
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXX**

contro: **XXXXX**

N° Gen. Rep. 75/2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Anna Maria Giannecchini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - APPARTAMENTO
lato Fivizzano, 002 - APPAR-
TAMENTO lato Aulla, 003 -
MOBILIFICIO , 004 - MAGAZ-
ZINO interno strada , 005 -
LOCALE ESPOSIZIONE MOBI-
LI interno strada , 006 - MO-
BILIFICIO fronte strada, 007 -
STABILIMENTO per la produ-
zione di mobili (in disuso),
008 - TETTOIA ad uso posto
auto coperto

Esperto alla stima: Roberto Spediacci
Codice fiscale: SPDRRT67A20E463A
Studio in: via Traversa 7 - 54100 Massa
Telefono: 0585810486
Email: robertospediacci@tiscali.it
Pec: roberto.spediacci@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

Corpo: APPARTAMENTO lato Fivizzano

Categoria:

Dati Catastali: XXXXX, foglio 24, particella 32, subalterno 7parte, comune AULLA

Lotto: 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

Corpo: APPARTAMENTO lato Aulla

Categoria:

Dati Catastali: XXXXX, foglio 24, particella 32, subalterno 7parte, comune AULLA

Lotto: 003 - MOBILIFICIO

Corpo: MOBILIFICIO interno strada

Categoria:

Dati Catastali: XXXXX, foglio 24, particella 32, subalterno 1, indirizzo Via Filippo Turati n. 193, piano T-1, comune AULLA, categoria C/3, classe 3, consistenza 615 mq, superficie 661 mq, rendita € Euro 2.255,11

Lotto: 004 - MAGAZZINO interno strada

Corpo: MAGAZZINO interno strada

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: XXXXXX ccorre presentare istanza per rettificare il cognome in "XXXXXI" in sostituzione di "XXXXXX", foglio 24, particella 32, subalterno 3, indirizzo Via Filippo Turati n. 189, piano T, comune AULLA, categoria C/2, classe 8, consistenza 100 MQ, superficie 108 MQ, rendita € Euro 377,01

Lotto: 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Corpo: LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Categoria:

Dati Catastali: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ccorre presentare istanza per rettificare il cognome in "XXXXXXXXXX" in sostituzione di "XXXXXXXX", foglio 24, particella 32, subalterno 4, indirizzo Via Filippo Turati n. 187, piano 1, comune AULLA, categoria a/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 132 mq, rendita € Euro 497,09

Lotto: 006 - MOBILIFICIO fronte strada

Corpo: MOBILIFICIO fronte strada

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: XXXXX, foglio 24, particella 34-46-48, indirizzo Via Filippo Turati , piano T-1-2, comune AULLA, categoria D/8, rendita € Euro 8.379,00

Lotto: 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Corpo: STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: XXXXX, foglio 24, particella 6-11-1965, indirizzo Piazza Castello, piano S1-T-1, comune AULLA, categoria D/7, rendita € Euro 14.789,26

sezione censuaria AULLA foglio 24, particella 10, qualità AREA RURALE, superficie catastale 315 mq

sezione censuaria AULLA foglio 24, particella 30, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 1, superficie catastale 742 mq, reddito dominicale: € Euro 4,92, reddito agrario: € Euro 2,56,

Lotto: 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

Corpo: TETTOIA ad uso posto auto coperto

Categoria: Tettoie chiuse o aperte [C7]

Dati Catastali: CXXXXXXXXXXXXX. CXXXXXXXXXXXXX Occorre presentare istanza per rettificare il cognome in "XXXX" in sostituzione di "XXXXX", foglio 24, particella 1566, subalterno 1, indirizzo Via Filippo Turati snc, piano T, comune AULLA, categoria C/7, classe U, consistenza 22 mq, superficie 23 mq, rendita € Euro 45,45

2. Stato di possesso

Bene: Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

Corpo: APPARTAMENTO lato Fivizzano

Possesso: Occupato [REDACTED]

Lotto: 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

Corpo: APPARTAMENTO lato Aulla

Possesso: Occupato [REDACTED]

Lotto: 003 - MOBILIFICIO

Corpo: MOBILIFICIO interno strada

Possesso: Occupato da CXXXXXXXXXXXXX

Lotto: 004 - MAGAZZINO interno strada

Corpo: MAGAZZINO interno strada

Possesso: Occupato da CXXXXX

Lotto: 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Corpo: LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Possesso: Occupato da CXXXXX

Lotto: 006 - MOBILIFICIO fronte strada

Corpo: MOBILIFICIO fronte strada

Possesso: Occupato da CXXXXX

Lotto: 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Corpo: STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Possesso: Occupato da XXXXX

Lotto: 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

Corpo: TETTOIA ad uso posto auto coperto

Possesso: Occupato da XXXXX

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

Corpo: APPARTAMENTO lato Fivizzano

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

Corpo: APPARTAMENTO lato Aulla

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - MOBILIFICIO

Corpo: MOBILIFICIO interno strada

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004 - MAGAZZINO interno strada

Corpo: MAGAZZINO interno strada

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Corpo: LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 006 - MOBILIFICIO fronte strada

Corpo: MOBILIFICIO fronte strada

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Corpo: STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

Corpo: TETTOIA ad uso posto auto coperto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

Corpo: APPARTAMENTO lato Fivizzano

Creditori Iscritti: XXXXX

Lotto: 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

Corpo: APPARTAMENTO lato Aulla

Creditori Iscritti: XXXXX

Lotto: 003 - MOBILIFICIO

Corpo: MOBILIFICIO interno strada

Creditori Iscritti: XXXXX

Lotto: 004 - MAGAZZINO interno strada

Corpo: MAGAZZINO interno strada

Creditori Iscritti: XXXXX

Lotto: 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Corpo: LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Creditori Iscritti: XXXXX

Lotto: 006 - MOBILIFICIO fronte strada

Corpo: MOBILIFICIO fronte strada

Creditori Iscritti: XXXXX

Lotto: 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Corpo: STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Creditori Iscritti: XXXXX

Lotto: 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

Corpo: TETTOIA ad uso posto auto coperto

Creditori Iscritti: XXXXX

5. Comproprietari

Beni: Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

Corpo: APPARTAMENTO lato Fivizzano

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

Corpo: APPARTAMENTO lato Aulla

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - MOBILIFICIO

Corpo: MOBILIFICIO interno strada

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - MAGAZZINO interno strada

Corpo: MAGAZZINO interno strada

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Corpo: LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - MOBILIFICIO fronte strada

Corpo: MOBILIFICIO fronte strada

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Corpo: STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

Corpo: TETTOIA ad uso posto auto coperto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

Corpo: APPARTAMENTO lato Fivizzano

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

Corpo: APPARTAMENTO lato Aulla

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - MOBILIFICIO

Corpo: MOBILIFICIO interno strada

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - MAGAZZINO interno strada

Corpo: MAGAZZINO interno strada

Misure Penali: NO

Lotto: 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Corpo: LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Misure Penali: NO

Lotto: 006 - MOBILIFICIO fronte strada

Corpo: MOBILIFICIO fronte strada

Misure Penali: NO

Lotto: 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Corpo: STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Misure Penali: NO

Lotto: 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

Corpo: TETTOIA ad uso posto auto coperto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

Corpo: APPARTAMENTO lato Fivizzano

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

Corpo: APPARTAMENTO lato Aulla

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - MOBILIFICIO

Corpo: MOBILIFICIO interno strada

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - MAGAZZINO interno strada

Corpo: MAGAZZINO interno strada

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Corpo: LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - MOBILIFICIO fronte strada

Corpo: MOBILIFICIO fronte strada

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Corpo: STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

Corpo: TETTOIA ad uso posto auto coperto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

Prezzo da libero: € 140.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

Prezzo da libero: € 105.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003 - MOBILIFICIO

Prezzo da libero: € 520.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004 - MAGAZZINO interno strada

Prezzo da libero: € 40.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Prezzo da libero: € 75.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 006 - MOBILIFICIO fronte strada

Prezzo da libero: € 460.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Prezzo da libero: € 765.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

Prezzo da libero: € 2.500,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Aulla (Massa Carrara)
Località/Frazione Pallerone
Via Turati

Lotto: 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Come riportato al paragrafo "Formalità" risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. Si precisa che sulle particelle Fg. 24 mappale 29 (terreno) e mappale 31 (fabbricato rurale), oggetto di pignoramento, di fatto insiste il prolungamento dell'edificio di cui al mapp. 32 che ricomprende alcune porzioni di proprietà del Sig. [REDACTED] già censite al Catasto Fabbricati (in visura erroneamente riportato come [REDACTED] anziché [REDACTED] Fg. 24 mappale 32 unità sub. 3 (Lotto 4) e unità sub. 4 (Lotto 5) che lo scrivente ritiene di valutare in singoli lotti (anche se di fatto collegate internamente alla restante proprietà del Sig. [REDACTED] Fg. 24 mapp. 32 sub. 1). E' opportuno comunque procedere al perfezionamento catastale come già richiesto dall'Agenzia del Territorio (vedi lettera allegata). Lo scrivente ritiene di non procedere alla valutazione della particella Fg. 24 mappale 829 (intestata a [REDACTED] per la quota di 1/2) in quanto trattasi della cappella di famiglia posta all'interno del cimitero di Pallerone.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO lato Fivizzano.

sito in frazione: Pallerone, Via Turati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 24, particella 32, subalterno 7parte, comune AULLA

Confini: Aria da tre lati, vano scala comune ed altro appartamento

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Catastralmente figura ancora come unica unità immobiliare insieme al lotto 2 (altro appartamento) censita al Catasto Fabbricati foglio 24 mappale 32 sub. 7 cat. A/2 cl. 2 vani 13 sup. cat. mq. 353 rendita € 2.255,11

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA per divisione

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto del bene.

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

Non specificato



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare di cui è parte l'immobile è ubicato nella frazione di Pallerone lungo la strada statale n. 63 (detta del Cerreto) e da questa si estende verso l'interno fino ad arrivare al Torrente Aulella.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi limitati.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

VEDI CERTIFICATO NOTARILE

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED], Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA DEL 27/06/2016 REP. N. 1826/2016 iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 18/07/2016 ai nn. 6527/4704; Per le iscrizioni ipotecarie vedasi la certificazione notarile.



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] Per le provenienze vedasi la certificazione notarile. Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato di cui è parte l'unità in stima è stato costruito con progetto approvato in data 13/9/1961 il cui grafico allegato raffigurante la pianta del piano secondo riporta la destinazione "deposito mobili". In data 21/02/1964 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità. Al piano secondo risultava già accatastato in data 5/7/1966 un appartamento di civile abitazione così come nell'accatastamento del 9/12/1980 (planimetria ancora in atti). Nello stato di fatto sono state



realizzate due unità abitative (lotti 1 e 2) e pertanto bisogna procedere alla regolarizzazione del frazionamento.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n° 65 del 10/11/2014 previa verifica con l'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla.

Descrizione delle opere da sanare: Frazionamento di appartamento di civile abitazione in due unità abitative.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	N. 17 del 26/02/1999
Norme tecniche di attuazione:	Art.43 - ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "B" (ESISTENTI)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto APPARTAMENTO lato Fivizzano

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato promiscuo (in posizione interna rispetto alla statale), con accesso dal civico 193 tramite vano scale ed ascensore comuni, composto da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, tre camere, due servizi igienici, ripostiglio e due balconi, e con sovrastante soffitta da anettere (occorre realizzare un muro divisorio per separare la porzione di sottotetto da assegnare).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 172,00

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: Anno 1963-64

ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. Tre oltre sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 3 + sottotet-



to e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Normale

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO CON CALDAIA ALIMENTATA A GAS METANO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'ascensore non è utilizzabile in quanto non revisionato ai sensi di legge.
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	superf. esterna lorda	165,00	1,00	165,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	7,00	0,50	3,50
		172,00		168,50

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2017

Zona: Alla periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1400



Accessori

APPARTAMENTO lato Fivizzano

1. Sottotetto non abitabile Valore a corpo: €0

Note: Trattasi della soffitta soprastante l'appartamento accessibile tramite il vano scala comune con altra unità. Occorre realizzare una parete divisoria così da creare una porzione che corrisponda in proiezione all'alloggio sottostante. Ai fini valutativi, visto le limitate altezze interne (min. mt. 25 e max mt. 2,35), si ritiene già ricompresa nel valore dell'appartamento.

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

Stima comparativa con prezzi di mercato - Quotazioni O.M.I.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI AULLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: CASA.IT
O.M.I. AGENZIA ENTRATE.

8.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO lato Fivizzano. Sottotetto non abitabile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	165,00	€ 900,00	€ 148.500,00
BALCONI	3,50	€ 900,00	€ 3.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 151.650,00
Valore corpo			€ 151.650,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 151.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.650,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO lato Fivizzano	Sottotetto non abitabile	168,50	€ 151.650,00	€ 151.650,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Quota parte per pratiche di frazionamento catastale ed urbanistico
compreso opere divisorie sottotetto € -10.000,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€141.650,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€140.000,00

Lotto: 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Come riportato al paragrafo "Formalità" risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. Si precisa che sulle particelle Fg. 24 mappale 29 (terreno) e mappale 31 (fabbricato rurale), oggetto di pignoramento, di fatto insiste il prolungamento dell'edificio di cui al mapp. 32 che ricomprende alcune porzioni di proprietà del Sig. ██████████ già censite al Catasto Fabbricati (in visura erroneamente riportato come ██████████ anziché ██████████ Fg. 24 mappale 32 unità sub. 3 (Lotto 4) e unità sub. 4 (Lotto 5) che lo scrivente ritiene di valutare in singoli lotti (anche se di fatto collegate internamente alla restante proprietà del Sig. ██████████ Fg. 24 mapp. 32 sub. 1). E' opportuno comunque procedere al perfezionamento catastale come già richiesto dall'Agenzia del Territorio (vedi lettera allegata). Lo scrivente ritiene di non procedere alla valutazione della particella Fg. 24 mappale 829 (intestata a ██████████ per la quota di 1/2) in quanto trattasi della cappella di famiglia posta all'interno del cimitero di Pallerone.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO lato Aulla.

sito in frazione: Pallerone, Via Turati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ foglio 24, particella 32, subalterno 7 parte, comune AULLA

Confini: Aria da tre lati, vano scala comune ed altro appartamento

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Catastalmente figura ancora come unica unità immobiliare insieme al lotto 2 (altro appartamento) censita al Catasto Fabbricati foglio 24 mappale 32 sub. 7 cat. A/2 cl. 2 vani 13 sup. cat. mq. 353 rendita € 2.255,11

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA per divisione

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto del bene.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare di cui è parte l'immobile è ubicato nella frazione di Pallerone lungo la strada statale n. 63 (detta del Cerreto) e da questa si estende verso l'interno fino ad arrivare al Torrente Aulella.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi limitati.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

VEDI CERTIFICATO NOTARILE

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA DEL 27/06/2016
REP. N. 1826/2016 iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 18/07/2016 ai nn.
6527/4704; Per le iscrizioni ipotecarie vedasi la certificazione notarile..



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] per le provenienze vedasi la certificazione notarile. Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato di cui è parte l'unità in stima è stato costruito con progetto approvato in data 13/9/1961 il cui grafico allegato raffigurante la pianta del piano secondo riporta la destinazione "deposito mobili". In data 21/02/1964 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità. Al piano secondo risultava già accatastato in data 5/7/1966 un appartamento di civile abitazione così come nell'accatastamento del 9/12/1980 (planimetria ancora in atti). Nello stato di fatto sono state realizzate due unità abitative (lotti 1 e 2) e pertanto bisogna procedere alla regolarizzazione del frazio-



namento.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n° 65 del 10/11/2014 previa verifica con l'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla.

Descrizione delle opere da sanare: Frazionamento di appartamento di civile abitazione in due unità abitative.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	N. 17 del 26/02/1999
Norme tecniche di attuazione:	Art.43 - ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "B" (ESISTENTI)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto APPARTAMENTO lato Aulla

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato promiscuo (in posizione interna rispetto alla statale), con accesso dal civico 193 tramite vano scale ed ascensore comuni, composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e tre balconi, e con sovrastante soffitta da anettere (occorre realizzare una parete con l'ingresso sul vano scale ed un muro divisorio per separare la porzione di sottotetto da assegnare).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: Anno 1963-64

ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3,20

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

Stato di manutenzione generale: Normale



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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO CON CALDAIA ALIMENTATA A GAS METANO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'ascensore non è utilizzabile in quanto non revisionato ai sensi di legge.
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	superf. esterna lorda	125,00	1,00	125,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	10,00	0,50	5,00
		135,00		130,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2017

Zona: Alla periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Accessori

APPARTAMENTO lato Aulla

1. Sottotetto non abitabile Valore a corpo: €0

Note: Trattasi della soffitta soprastante l'appartamento accessibile trami-



te il vano scala comune con altra unità. Occorre realizzare una parete divisoria così da creare una porzione che corrisponda in proiezione all'alloggio sottostante la chiusra con parta di accesso sul vano scale. Ai fini valutativi, visto le limitate altezze interne (min. mt. 25 e max mt. 2,35), si ritiene già ricompresa nel valore dell'appartamento.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa con prezzi di mercato - Quotazioni O.M.I.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI AULLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: CASA.IT
O.M.I. AGENZIA ENTRATE.

8.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO lato Aulla. Sottotetto non abitabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	125,00	€ 900,00	€ 112.500,00
BALCONI	5,00	€ 900,00	€ 4.500,00
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
APPARTAMENTO lato Aulla	Sottotetto non abitabile	130,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Quota parte per pratiche di frazionamento catastale ed urbanistico compreso opere divisorie sottotetto € -10.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €107.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €105.000,00



Lotto: 003 - MOBILIFICIO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Come riportato al paragrafo "Formalità" risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. Si precisa che sulle particelle Fg. 24 mappale 29 (terreno) e mappale 31 (fabbricato rurale), oggetto di pignoramento, di fatto insiste il prolungamento dell'edificio di cui al mapp. 32 che ricomprende alcune porzioni di proprietà del Sig. XXXXX già censite al Catasto Fabbricati (in visura erroneamente riportato come XXXXXXXXXXXXXXX) Fg. 24 mappale 32 unità sub. 3 (Lotto 4) e unità sub. 4 (Lotto 5) che lo scrivente ritiene di valutare in singoli lotti (anche se di fatto collegate internamente alla restante proprietà del Sig. XXXXX Fg. 24 mapp. 32 sub. 1). E' opportuno comunque procedere al perfezionamento catastale come già richiesto dall'Agenzia del Territorio (vedi lettera allegata). Lo scrivente ritiene di non procedere alla valutazione della particella Fg. 24 mappale 829 (intestata a XXXXX per la quota di 1/2) in quanto trattasi della cappella di famiglia posta all'interno del cimitero di Pallerone.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: MOBILIFICIO interno strada.

sito in frazione: Pallerone, Via Turati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXX - Plena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXX, foglio 24, particella 32, subalterno 1, indirizzo Via Filippo Turati n. 193, piano T-1, comune AULLA, categoria C/3, classe 3, consistenza 615 mq, superficie 661 mq, rendita € Euro 2.255,11

Confini: Aria da tre lati, vano scala comune ed altre unità

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il locale tecnico al piano terra posto sul retro è raffigurato nella planimetria catastale in atti ma non risulta riportato in mappa.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale al Catasto Terreni

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto del bene.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare di cui è parte l'immobile è ubicato nella frazione di Pallerone lungo la strada statale n. 63 (detta del Cerreto) e da questa si estende verso l'interno fino ad arrivare al Torrente Aulella.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi limitati.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXX

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 di XXXXX XXXXXXXXXX; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA DEL 27/06/2016 REP. N. 1826/2016 iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 18/07/2016 ai nn. 6527/4704; Per le iscrizioni ipotecarie dedasi la certificazione notarile..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: XXXXX [REDACTED] XXXXXXX [REDACTED] XXXXX Per le provenienze vedasi la certificazione notarile. Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato di cui è parte l'unità in stima è stato costruito con progetto approvato in data 13/9/1961 il cui grafico allegato riporta al piano terra le diciture montaggio mobili, ufficio e servizi ed al piano primo la dicitura deposito mobili come riscontrabili nello stato di fatto. In data 21/02/1964 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità. Successivamente è stato realizzato, privo di autorizzazione edilizia ma già riportato nella planimetria catastale, un locale tecnico esterno al piano terra delle dimensioni lineari di circa mt. 3,15x3,65.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n° 65 del 10/11/2014 previa verifica con l'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla, in caso negativo rimessa in pristino..

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	N. 17 del 26/02/1999
Norme tecniche di attuazione:	Art.43 - ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "B" (ESISTENTI)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto MOBILIFICIO interno strada

Mobilificio ricompreso in fabbricato promiscuo (in posizione interna rispetto alla statale) composto al piano terra da zona uffici (civ. 195) e servizi e da locale già ad uso assemblaggio mobili (civ. 191) tra loro comunicanti tramite il vano scala (civ. 193) che collega al piano primo composto da un ampio locale ad uso esposizione mobili e tre balconi; quest'ultimo è collegato a mezzo di passerella aerea all'edificio verso la strada sempre ad uso mobilificio; al piano terra vi è un locale tecnico esterno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **660,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Anno 1963-64

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra mt. 2,85-4,20 - Piano primo mt. 3,20

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

Stato di manutenzione generale: Normale

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'ascensore non è utilizzabile in quanto non revisionato ai sensi di legge.
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MOBILIFICIO T-1	superf. esterna lorda	660,00	1,00	660,00
		660,00		660,00

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

Stima comparativa con prezzi di mercato - Quotazioni O.M.I.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI AULLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: CASA.IT
O.M.I. AGENZIA ENTRATE.

8.3 Valutazione corpi:

MOBILIFICIO interno strada.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MOBILIFICIO T-1	660,00	€ 800,00	€ 528.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 528.000,00
Valore corpo			€ 528.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 528.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 528.000,00

Riepilogo:

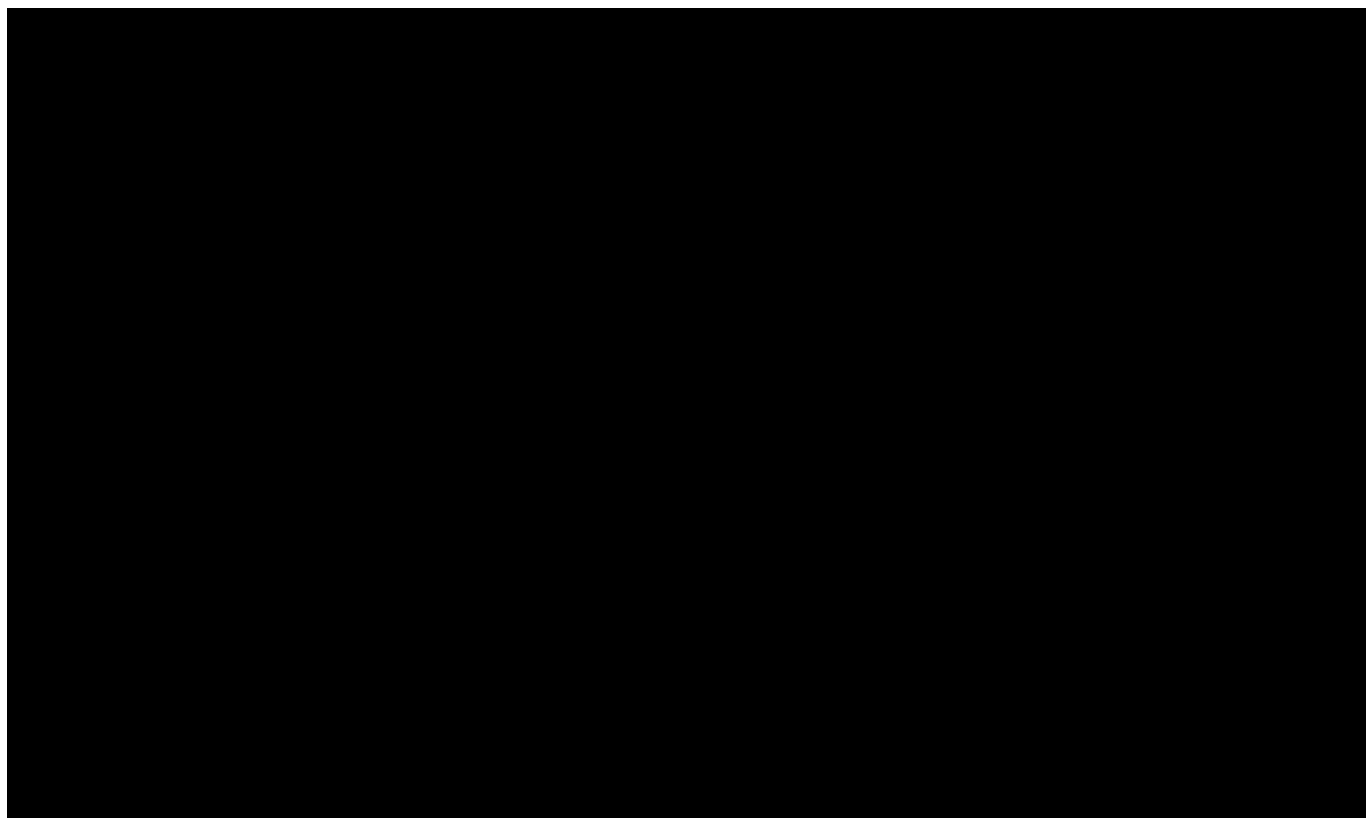
<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
MOBILIFICIO interno strada		660,00	€ 528.000,00	€ 528.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese per regolarizzazione locale tecnico o eventuale rimessa in pristino	€ -5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€523.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€520.000,00

Lotto: 004 - MAGAZZINO interno strada

Lotto: 006 - MOBILIFICIO fronte strada

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Come riportato al paragrafo "Formalità" risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. Si precisa che sulle particelle Fg. 24 mappale 29 (terreno) e mappale 31 (fabbricato rurale), oggetto di pignoramento, di fatto insiste il prolungamento dell'edificio di cui al mapp. 32 che ricomprende alcune porzioni di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] già censite al Catasto Fabbricati (in visura erroneamente riportato come [REDACTED] anziché [REDACTED]) Fg. 24 mappale 32 unità sub. 3 (Lotto 4) e unità sub. 4 (Lotto 5) che lo scrivente ritiene di valutare in singoli lotti (anche se di fatto collegate internamente alla restante proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] Fg. 24 mapp. 32 sub. 1). E' opportuno comunque procedere al perfezionamento catastale come già richiesto dall'Agenzia del Territorio (vedi lettera allegata). Lo scrivente ritiene di non procedere alla valutazione della particella Fg. 24 mappale 829 (intestata a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2) in quanto trattasi della cappella di famiglia posta all'interno del cimitero di Pallerone.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: MOBILIFICIO fronte strada.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Pallerone, Via Turati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], foglio 24, particella 34-46-48, indirizzo Via Filippo Turati, piano T-1-2, comune AULLA, categoria D/8, rendita € Euro 8.379,00

Confini: Strada statale, aria da due lati e fabbricato mapp. 45 in aderenza verso Aulla

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non è rilasciabile (dovrà essere presentata istanza per introdurla agli atti telematici). Dalla visione di quella cartacea depositata all'epoca si riscontrano delle difformità rispetto allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Docfa al Catasto Fabbricati

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale depositata all'epoca, non introdotta agli atti, non corrisponde allo stato di fatto del bene.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare di cui è parte l'immobile è ubicato nella frazione di Pallerone lungo la strada statale n. 63 (detta del Cerreto) e da questa si estende verso l'interno fino ad arrivare al



Torrente Aulella.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi limitati.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] s.r.l.

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:

VEDI CERTIFICATO NOTARILE

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA DEL 27/06/2016
REP. N. 1826/2016 iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 18/07/2016 ai nn.
6527/4704; Per le iscrizioni ipotecarie dedasi la certificazione notarile..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] Per le provenienze vedasi la certificazione notarile. Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n° 65 del 10/11/2014 previa verifica con l'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla, in caso negativo rimessa in pristino..

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'epoca di costruzione del fabbricato principale sulla strada risale anteriormente al 1967. Per quanto riguarda il blocco in ampliamento verso il piazzale interno è stata acquisita copia della Licenza Edilizia n. 6147 Pratica n. 1528 del 3/7/1972 con cui si concedeva a



titolo precario il completamento della chiusura di un terrazzo. Dal raffronto tra l'elaborato grafico allegato alla suddetta licenza e lo stato di fatto si riscontrano delle difformità.

Regolarizzabili mediante: In parte sanabili previa verifica con l'ufficio tecnico del Comune di Aulla; per le opere non sanabili la rimessa in pristino.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	N. 17 del 26/02/1999
Norme tecniche di attuazione:	Art.43 - ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "B" (ESISTENTI)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **MOBILIFICIO fronte strada**

Fabbricato ad uso mobilificio costituito da un blocco principale su tre livelli con ingresso (civ. 179) dalla strada statale ed un corpo in aderenza su due livelli, collegato internamente, ed accessibile anche dal piazzale interno.

L'edificio, nel suo insieme, è composto al piano terra da uffici, locali per esposizione mobili e complementi di arredo, w.c. e vano scala di collegamento interno tra i piani, al piano primo da vari locali/vani ad uso esposizione mobili e complementi di arredo oltre a passarella di collegamento con l'altro mobilificio posto all'interno (Lotto 3, unità fg. 24 mapp. 32 sub. 1), e al piano secondo da vari locali/vani ad uso esposizione mobili e complementi di arredo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **855,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: Anno ante 1967 (il corpo principale)

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra mt. 4,10 - Piano primo mt. 3,40 - Piano secondo 3,20

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



Stato di manutenzione generale: Normale

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'ascensore non è utilizzabile in quanto non revisionato ai sensi di legge.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella superficie lorda esterna del mobilificio (blocco principale) non è stata computata quella del vano scale di collegamento interno tra i piani.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MOBILIFICIO p. T-1-2 (blocco principale)	superf. esterna lorda	765,00	1,00	765,00
MOBILIFICIO (blocco secondario) p. T-1	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
		855,00		855,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa con prezzi di mercato - Quotazioni O.M.I.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI AULLA;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: CASA.IT
O.M.I. AGENZIA ENTRATE.

8.3 Valutazione corpi:

MOBILIFICIO fronte strada. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MOBILIFICIO p. T-1-2 (blocco principale)	765,00	€ 600,00	€ 459.000,00
MOBILIFICIO (blocco secondario) p. T-1	90,00	€ 400,00	€ 36.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 495.000,00
Valore corpo			€ 495.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 495.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 495.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
MOBILIFICIO fronte strada	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	855,00	€ 495.000,00	€ 495.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Spese per ripristino parte legittima blocco secondario e regolarizzazione catastale e urbanistica € -35.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €460.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €460.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

|

[REDACTED]



Lotto: 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Come riportato al paragrafo "Formalità" risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. Si precisa che sulle particelle Fg. 24 mappale 29 (terreno) e mappale 31 (fabbricato rurale), oggetto di pignoramento, di fatto insiste il prolungamento dell'edificio di cui al mapp. 32 che ricomprende alcune porzioni di proprietà del Sig. XXXXX già censite al Catasto Fabbricati (in visura erroneamente riportato come XXXXX) Fg. 24 mappale 32 unità sub. 3 (Lotto 4) e unità sub. 4 (Lotto 5) che lo scrivente ritiene di valutare in

Pag. 43

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

singoli lotti (anche se di fatto collegate internamente alla restante proprietà del Sig. XXXXXFg. 24 mapp. 32 sub. 1). E' opportuno comunque procedere al perfezionamento catastale come già richiesto dall'Agenzia del Territorio (vedi lettera allegata). Lo scrivente ritiene di non procedere alla valutazione della particella Fg. 24 mappale 829 (intestata a XXXXX per la quota di 1/2) in quanto trattasi della cappella di famiglia posta all'interno del cimitero di Pallerone.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso).

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Pallerone, Via Turati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXX, foglio 24, particella 6-11-1965, indirizzo Piazza Castello, piano S1-T-1, comune AULLA, categoria D/7, rendita € Euro 14.789,26

Confini: Confina nel suo insieme con il torrente e con beni di cui alle particelle nn. 1570, 1524, 30 e 10, tutte del foglio 24 di Aulla.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXX, sezione censuaria AULLA, foglio 24, particella 10, qualità AREA RURALE, superficie catastale 315 mq

Confini: Confina con lo stabilimento p.lla 11 e le particelle nn. 30, 29 e 1588, tutte del foglio 24 di Aulla.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXX, sezione censuaria AULLA, foglio 24, particella 30, qualità SEMINATIVO IR-RIGUO, classe 1, superficie catastale 742 mq, reddito dominicale: € Euro 4,92, reddito agrario: € Euro 2,56

Confini: Confina con lo stabilimento p.lle 11-1565 e beni di cui alle p.lle 32, 29 e 10, tutte del foglio 24 di Aulla.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stabilimento (p.la 11) è erroneamente rappresentato graficamente in mappa; la planimetria in atti è incompleta e mancante dell'intero piano terreno (p.lle 6-11-1565); il piazzale antistante, per la sua configurazione, dovrebbero ricomprendere anche la porzione della p.la 29 (terreno) fino al prolungamento del confine tra le particelle 30 e 32.

Regolarizzabili mediante: Tipo frazionamento/mappale e Docfa

Note sulla conformità catastale: La rappresentazione dello stabilimento sia in mappa che nella planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto dell'immobile.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare di cui è parte l'opificio in stima è ubicato nella frazione di Pallerone lungo la strada statale n. 63 (detta del Cerreto) e da questa si estende verso l'interno fino ad arrivare al Torrente Aulella.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi limitati.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXX

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 di XXXXX contro XXXXX; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA DEL 27/06/2016 REP. N. 1826/2016 iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 18/07/2016 ai nn. 6527/4704; Per le iscrizioni ipotecarie dedasi la certificazione notarile..

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXX [REDACTED] codice fiscale XXXXX Per le provenienze vedasi la certificazione notarile. Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n° 65 del 10/11/2014 previa verifica con l'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla, in caso negativo rimessa in pristino..

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'epoca di costruzione dello stabilimento risale anteriormente al 1967.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n° 65 del 10/11/2014 previa verifica con l'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla, in caso negativo rimessa in pristino..

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	N. 17 del 26/02/1999
Norme tecniche di attuazione:	Parte in ZONA RICETTIVA E COMMERCIALE Parte in ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "B" (ESISTENTI)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Stabilimento per la produzione di mobili, in disuso da alcuni anni, dove si svolgeva l'attività della storica azienda "XXXXI". Il compendio immobiliare è situato in posizione interna rispetto alla strada statale, da cui si accede tramite stradello privato, e si estende fino al Torrente Aulella. L'opificio, costituito da più tipologie costruttive, è composto al piano terreno dalla zona lavorazione/segheria, dal reparto assemblaggio, dal reparto carteggiatura e lucidatura, dai servizi igienici, mensa, locale caldaia e silos, al piano primo da magazzino e sottotetto ed al piano seminterrato da magazzino/impiallacci, deposito e locale caldaia; tutti i piani sono collegati tramite scale interne. Al piano terreno troviamo adiacente un corpo di fabbrica costituito da un locale ad uso segheria e da due locali ad uso deposito, quest'ultimi due aperti solo sul fronte. Il tutto corredato da area esterna e da cabina elettrica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.625,00**

E' posto al piano: 1S-T-1

L'edificio è stato costruito nel: Anno ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. Variabili in funzione del tipo di copertura/solaio

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'ascensore non è utilizzabile in quanto non revisionato ai sensi di legge.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella superficie lorda esterna del mobilificio (blocco principale) non è stata computata quella del vano scale di collegamento interno tra i piani.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
STABILIMENTO P.T	superf. esterna lorda	2.180,00	1,00	2.180,00
SERVIZI P.T	superf. esterna lorda	155,00	0,60	93,00
MAGAZZINO P.1	superf. esterna lorda	530,00	0,80	424,00
SERVIZI P.1S	superf. esterna lorda	330,00	0,40	132,00
SEGHERIA P.T ADIACENTE	superf. esterna lorda	145,00	0,60	87,00
DEPOSITI P.T ADIACENTI	superf. esterna lorda	285,00	0,40	114,00
		3.625,00		3.030,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2017

Zona: Aulla periferica/adiacenze SS. N. 43

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 355

Accessori

STABILIMENTO per la produzione

di mobili (in disuso) Valore a corpo: €20000

1. CABINA ELETTRICA

Note: Trattasi della soffitta soprastante l'appartamento accessibile tramite il vano scala comune con altra unità. Occorre realizzare una parete divisoria così da creare una porzione che corrisponda in proiezione all'alloggio sottostante la chiusra con porta di accesso sul vano scale. Ai fini valutativi, visto le limitate altezze interne (min. mt. 2,5 e max mt. 2,35), si ritiene già ricompresa nel valore dell'appartamento.

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

Stima comparativa con prezzi di mercato - Quotazioni O.M.I.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI AULLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: CASA.IT
O.M.I. AGENZIA ENTRATE.**8.3 Valutazione corpi:**

STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso). Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso CABINA ELETTRICA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
STABILIMENTO P.T	2.180,00	€ 250,00	€ 545.000,00
SERVIZI P.T	93,00	€ 250,00	€ 23.250,00
MAGAZZINO P.1	424,00	€ 250,00	€ 106.000,00
SERVIZI P.1S	132,00	€ 250,00	€ 33.000,00
SEGHERIA P.T ADIACENTE	87,00	€ 250,00	€ 21.750,00
DEPOSITI P.T ADIACENTI	114,00	€ 250,00	€ 28.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 757.500,00
Valore corpo			€ 757.500,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 777.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 777.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso CABINA ELETTRICA	3.030,00	€ 777.500,00	€ 777.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

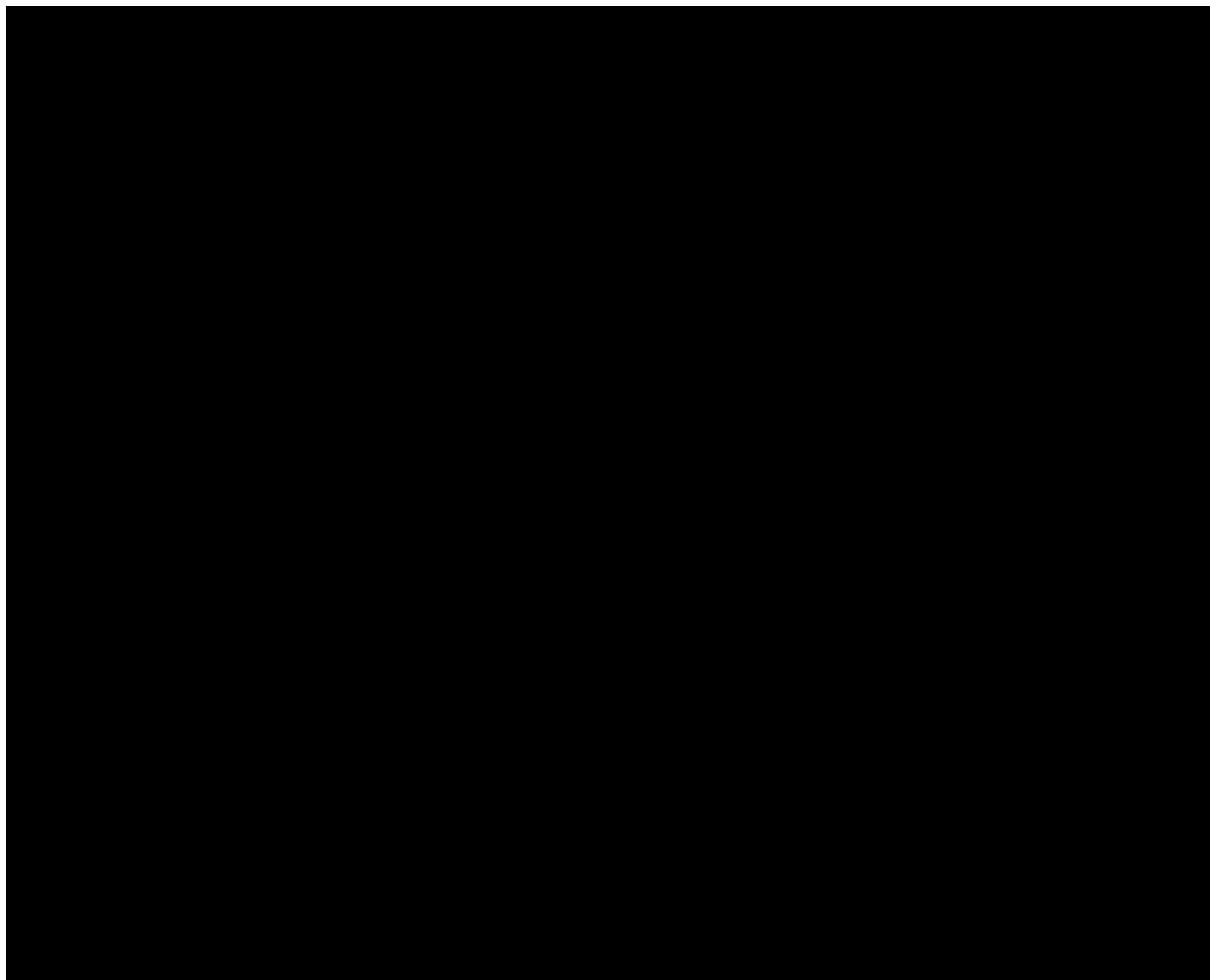
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Spese per regolarizzazione catastale € -10.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €767.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €765.000,00

Lotto: 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

mq, superficie di mq, area di mq, area di mq

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 75/2016

Promossa da:

**MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.**

Contro:

[REDAZIONE]

Giudice dell'esecuzione: **DOTT.SSA ELISA PINNA**

Oggetto : **ESPLETAMENTO DELLA PRATICA DI SANATORIA EDILIZIA RELATIVA AI LOTTI 1 E 2 - RIPILOGO DELLE ATTIVITA' PROFESSIONALI SVOLTE E DELLE SPESE SOSTENUTE.**

Lo scrivente Geom. Roberto Spediacci, tecnico incaricato dal G.E. per la regolarizzazione catastale e urbanistica dei beni di cui ai lotti nn. 1 e 2 e della pratica CILA per la sostituzione del manto di copertura in eternit della passerella di collegamento dei beni di cui ai lotti nn. 3 e 6 di cui dell'intestata esecuzione immobiliare, ad espletamento dell'incarico ricevuto allega la documentazione relativa alla pratica di sanatoria edilizia presentata mentre la documentazione relativa alla pratica catastale e alla CILA era già stata precedentemente inviata.

Con l'evasione completa dell'incarico ricevuto lo scrivente riporta di seguito le attività professionali svolte e le spese sostenute che dovranno essere liquidate del giudice.

Prestazioni professionali

A) Pratica edilizia "CILA" per la sostituzione del manto di copertura in eternit della passerella di collegamento dei beni di cui ai lotti nn. 3 e 6 completa di:

- sopralluogo e rilievi; restituzione grafica; accessi al Comune; redazione di istanza, relazione tecnica asseverata, elaborati grafici dello stato attuale, stato di progetto e sovrapposto, compilazione modulistica allegata, documentazione fotografica, raccolta delle firme e presentazione al protocollo del Comune di Aulla previo versamento all'Economato dei diritti di segreteria

B) Pratica catastale "DOCFA" per frazionamento in due unità immobiliari dei beni di cui ai lotti nn. 1 e 2 completa di:

- sopralluogo e rilievi con acquisizione dati; restituzione grafica; elaborazione programma ministeriale Docfa comprensiva di calcolo poligoni, compilazione modelli, redazione delle



planimetrie dei due appartamenti, raccolta delle firme, presentazione con invio telematico, pagamento dei diritti catastali e ritiro della ricevuta di avvenuta registrazione

C) Pratica edilizia "ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA" per frazionamento in due unità immobiliari dei beni di cui ai lotti nn. 1 e 2 completa di:

- sopralluogo e rilievi; restituzione grafica; accessi al Comune; redazione di istanza con asseverazione del tecnico, relazione tecnica descrittiva, elaborati grafici dello stato attuale, stato di progetto, stato sovrapposto e planimetria generale dell'area a parcheggio, allegati vari, documentazione fotografica, raccolta delle firme e presentazione al protocollo del Comune di Aulla previo versamento all'Economato dei diritti di segreteria

Rimborso spese imponibili

- Rimborso chilometrico in base alla Tabella ACI:

n° 6 sopralluoghi a Pallerone di Aulla (MS) = km 42 x 2 x 6 = km 504 x €/km 0,6435 = € 324,32

n° 5 accessi al Municipio di Aulla (MS) = km 38 x 2 x 5 = km 380 x €/km 0,6435 = € 244,53

- Pedaggio autostradale:

€ 3,60 x 2 x 11 = € 79,20

- Fattura copisteria [REDACTED] per plottaggi e copie come da documento allegato = € 110,00

Totale spese imponibili = € 648,05

N.B. I diritti catastali ed edilizi versati per l'importo di € 550,00 (spese non imponibili) sono già stati liquidati dal G.E.

Massa li, 02 maggio 2019

Il tecnico incaricato
Geom. ROBERTO SPEDIACCI

