	9,00	0,35	3,15
		<b>379,00</b>		<b>210,40</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che il sottoscritto considera attendibili ed eque.

In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq).

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di AULLA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI AULLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate).

### 8.3 Valutazione corpi:

**A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE E CANTINA ANNESSI. Abitazione**

**di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 189.360,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. LOCALE SEMINTERRATO	61,50	€ 900,00	€ 55.350,00
SUP. AREA PERTINENZA	6,00	€ 900,00	€ 5.400,00
SUP. ABITAZIONE P.T.	77,00	€ 900,00	€ 69.300,00
SUP. PORTICO P.T.	5,25	€ 900,00	€ 4.725,00
SUP. BOX AUTO	15,00	€ 900,00	€ 13.500,00
SUP. SOTTOTETTO	42,50	€ 900,00	€ 38.250,00
SUP. TERRAZZA	3,15	€ 900,00	€ 2.835,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 189.360,00
Valore corpo	€ 189.360,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 189.360,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 189.360,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<b>A -</b> APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE E CANTINA ANNESSI	Abitazione di tipo civile [A2]	210,40	€ 189.360,00	€ 189.360,00

**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%)	€ 28.404,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (comprensive di oblazioni, oneri comunali):	€ 13.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 147.456,00**

**Lotto: 2 – TERRENO EDIFICABILE****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Carmelo Candore attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia degli estratti di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agencia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. Il sottoscritto ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e le visure storiche catastali degli immobili.

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

**Identificativo corpo: A - TERRENO EDIFICABILE.****residenziale sito in frazione: La Brunella, Via Brunella snc**

Note: Come risulta dal C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) richiesto dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla e in allegato alla presente, il terreno edificabile in oggetto risulta inserito in "Ambiti a prevalente destinazione residenziale - Nell'Art. 43: Zona residenziale di tipo B (esistenti)".

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

sezione censuaria

AULLA, foglio **22**, particella **1645**, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 741 mq., reddito dominicale: € 1,15, reddito agrario: € 0,69

Derivante da:

- Tipo mappale del 30/04/2010 protocollo n. MS0044436 in atti dal 30/04/2010 presentato il 30/04/2010 (n. 44436.1/2010);
- FRAZIONAMENTO del 11/10/1982 in atti dal 25/06/1984 (n. 19284); - FRAZIONAMENTO del 21/04/1975 in atti dal 30/11/1978 (n. 6276);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2002 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/12/2002 Repertorio n.: 9256 Rogante: CONSOLI LUCIO Sede: AULLA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 8543.1/2002);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/01/1991 protocollo n. 77210 in atti dal 31/07/2001 Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 553 n: 9 del 17/06/1996 SUCC. CHIODETTI DARIO (n. 2110.1/1996);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/10/1982 Voltura in atti dal 25/06/1984 Repertorio n.: 57993 Rogante: ZANNONI I Sede: AULLA Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 150 n: 2030 del 02/11/1982 (n. 19284).

Confini: A nord con altre unità immobiliari alle particelle 1065, 941 e 396; ad ovest con altra unità immobiliare alla particella 401; a sud con altra unità immobiliare alla particella 1646, stessa proprietà; ad est con terreno alla particella 996.

**Quota e tipologia del diritto****- Piena proprietà**

- Ulteriori informazioni sul debitore: Riguardo alla situazione attuale dell'esecutata si è provveduto ad effettuare della medesima Visura Camerale che si riporta in allegato alla presente. Si precisa nel merito che della

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Il bene immobile oggetto della presente, Terreno edificabile, è ubicato in Loc. La Brunella - Via Brunella snc, subito fuori dal centro storico del Comune di Aulla (MS).

Aulla si trova nella zona conosciuta come Lunigiana, a pochissimi chilometri dal confine con la Liguria. La cittadina è situata in una posizione strategica alla confluenza del torrente Aulella nel fiume Magra, dove la vallata si restringe notevolmente, chiusa tra le colline circostanti. Per questi motivi Aulla è un naturale crocevia tra le vie di comunicazione che conducono ai passi della Cisa e del Cerreto, dall'antichità (il paese si trovava infatti sul percorso della Via Francigena) sino ai giorni nostri, concentrando in poco spazio il transito di un'autostrada (la A15 Parma-La Spezia), due strade

statali (la SS 62 del Passo della Cisa e la SS 63 del valico del Cerreto) e due linee ferroviarie (la Parma-La Spezia e la Aulla-Lucca). L'appartamento oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato di recente costruzione a schiera edificato su due piani fuori terra, comprendente due distinte unità abitative. La zona è piuttosto amena ed appetibile considerata la stretta vicinanza con il centro di Aulla: è infatti servita da infrastrutture, opere di urbanizzazione secondaria e più in generale da ogni genere di servizi che rendono agevole la vita di quartiere.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali/direzionali

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

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

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 2,10 km., STAZIONE FERROVIARIA DI AULLA distanza 1,70 km.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** a favore della \_\_\_\_\_ contro  
Costruzioni Srl; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;  
Importo ipoteca: € 1.330.000,00; Importo capitale: € 650.000,00;  
A rogito di Notaio VERTERE MORICHELLI in data 14/02/2008 al Rep. n. 80429/18033;  
Iscritta a MASSA CARRARA in data 28/02/2008 ai Rep. Gen. n. 2309/Rep. Part. n. 363.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della \_\_\_\_\_ contro

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 13/02/2020 al Rep. n. 387/2020 trascritto a MASSA CARRARA in data 10/03/2020 ai Rep. Gen. n. 2060/Rep. Part. n. 1610.

Il presente Atto di Pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di € 156.163,34 oltre interessi e spese.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Trattandosi di terreno edificabile non sono presenti altre informazioni oltre a quelle trattate nella presente.**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:**

dal 12/11/2002 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio LUCIO CONSOLI, in data 12/11/2002, al Rep. n. 9256/2854; trascritto a MASSA CARRARA, in data 04/12/2002, ai Reg. Gen. n. 11923/Reg. Part. n. 8543.

**Note:** Con il presente ATTO DI COMPRAVENDITA la Soc. \_\_\_\_\_ acquista per la proprietà di 1/1 il terreno al Fg. 22 ex part. 406 sul quale successivamente la medesima società ha edificato fabbricato a schiera bifamiliare a seguito di Permesso di Costruire (PDC) n. 6104 del 25/03/2010, parte del quale (attualmente Fg. 22 part.1646 subalterni 4 e 5) oggetto della presente procedura.

L'acquisto viene effettuato contro i \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/4  
per la quota di 3/4.

Si precisa che nella nota di trascrizione dell'Atto di Compravendita citato le quote di proprietà dei \_\_\_\_\_ sono state erroneamente indicate nella misura di 1/2 ciascuno anziché in quella corretta come sopra indicato, così come si evince dalle formalità che precedono la presente.

## 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

### Titolare/Proprietario:

per la  
quota di 1/2;

per la  
quota di 1/2.

dal 11/10/1982 al 03/03/1997.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio ISIO ZANNONI, in data 11/10/1982, al Rep. n. 57993; trascritto a MASSA CARRARA, in data 10/11/1982, ai Reg. Gen. n. 7751/Reg. Part. n. 6377.

**Note:** Con il presente Atto di Compravendita la Sig.ra \_\_\_\_\_ come sopra generalizzati, acquistano per la quota di 1/2 ciascuno il terreno al Fg. 22 Part. 406 dal Sig.

### Titolare/Proprietario:

per la  
quota di 1/4;

per la  
quota di 3/4.

dal 03/03/1997 al 12/11/2002.

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito dell' UFFICIO DEL REGISTRO DI AULLA (MS), in data 03/03/1997, al Rep. n. 9/553; trascritto a MASSA CARRARA, in data 26/09/1997, ai Reg. Gen. n. 7658/Reg. Part. n. 5838.

**Note:** Con il presente Atto (Denuncia di Successione) il Sig. \_\_\_\_\_ come sopra generalizzati, divengono proprietari per la quota di 1/4 ciascuno del terreno al Fg. 22 Part. 406 (sul quale successivamente è stato edificato il fabbricato in oggetto) in morte del

proprietario dell'immobile per la quota di 1/2.

Si fa presente che \_\_\_\_\_ possedeva già 1/2 della quota in forza del citato Atto di Compravendita dell'11/10/1982, trascritto ai numeri 7751/6382.

Si precisa inoltre che alla Denuncia di Successione ha fatto seguito Atto di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 12/11/2002 a rogito del Notaio Lucio Consoli, Rep. n. 9256, trascritto a Massa Carrara il 12/03/2008 ai Reg. Gen. n. 2772, Reg. Part. n. 1812.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

**Non sono presenti pratiche edilizie relative al terreno in oggetto.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

residenziale

**Note sulla conformità:**



**Note generali sulla conformità:**

In merito alla destinazione urbanistica del terreno in oggetto si riporta qui di seguito quanto risulta dal CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Aulla il 14/04/2021 ed in allegato alla presente.

Il Dirigente del Settore Dott. Ing. e Pianificazione Urbanistica Andrea Donati certifica quanto segue:

I terreni siti in località Aulla e distinti al Foglio 22 Particella 1645 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Aulla, sono inseriti in:

- Ambiti a prevalente destinazione residenziale - Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano, seppur soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planivolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n. 17 e successive varianti.

Il terreno in oggetto distinto al Fig. 22 part. 1645 del Nuovo Catasto Terreni di Aulla è inserito in:

- Nell'art. 43 - zona residenziale di tipo B (esistenti).

**Descrizione: residenziale di cui al punto A - TERRENO EDIFICABILE**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel Comune di Aulla (MS), viene di seguito più precisamente descritto:

- unità immobiliare costituita da Terreno edificabile, al Catasto Terreni del Comune di Aulla al Fig. 22, part. 1645 - qualità Seminativo, classe 4, Superficie Catastale 741 mq., Reddito dominicale € 1,15, Reddito agrario € 0,69, sito in Via Brunella - Comune di Aulla (MS).

**1. Quota e tipologia del diritto****Piena proprietà**

- Ulteriori informazioni sul debitore: Riguardo alla situazione attuale dell'esecutata, si è provveduto ad effettuare della medesima Visura Camerale che si riporta in allegato alla presente. Si precisa nel merito che della

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **741,00**

**Condizioni generali dell'immobile:**

Il terreno in oggetto al momento del sopralluogo è risultato in discreto stato di manutenzione, anche se incolto. Lo stesso si presenta grossomodo pianeggiante, nonostante sia ubicato in una zona collinare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERFICIE TERRENO	superf. esterna lorda	741,00	1,00	741,00
		<b>741,00</b>		<b>741,00</b>

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

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, considerato lo stato di conservazione, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del

Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che il sottoscritto considera attendibili ed eque. In particolare si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq).

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di AULLA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI AULLA;

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

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - TERRENO EDIFICABILE. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERFICIE TERRENO	741,00	€ 50,00	€ 37.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.050,00
Valore corpo			€ 37.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.050,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - TERRENO EDIFICABILE	residenziale	741,00	€ 37.050,00	€ 37.050,00

### 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%) € 5.557,50

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

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 31.492,50

Beni in **Aulla (MS)**

Località/Frazione

Piazza Roma n. 7/8

**Lotto: 3 - LOCALI AD USO ATTIVITA' PROFESSIONALI****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Carmelo Candore attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia degli estratti di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. Il sottoscritto ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e le visure storiche catastali degli immobili.

**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 - LOCALI AD USO ATTIVITA' PROFESSIONALI (STUDI E UFFICI PRIVATI).**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Piazza Roma n. 7/8**

Note: Si precisa che il bene in oggetto è costituito da due unità immobiliari, sub. 16 e sub. 5, meglio identificate in seguito. I medesimi immobili attualmente al mappale 378 sub. 16 e sub. 17 derivano per variazione del 18/08/2011 protocollo n. MS0088421 dal bene al foglio 22 mappale 377 graffato al mappale 378 sub. 11.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio **22**, particella **378**, subalterno **16**, indirizzo Piazza Roma n. 7/8, piano T, comune AULLA, categoria A/10, classe U, consistenza 3 vani, superficie Totale: 76 mq., rendita € 852,15

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/08/2012 protocollo n. MS0073896 in atti dal 21/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11319.1/2012);
- VARIAZIONE del 18/08/2011 protocollo n. MS0088421 in atti dal 18/08/2011 DIVISIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 27686.1/2011);
- VARIAZIONE del 27/01/2000 protocollo n. 7793 in atti dal 27/01/2000 SI CONV. CLS. PROPOSTO (n. 275.1/2000);
- VARIAZIONE del 29/01/1999 in atti dal 29/01/1999 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. B00304.1/1999);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/10/2005 Repertorio n.: 10731 Rogante: ISRAEL RUBEN Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7295.1/2005);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/10/2005 Repertorio n.: 10663 Rogante: ISRAEL RUBEN Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6962.1/2005);

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/2004 Trascrizione in atti dal 21/12/2004 Repertorio n.: 16 Rogante: CARLO MARCHETTI Sede: MILANO Registrazione: Sede: SCISSIONE PARZIALE (n. 9039.1/2004);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/2004 Trascrizione in atti dal 21/12/2004 Repertorio n.: 15 Rogante: CARLO MARCHETTI Sede: MILANO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 9038.1/2004);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/12/2003 Trascrizione in atti dal 01/03/2004 Repertorio n.: 58535 Rogante: CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede: ROMA Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 1500.1/2004);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/05/2002 Trascrizione in atti dal 26/07/2004 Repertorio n.: 51393 Rogante: CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede: ROMA Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 1498.1/2004);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1999 Trascrizione in atti dal 20/03/2000 Repertorio n.: 39935 Rogante: CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede: ROMA Registrazione: Sede: Prot. n.4965/1999 CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 7176.1/1999);
- VARIAZIONE del 29/01/1999 in atti dal 29/01/1999 Registrazione: DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. B00304.1/1999).

Confini: A sud, est e nord con altre unità immobiliari alla medesima particella 378; ad ovest con altre unità immobiliari alla particella 377.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

\_\_\_\_\_ foglio **22**, particella **378**, subalterno **17**, indirizzo Piazza Roma n. 7/8, piano S1-T, comune AULLA, categoria A/10, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 121 mq., rendita € 1.562,28

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/08/2012 protocollo n. MS0073896 in atti dal 21/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11319.1/2012); - VARIAZIONE del 18/08/2011 protocollo n. MS0088421 in atti dal 18/08/2011 DIVISIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 27686.1/2011); - VARIAZIONE del 27/01/2000 protocollo n. 7793 in atti dal 27/01/2000 SI CONV. CLS. PROPOSTO (n. 275.1/2000); - VARIAZIONE del 29/01/1999 in atti dal 29/01/1999 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. B00304.1/1999); - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/10/2005 Repertorio n.: 10731 Rogante: ISRAEL RUBEN Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7295.1/2005); - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/10/2005 Repertorio n.: 10663 Rogante: ISRAEL RUBEN Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6962.1/2005); - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/2004 Trascrizione in atti dal 21/12/2004 Repertorio n.: 16 Rogante: CARLO MARCHETTI Sede: MILANO Registrazione: Sede: SCISSIONE PARZIALE (n. 9039.1/2004); - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/2004 Trascrizione in atti dal 21/12/2004 Repertorio n.: 15 Rogante: CARLO MARCHETTI Sede: MILANO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 9038.1/2004); - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/12/2003 Trascrizione in atti dal 01/03/2004 Repertorio n.: 58535 Rogante: CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede: ROMA Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 1500.1/2004); - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/05/2002 Trascrizione in atti dal 26/07/2004 Repertorio n.: 51393 Rogante: CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede: ROMA Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 1498.1/2004); - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1999 Trascrizione in atti dal 20/03/2000 Repertorio n.: 39935 Rogante: CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede: ROMA Registrazione: Sede: Prot. n.4965/1999 CONFERIMENTO IN

SOCIETA` (n. 7176.1/1999); - VARIAZIONE del 29/01/1999 in atti dal 29/01/1999 Registrazione: DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. B00304.1/1999).

Confini: A nord con altra unità immobiliare alla particella 375 e con altra unità immobiliare alla stessa particella 378; ad ovest e a sud con altre unità immobiliari alla medesima particella 378; ad est con Piazza Roma.

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

##### **- Piena proprietà**

- Ulteriori informazioni sul debitore: Riguardo alla situazione attuale dell'esecutata i è provveduto ad effettuare della medesima Visura Camerale che si riporta in allegato alla presente. Si precisa nel merito che della

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Per quanto precisato al successivo paragrafo 7.conformità edilizia, si rende necessaria la presentazione di pratica DOCFA di Fusione dei sub. 16 e 17.

#### **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

**Regolarizzabili mediante: Presentazione Denuncia di Variazione Catastale (DOCFA)**

**Descrizione delle opere da sanare: Fusione sub. 16 e 17**

**Presentazione pratica DOCFA: € 1.000,00**

**Oneri Totali: € 1.000,00**

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

Il bene immobile oggetto della presente, Locali ad uso commerciale al piano terra, è ubicato in Piazza Roma n. 7/8, nel centro storico del Comune di Aulla (MS).

Aulla si trova nella zona conosciuta come Lunigiana, a pochissimi chilometri dal confine con la Liguria. La cittadina è situata in una posizione strategica alla confluenza del torrente Aulella nel fiume Magra, dove la vallata si restringe notevolmente, chiusa tra le colline circostanti. Per questi motivi Aulla è un naturale crocevia tra le vie di comunicazione che conducono ai passi della Cisa e del Cerreto, dall'antichità (il paese si trovava infatti sul percorso della Via Francigena) sino ai giorni nostri, concentrando in poco spazio il transito di un'autostrada (la A15 Parma-La Spezia), due strade statali (la SS 62 del Passo della Cisa e la SS 63 del valico del Cerreto) e due linee ferroviarie (la Parma-La Spezia e la Aulla-Lucca).

L'immobile in esecuzione, ubicato al piano terra, è parte di un fabbricato edificato su quattro piani fuori terra, comprendente due distinte unità abitative. La zona è piuttosto amena ed appetibile considerata la stretta vicinanza con il centro di Aulla: è infatti servita da infrastrutture, opere di urbanizzazione secondaria e più in generale da ogni genere di servizi che rendono agevole la vita di quartiere.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/commerciale/direzionale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali/direzionali

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

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

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 2,50 km., STAZIONE

FERROVIARIA DI AULLA distanza 2,20 km.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **PIGNORAMENTO** a favore della \_\_\_\_\_ contro  
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI;  
A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 13/02/2020 al Rep. n.  
387/2020 trascritto a MASSA CARRARA in data 10/03/2020 ai Rep. Gen. n. 2060/Rep.  
Part. n. 1610.  
Il presente Atto di Pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di €  
156.163,34 oltre interessi e spese.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** Si

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Come risulta dalla contabile Riparto Rendiconto 2019-20 Ordinario al 31/08/2020 (in allegato alla presente) inviata dall'amministrazione condominiale, risulta debitrice di

**€ 1.342,64**, di cui € 244,62 da debito dell'anno precedente.

Come risulta dalla contabile Riparto Rendiconto 2020-21 Ordinario al 31/08/2021 (in allegato alla presente) inviata dall'amministrazione condominiale, risulta debitrice di

**€ 1.098,02**, oltre a € 1.342,64 da debito dell'anno precedente,

per un totale di **€ 2.441,03**.

**Millesimi di proprietà:** 320

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:**

dal 26/10/2005 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio RUBEN ISRAEL, in data 26/10/2005, al Rep. n. 10731/1875; trascritto a MASSA CARRARA, in data 29/10/2005, ai Reg. Gen. n. 11877/Reg. Part. n. 7295.

Note: Con il presente Atto di Compravendita la Soc. \_\_\_\_\_ come sopra generalizzata, acquista per la quota di 1/1 gli immobili in oggetto (allora identificati al Fg. 22 mappale 377 graffato al mappale 378 sub. 11) dalla

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**Titolare/Proprietario:**

In forza di **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'** - a rogito del Notaio ALBERTO VLADIMIRO CAPASSO, in data 29/10/1999, al Rep. n. 39935; trascritto a MASSA CARRARA, in data 29/11/1999, ai Reg. Gen. n. 11395/Reg. Part. n. 7176.

**Note:** Con il presente Atto di Conferimento in Società, la Soc. \_\_\_\_\_ come sopra generalizzata, diviene proprietaria degli immobili in oggetto per la quota di 1/1 dalla

A rettifica dell'Atto in oggetto successivamente sono stati stipulati i seguenti Atti:

- ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' IN RETTIFICA del 18/08/2000, a rogito del Notaio Alberto Vladimiro Capasso, Rep. n.43648, trascritto a Massa Carrara in data 08/09/2000 ai Reg. Gen. n. 8280, Reg. Part. n. 5671;

- ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' IN RETTIFICA del 24/12/2003, a rogito del Notaio Alberto

Vladimiro Capasso, Rep. n.58533, trascritto a Massa Carrara in data 24/02/2000 ai Reg. Gen. n. 2097, Reg. Part. n. 1499.

**Titolare/Proprietario:**

In forza di **ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE** - a rogito del Notaio ALBERTO VLADIMIRO CAPASSO, in data 09/05/2002, al Rep. n. 51393; trascritto a MASSA CARRARA, in data 24/02/2004, ai Reg. Gen. n. 2096/Reg. Part. n. 1498.

**Note:** Con il presente Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale la Soc. \_\_\_\_\_ come sopra generalizzata, diviene proprietaria degli immobili in oggetto per la quota di 1/1

**Titolare/Proprietario:**

dal 24/12/2003 al 06/12/2004.

In forza di **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'** - a rogito del Notaio ALBERTO VLADIMIRO CAPASSO, in data 24/12/2003, al Rep. n. 58535; trascritto a MASSA CARRARA, in data 24/02/2003, ai Reg. Gen. n. 2098/Reg. Part. n. 1500.

**Note:** Con il presente Atto di Conferimento in Società, la \_\_\_\_\_ come sopra generalizzata, diviene proprietaria degli immobili in oggetto per la quota di 1/1 dalla

**Titolare/Proprietario:**

In forza di **ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE** - a rogito del Notaio CARLO MARCHETTI, in data 06/12/2004, al Rep. n. 15; trascritto a MASSA CARRARA, in data 20/12/2004, ai Reg. Gen. n. 13963/Reg. Part. n. 9038.

**Note:** Con il presente Atto di Fusione di Società per Incorporazione la \_\_\_\_\_ come sopra generalizzata, diviene proprietaria per la quota di 1/1 degli immobili in oggetto dalla Soc.

**Titolare/Proprietario:**

In forza di **ATTO DI SCISSIONE PARZIALE** - a rogito del Notaio CARLO MARCHETTI, in data 06/12/2004, al Rep. n. 16; trascritto a MASSA CARRARA, in data 20/12/2004, ai Reg. Gen. n. 13964/Reg. Part. n. 9039.

**Note:** Con il presente Atto di Scissione Parziale la \_\_\_\_\_ come sopra generalizzata, diviene proprietaria per la quota di 1/1 dei beni in oggetto dalla

**Titolare/Proprietario:**

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio RUBEN ISRAEL, in data 06/10/2005, al Rep. n. 10663/1851; trascritto a MASSA CARRARA, in data 15/10/2005, ai Reg. Gen. n. 11243/Reg. Part. n. 6962.

**Note:** Con il presente Atto di Compravendita la Soc. \_\_\_\_\_, come sopra generalizzata, acquista per la quota di proprietà di 1/1 gli immobili in oggetto (allora



identificati al Fg. 22 mappale 377 graffato al mappale 378 sub. 11) dalla

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Condono Edilizio n. 398/85**

Intestazione: \_\_\_\_\_ - COMPARTO DI FIRENZE

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 27/09/1986 al n. di prot. 14390

NOTE: Con il presente titolo abilitativo si intendeva sanare alcune difformità rispetto al Titolo edilizio relativo alla prima edificazione dell'intero fabbricato, presentato a nome della

\_\_\_\_\_ e del quale purtroppo non è stato possibile il rinvenimento pratica. Il suddetto condono risulta non evaso e pertanto permangono le difformità. In aggiunta, come già specificato, l'immobile risulta catastalmente suddiviso in due distinte unità immobiliari, non legittimate da alcun titolo edilizio. Per quanto sopra si rende necessario:

- evasione della pratica di Condono;
- presentazione successiva presso gli uffici catastali di DOCFA per fusione degli Immobili.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Frazionamento abusivo: mancata presentazione di pratica per il frazionamento e Condono non evaso.

Regolarizzabili mediante: Evasione della pratica di Condono

Evasione del Condono (pagamento Oblazione): € 1.000,00

Spese tecniche evasione Condono: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Si precisa che il costo dell'oblazione è, come indicato, pari a 1.000,00 €, in quanto la volumetria in eccedenza da sanare è stata realizzata prima del 1967.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Uffici e studi privati [A10]

#### Note sulla conformità:

#### Note generali sulla conformità:

Premesso che:

- al momento attuale è in vigore il R.U. Comunale con delibera di approvazione finale di C.C. n. 17 del 26/02/1999 e successive modifiche;

- è anche in vigore il Piano Strutturale Intercomunale per i Comuni della Lunigiana; gli immobili in oggetto ricadono:

- secondo il R.U. in Area Residenziale di insediamento storico "B";

- secondo il Piano Intercomunale Strutturale in Area di Edificato Storico.

Si vedano in allegato i relativi estratti di piano.

**Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A - LOCALI AD USO ATTIVITA' PROFESSIONALI (STUDI E UFFICI PRIVATI)**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel Comune di Aulla (MS), viene di seguito più precisamente descritto:

- unità immobiliare costituita da Locali ad uso attività professionali (studi e uffici privati), al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al Fg. 22, part. 378, sub. 16 - categoria A/10, classe U, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 76 mq., Rendita € 852,15;

- unità immobiliare costituita da Locali ad uso attività professionali (studi e uffici privati), al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al Fg. 22, part. 378, sub. 17 - categoria A/10, classe U, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 121 mq., Rendita € 1.562,28.

Le suddette unità immobiliari, site in Piazza Roma n. 7/8 - Comune di Aulla (MS), sono ubicate al piano terra (il mapp. 17 presenta anche locale caldaia al piano seminterrato) di un edificio edificato su quattro piani fuori terra, in adiacenza ad altri edifici aventi la medesima tipologia, con lo stesso numero di piani e con destinazione d'uso al piano terra direzionale/commerciale e ai piani superiori residenziale.

Il bene, come specificato, è costituito catastalmente da due distinte unità immobiliari (sub. 16 e sub. 17), le quali derivano per variazione - DIVISIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE del 18/08/2011 dal bene al fg. 22 mapp. 377 graffato al mapp. 378 sub. 11. Tale divisione/frazionamento, dalle indagini svolte, risulta in atti solamente nelle visure catastali (non probatorie), ma non trova riscontro in nessun atto amministrativo comunale (titolo abilitativo e mancata evasione del condono, come detto precedentemente), pertanto le due unità immobiliari sono da considerarsi come unico lotto.

Per migliori specifiche nel merito si rimanda al paragrafo n. 7 - conformità edilizia della presente.

L'unità immobiliare al subalterno 16, alla quale si accede da un piazzale interno comune all'edificio, è costituita da zona servizi (bagni) all'ingresso e da altri due vani in collegamento tra di loro.

L'unità immobiliare al subalterno 17, accessibile direttamente da Piazza Roma, è costituita da un ampio vano all'ingresso in collegamento alla parte retrostante destinata ai servizi (bagni); della medesima unità immobiliare fa parte il locale caldaia ubicato al piano seminterrato, raggiungibile attraverso le scale comuni.

**1. Quota e tipologia del diritto****Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: riguardo alla situazione attuale dell'esecutata si è provveduto ad effettuare della medesima Visura Camerale che si riporta in allegato alla presente. Si precisa nel merito che della Società a Responsabilità Limitata (SRL) Costruzioni l'Amministratore Unico è il Sig.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **195,00**

**Condizioni generali dell'immobile:**

L'immobile nel suo insieme (sub. 16 e 17) al momento dei sopralluoghi, è risultato in mediocre stato di manutenzione.

I due locali ad uso ufficio sono pavimentati con materiale ceramico, il sub. 17 con opera incerta nel locale più ampio, il sub. 16 con mattonelline rettangolari di colore rosso; i bagni presentano in parte rivestimento in ceramica con mattonelle di piccola taglia di colore verde chiaro.

Il locale più ampio al subalterno 17 presenta una controsoffittatura in laminato plastico.

Gli infissi esterni del subalterno 17 sono in alluminio, mentre quelli del sub. 16 sono in legno; gli infissi interni di entrambe le unità immobiliari sono anch'essi in legno.

Ogni locale è munito di elementi verticali a parete (radiatori) alimentati da caldaia ubicata nel locale al piano seminterrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UFFICI	superf. esterna lorda	195,00	1,00	195,00
		<b>195,00</b>		<b>195,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che il sottoscritto considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq).

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di AULLA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI AULLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate).

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - LOCALI AD USO ATTIVITA' PROFESSIONALI (STUDI E UFFICI PRIVATI). Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 117.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
UFFICI	195,00	€ 600,00	€ 117.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.000,00
Valore corpo			€ 117.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 117.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 117.000,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - LOCALI AD USO ATTIVITA' PROFESSIONALI (STUDI E UFFICI PRIVATI)	Uffici e studi privati [A10]	195,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00

### 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%) € 17.550,00  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **95.450,00**

Beni in **Aulla (MS)**  
 Località/Frazione **Madonna della Barcara**  
 Via Barcara snc

**Lotto: 4 - TERRENO EDIFICABILE****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Carmelo Candore attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia degli estratti di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agenda del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. Il sottoscritto ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e le visure storiche catastali degli immobili.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - TERRENO EDIFICABILE.****sito in frazione: Madonna della Barcara, Via Barcara snc**

Note: Come risulta dal C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) richiesto dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla e in allegato alla presente, il terreno edificabile in oggetto risulta inserito in "Ambiti a prevalente destinazione specialistica - Nell'Art. 57: Zona a servizi pubblici".

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

sezione censuaria AULLA, foglio **17**, particella **1581**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 380 mq., reddito dominicale: € 0,98, reddito agrario: € 0,59

**Derivante da:**

- FRAZIONAMENTO del 07/06/2006 protocollo n. MS0034718 in atti dal 07/06/2006 (n. 34718.1/2006);
- FRAZIONAMENTO del 12/01/2006 protocollo n. MS0001837 in atti dal 12/01/2006 (n. 1837.1/2006);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/04/2006 Repertorio n.: 77359 Rogante: MORICHELLI VERTERE Sede: AULLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3082.1/2006);

- FRAZIONAMENTO del 12/01/2006 protocollo n. MS0001837 in atti dal 12/01/2006 Registrazione: (n. 1837.1/2006);
  - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/08/1998 protocollo n. 31115 Voltura in atti dal 04/04/2000 Repertorio n.: 33575 Rogante: LA ROSA Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA Volume: 1 n: 1084 del 13/08/1998 VENDITA (n. 2662.3/1998);
  - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/11/1986 in atti dal 19/09/1991 Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 423 n: 44 del 13/05/1987 (n. 2779.1/1991).
- Confini: A nord e ad est con altra unità immobiliare alla particella 1565; ad ovest e a sud con altra unità immobiliare alla particella 21.

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

##### **- Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: riguardo alla situazione attuale  
si è provveduto ad effettuare della medesima Visura

Camerale che si riporta in allegato alla presente.

Si precisa nel merito che della Società a Responsabilità Limitata (SRL)

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Il bene immobile oggetto della presente, Terreno edificabile, è ubicato in Loc. Madonna della Barcara - Via Barcara, subito fuori dal centro del Comune di Aulla (MS).

Aulla si trova nella zona conosciuta come Lunigiana, a pochissimi chilometri dal confine con la Liguria. La cittadina è situata in una posizione strategica alla confluenza del torrente Aulella nel fiume Magra, dove la vallata si restringe notevolmente, chiusa tra le colline circostanti.

Per questi motivi Aulla è un naturale crocevia tra le vie di comunicazione che conducono ai passi della Cisa e del Cerreto, dall'antichità (il paese si trovava infatti sul percorso della Via Francigena) sino ai giorni nostri, concentrando in poco spazio il transito di un'autostrada (la A15 Parma-La Spezia), due strade statali (la SS 62 del Passo della Cisa e la SS 63 del valico del Cerreto) e due linee ferroviarie (la Parma-La Spezia e la Aulla-Lucca).

Il terreno in oggetto è ubicato in prossimità della casa di Cura denominata La Villa Spa. La zona è piuttosto amena ed appetibile considerata la stretta vicinanza con il centro di Aulla: è infatti servita da infrastrutture, opere di urbanizzazione secondaria e più in generale da ogni genere di servizi che rendono agevole la vita di quartiere.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali/direzionali

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

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

**Attrazioni storiche:** Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 3,20 km., STAZIONE FERROVIARIA DI AULLA distanza 1,10 km.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

Nessuna.

*4.2.2 Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO** a favore della

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 13/02/2020 al Rep. n. 387/2020 trascritto a MASSA CARRARA in data 10/03/2020 ai Rep. Gen. n. 2060/Rep. Part. n. 1610.

Il presente Atto di Pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di € 156.163,34 oltre interessi e spese.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Trattandosi di terreno edificabile non sono presenti altre informazioni oltre a quelle trattate nella presente.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

#### Titolare/Proprietario:

dal 17/03/2006 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data 17/03/2006, al Rep. n. 77359/16383; trascritto a MASSA CARRARA, in data 05/04/2006, ai Reg. Gen. n. 4677/Reg. Part. n. 3082.

**Note:** Con il presente Atto di Compravendita la Soc, acquista per la quota di 1/1 il terreno al Fg. 17 part. 1566 (dalla quale deriva l'attuale part. 1581 per frazionamento) dai SIGNORI:

di 12/24; per la quota

quota di 6/24; per la

4/24; per la quota di

per la quota di 1/24;  
per la quota di 1/24.

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

#### Titolare/Proprietario:

di 1/6; per la quota

quota di 1/6; per la

per la quota di 1/6.

dal 15/12/1985.

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO DI AULLA (MS), in data 15/12/1985, al Rep. n. 44/423; trascritto a MASSA CARRARA, in data 29/01/1990, ai Reg. Gen. n. 800/Reg. Part. n. 710.

**Note:** Con la presente Denuncia di Successione i signori per la quota di 1/6 ciascuno, come sopra generalizzati, divengono proprietari del terreno al Foglio 17 part. 652 (dalla quale deriva per frazionamento la part. 1566, che a sua volta per altro frazionamento, ha generato l'attuale particella 1581) in morte del Sig.

Si precisa che alla Denuncia di Successione ha fatto seguito Atto di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 17/03/2006 a rogito del Notaio Vertere Morichelli, Rep. n. 77359/16383, trascritto a Massa Carrara il 05/04/2006 ai Reg. Gen. n. 4676, Reg. Part. n. 3081.

#### Titolare/Proprietario:

per la quota

di 1/6;

per la

quota di 1/6;

per la quota di 1/6.

dal 18/12/1989

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO DI AULLA (MS), in data 18/12/1989, al Rep. n. 37/453; trascritto a MASSA CARRARA, in data 22/01/1990, ai Reg. Gen. n. 601/Reg. Part. n. 536.

**Note:** Con la presente Denuncia di Successione i signori per la quota di 1/6 ciascuno, come sopra generalizzati, divengono proprietari del terreno al Foglio 17 part. 652 (dalla quale deriva per frazionamento la part. 1566, che a sua volta per altro frazionamento, ha generato l'attuale particella 1581) in morte del

Si precisa che alla Denuncia di Successione ha fatto seguito Atto di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 17/03/2006 a rogito del Notaio Vertere Morichelli, Rep. n. 77359/16383, trascritto a Massa Carrara il 05/04/2006 ai Reg. Gen. n. 4676, Reg. Part. n. 3081.

**Titolare/Proprietario:**

per la

quota di 2/24;

per la quota di 1/24;

per la quota di 1/24.

dal 04/08/1998 al 17/03/2006.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio CARMELO LA ROSA, in data 04/08/1998, al Rep. n. 33575; trascritto a MASSA CARRARA, in data 25/08/1998, ai Reg. Gen. n. 7605/Reg. Part. n. 5684.

**Note:** Con il presente Atto di Compravendita i signori per la quota di 2/4, per la quota di 1/24 ciascuno, come sopra generalizzati, acquistano il terreno al Foglio 17 part. 652 (dalla quale deriva per frazionamento la part. 1566, che a sua volta per altro frazionamento, ha generato l'attuale particella 1581) dalla Sig.ra

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**7.1 Conformità edilizia: Non è presente alcuna pratica edilizia in merito al terreno edificabile in oggetto**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Note sulla conformità:**

**Note generali sulla conformità:**

In merito alla destinazione urbanistica del terreno in oggetto si riporta qui di seguito quanto risulta dal CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Aulla il 14/04/2021 ed in allegato alla presente.



Il Dirigente del Settore Dott. Ing. e Pianificazione Urbanistica Andrea Donati certifica quanto segue:

Il terreno sito in località Aulla e distinto al Foglio 17 Particella 1581 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Aulla, è inserito in:

- Ambiti a prevalente destinazione specialistica;
- nell'art. 57 - Zona a servizi pubblici.

Il P.S.I. approvato con delibera di C.C. n. 4 del 27/02/2021, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano operativo comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65//14, la definizione dei parametri Planivolumetrici ed attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base peraltro delle indicazioni generali indicate dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia.

Descrizione: di cui al punto **A - TERRENO EDIFICABILE**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel Comune di Aulla (MS), viene di seguito più precisamente descritto:

- unità immobiliare costituita da Terreno edificabile, al Catasto Terreni del Comune di Aulla al Fg. 17, part. 1581 - qualità Seminativo, classe 3, Superficie Catastale 380 mq., Reddito dominicale € 0,98, Reddito agrario € 0,59, sito in Via Barcara - Comune di Aulla (MS).

## 1. Quota e tipologia del diritto

### Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: guardo alla situazione attuale dell'esecutata si è provveduto ad effettuare della medesima Visura Camerale che si riporta in allegato alla presente. Si precisa nel merito che della Società a Responsabilità Limitata (SRL) Costruzioni l'Amministratore Unico è il

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **380,00**

### Condizioni generali dell'immobile:

Il terreno in oggetto, al momento del sopralluogo, è risultato in discreto stato di manutenzione. Si presenta incolto ed in area leggermente in pendenza.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERFICIE TERRENO	superf. esterna lorda	380,00	1,00	380,00
		<b>380,00</b>		<b>380,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, considerato lo stato di conservazione, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che il sottoscritto considera attendibili ed eque. In particolare si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di AULLA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI AULLA;

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

**8.3 Valutazione corpi:****A - TERRENO EDIFICABILE.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERFICIE TERRENO	380,00	€ 20,00	€ 7.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.600,00
Valore corpo			€ 7.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - TERRENO EDIFICABILE		380,00	€ 7.600,00	€ 7.600,00

**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%) € 1.140,00

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

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.460,00**

Massa, 08 maggio 2021

L'Esperto alla stima

**Ing. Stefano Grassi**