
TRIBUNALE DI MASSA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. 132/2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21.02.2018

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Dott. Marco Pio Lavaggi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 001 - ABITAZIONE
LOTTO 002 - UFFICIO
LOTTO 003 - TERRENI FG.63 MAPP.LI 361,368, 889 E 890
LOTTO 004 - TERRENI MAPP.LI FG.63 542 E 360
LOTTO 005 - TERRENO FG. 78 MAPP. 592
LOTTO 006 - TERRENI FG. 78 MAPP.LI 459 E 475
LOTTO 007 - TERRENO FG. 78 MAPP. 705
LOTTO 008 - TERRENI FG. 21 MAPP.LI 805, 806 E 811

Esperto alla stima: Sara Mannini

Codice fiscale: MNNSRA73P56F023F

Studio in: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

Telefono: 0585 8323063

Email: frasara-ms@libero.it/sara@uparchitettura.com

Pec: sara.mannini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Ortola - Ortola, Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: 

- foglio 63,
- particella 378,
- subalterno 2,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Ortola,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra, primo e secondo,
- comune Massa,
- categoria A/4,
- classe 4,
- consistenza 6 vani,
- superficie 178 mq (totale escluse aree scoperte 154 mq),
- rendita € 371,85.

Bene: Viale Giacomo Puccini - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: Ufficio e posto auto

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: 

- foglio 80,
- particella 444,

- subalterno 12,
- scheda catastale ---,
- indirizzo viale Giacomo Puccini,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Primo,
- comune Massa,
- categoria A/10,
- classe 5,
- consistenza 4,5 vani,
- superficie 88 mq,
- rendita € 2 007,98.

- 
- foglio 80,
 - particella 444,
 - subalterno 48,
 - scheda catastale ---,
 - indirizzo viale Giacomo Puccini,
 - scala ---,
 - interno ---,
 - piano Terra,
 - comune Massa,
 - categoria C/6,
 - classe 5,
 - consistenza 10 mq,
 - superficie 9 mq,
 - rendita € 27,89.

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 003 - Terreni Fg. 63 Mapp. 361, 368, 889 e 890.

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

- sezione censuaria Massa,
- foglio 63,
- particella 361,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Vigneto,
- classe 3,
- superficie catastale 490 mq,
- reddito dominicale: € 2,91,
- reddito agrario: € 2,66.

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

- sezione censuaria Massa,
- foglio 63,
- particella 368,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Seminativo Irriguo Arborato,
- classe 2,
- superficie catastale 750 mq,
- reddito dominicale: € 7,86,
- reddito agrario: € 2,32.

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED]

- sezione censuaria Massa,
- foglio 63,
- particella 889,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Vigneto,
- classe 3,
- superficie catastale 1290 mq,
- reddito dominicale: € 7,66,
- reddito agrario: € 7,00.

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED]

- sezione censuaria Massa,
- foglio 63,
- particella 890,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Vigneto,
- classe 3,
- superficie catastale 280 mq,
- reddito dominicale: € 1,66,
- reddito agrario: € 1,52.

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 004 - Terreni Fg.63 Mapp.li 542 e 360

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED]

- sezione censuaria Massa,
- foglio 63,
- particella 542,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Vigneto,
- classe 3,
- superficie catastale 930 mq,
- reddito dominicale: € 5,52,
- reddito agrario: € 5,04.

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED]

- sezione censuaria Massa,
- foglio 63,
- particella 360,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Vigneto,
- classe 3,
- superficie catastale 450 mq,
- reddito dominicale: € 2,67,
- reddito agrario: € 2,44,

Bene: via Caldera - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 005 - Terreno Fg. 78 Mapp. 592

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.592

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

- sezione censuaria Massa,
- foglio 78,
- particella 592,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Seminativo Irriguo Arborato,
- classe 2,
- superficie catastale 1090 mq,
- reddito dominicale: € 10,98,
- reddito agrario: € 3,38.

Bene: via Caldera - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 006 - Terreni Fg.78 Mapp.li 459 e 475

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.459

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

- sezione censuaria Massa,
- foglio 78,
- particella 459,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Seminativo Irriguo Arborato,
- classe 2, superficie catastale 610 mq,
- reddito dominicale: € 6,14,
- reddito agrario: € 1,89.

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.475

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

- sezione censuaria Massa,
- foglio 78,
- particella 475,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Agrumeto,
- classe 3,
- superficie catastale 550 mq,
- reddito dominicale: € 7,67,
- reddito agrario: € 4,26.

Bene: via Castagnola di sotto - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 007 - Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp. 705

Categoria: agricolo

Dati Catastali:



- sezione censuaria Massa,
- foglio 78,
- particella 705,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Agrumeto,
- classe 3,
- superficie catastale 313 mq,
- reddito dominicale: € 4,36,
- reddito agrario: € 2,42.

Bene: via Tassoni angolo via San Giovanni Artigiano - Cinquale - Montignoso (Massa Carrara)
- 54038

Lotto: 008 - Terreni Fg. 21 Mapp.li 805, 806 e 811

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp. 805

Categoria: vincolato a standard

Dati Catastali:

[REDACTED]

[REDACTED]

- sezione censuaria Montignoso,
- foglio 21,
- particella 805,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Prato,
- classe 4,
- superficie catastale 2672 mq,
- reddito dominicale: € 0,97,
- reddito agrario: € 1,10,

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp. 806

Categoria: vincolato a standard

Dati Catastali:

[REDACTED]

[REDACTED]

- sezione censuaria Montignoso,
- foglio 21,
- particella 806,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Prato,

- classe 4,
- superficie catastale 240 mq,
- reddito dominicale: € 0,09,
- reddito agrario: € 0,10.

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp. 811

Categoria: vincolato a standard

Dati Catastali:

[REDACTED]

[REDACTED]

- sezione censuaria Montignoso,
- foglio 21,
- particella 811,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Bosco misto,
- classe 2,
- superficie catastale 110 mq,
- reddito dominicale: € 0,07,
- reddito agrario: € 0,01.

2. Stato di possesso

Bene: via Ortola - Ortola, Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato da [REDACTED]

Bene: Viale Giacomo Puccini - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: Ufficio e posto auto

Possesso: Occupato da 

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 003 - Terreni Fg.63 Mapp.li 361, 368, 889 e 890.

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Possesso: Libero

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

Possesso: Libero

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

Possesso: Libero

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

Possesso: Libero

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 004 - Terreni Fg.63 Mapp.li 542 e 360

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

Possesso: Libero

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

Possesso: Libero

Bene: via Caldera - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 005 - Terreno Fg. 78 Mapp. 592

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.592

Possesso: Libero

Bene: via Caldera - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 006 - Terreni Fg. 78 Mapp.li 459 e 475

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.459

Possesso: Libero

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.475

Possesso: Libero

Bene: via Castagnola di sotto - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 007 - Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp. 705

Possesso: Libero

Bene: via Tassoni angolo via San Giovanni Artigiano - Cinquale - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 008 - Terreno Fg. 21 Mapp.li 805, 806 e 811

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp. 805

Possesso: Libero

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp. 806

Possesso: Libero

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp. 811

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Ortola - Ortola, Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Viale Giacomo Puccini - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: Ufficio e posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 003 - Terreni Fg. 63 Mapp.li 361, 368, 889 e 890.

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 004 - Terreni Fg.63 Mapp.li 542 e 360

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: via Caldera - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 005 - Terreno Fg. 78 Mapp. 592

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.592

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: via Caldera - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 006 - Terreno Fg. 78 Mapp.li 459 e 475

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.459

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.475

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: via Castagnola di sotto - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 007 - Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.705

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: via Tassoni angolo via San Giovanni Artigiano - Cinquale - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 008 - Terreno Fg. 21 Mapp.li 805, 806 e 811

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.805

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.806

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.811

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Ortola - Ortola, Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: Viale Giacomo Puccini - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: Ufficio e posto auto

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 003 - Terreni Fg. 63 Mapp.li 361, 368, 889 e 890

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 004 - Terreni Fg.63 Mapp.li 542 e 360

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: via Caldera - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 005 - Terreno Fg. 78 Mapp. 592

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp. 592

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: via Caldera - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 006 - Terreno Fg. 78 Mapp.li 459 e 475

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.459

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.475

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: via Castagnola di sotto - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 007 - Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.705

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: via Tassoni angolo via San Giovanni Artigiano - Cinquale - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 008 - Terreno Fg. 21 Mapp.li 805, 806 e 811

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.805

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.806

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.811

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Ortola - Ortola, Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Beni: Viale Giacomo Puccini - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: Ufficio e posto auto

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Beni: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 003 - Terreni Fg. 63 Mapp.li 361, 368, 889 e 890

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Beni: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 004 - Terreni Fg.63 Mapp.li 542 e 360

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Beni: via Caldera - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 005 - Terreno Fg. 78 Mapp. 592

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.592

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Beni: via Caldera - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 006 - Terreno Fg. 78 Mapp.li 459 e 475

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.459

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.475

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

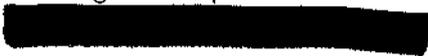
Comproprietari: Nessuno

Beni: via Castagnola di sotto - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 007 - Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.705

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: 

Beni: via Tassoni angolo via San Giovanni Artigiano - Cinquale - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 008 - Terreno Fg. 21 Mapp.li 805, 806 e 811

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.805

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: 

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.806

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: 

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.811

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: 

6. Misure Penali

Beni: via Ortola - Ortola, Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

Beni: Viale Giacomo Puccini - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: Ufficio e posto auto

Misure Penali: NO

Beni: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 003 - Terreni Fg. 63 Mapp.li 361, 368, 889 e 890

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

Misure Penali: NO

Beni: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 004 - Terreni Fg. 63 Mapp.li 542 e 360

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

Misure Penali: NO

Beni: via Caldera - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 005 - Terreno Fg. 78 Mapp. 592

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.592

Misure Penali: NO

Beni: via Caldera - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 006 - Terreno Fg. 78 Mapp.li 459 e 475

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.459

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.475

Misure Penali: NO

Beni: via Castagnola di sottoposto - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 007 - Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Corpo: Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Misure Penali: NO

Beni: via Tassoni angolo via San Giovanni Artigiano - Cinquale - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 008 - Terreno Fg. 21 Mapp.li 805, 806 e 811

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.805

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.806

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.811

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Ortola - Ortola, Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Viale Giacomo Puccini - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: Ufficio e posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 003 - Terreni Fg. 63 Mappali 361, 368, 889 e 890

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 004 - Terreni Fg.63 Mappali 542 e 360

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Caldera - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 005 - Terreno Fg. 78 Mapp. 592

Corpo: Terreno Fg. 78 Mapp. 592

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Caldera - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 006 - Terreno Fg. 78 Mapp.li 459 e 475

Corpo: Terreno Fg. 78 Mapp. 459

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Fg. 78 Mapp. 475

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Caldera - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 007 - Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Corpo: Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Tassoni angolo via San Giovanni Artigiano - Cinquale - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 008 - Terreno Fg. 21 Mapp.li 805, 806 e 811

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp. 805

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp. 806

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp. 811

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Ortola- Ortola, Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo da libero: € 147.328,93

Prezzo da occupato: € 147.328,93

Bene: Viale Giacomo Puccini - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 002 - Ufficio

Prezzo da libero: € 207.600,41

Prezzo da occupato: € 207.600,41

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 003 - Terreni Fg. 63 Mapp.li 361, 368, 889 e 890

Prezzo da libero: € 79.097,50

Prezzo da occupato: € 79.097,50

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 004 - Terreni Fg. 63 Mapp.li 542 e 360

Prezzo da libero: € 41.055,00

Prezzo da occupato: € 41.055,00

Bene: via Caldera - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 005 - Terreno Fg. 78 Mapp. 592

Prezzo da libero: € 111.180,00

Prezzo da occupato: € 111.180,00

Bene: via Caldera - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 006 - Terreno Fg. 78 Mapp.li 459 e 475

Prezzo da libero: € 118.320,00

Prezzo da occupato: € 118.320,00

Bene: via Castagnola di sottoposto - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 007 - Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Prezzo da libero: € 3.103,92

Prezzo da occupato: € 3.103,92

Bene: via Tassoni angolo via San Giovanni Artigiano - Cinquale - Montignoso (Massa Carrara)

- 54038

Lotto: 008 - Terreno Fg. 21 Mapp.li 805, 806 e 811

Prezzo da libero: € 115.591,50

Prezzo da occupato: € 115.591,50

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 336.450,64
Valore Corpo	€ 247.749,31
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 247.749,31
Valore complessivo diritto e quota	€ 247.749,31

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Ufficio e posto auto	Uffici e studi privati [A10]	96,86	€ 247.749,31	€ 247.749,31

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%)	€ 37.162,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 2986,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 247.749,31
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 207.600,41

Beni in Massa (Massa Carrara)
Località/Frazione Ortola

Lotto: 003 - Terreni Fg. 63 Mappali 361, 368, 889 e 890

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

Altro: La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti e Amministrazioni

(Comune di Massa, Catasto, Conservatoria, Agenzia delle Entrate).

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

Altro: La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso la Conservatoria di Massa Carrara.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361.

Terreno agricolo sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ortola

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] si,

- sezione censuaria Massa,
- foglio 63,
- particella 361,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Vigneto,
- classe 3,
- superficie catastale 490 mq,
- reddito dominicale: € 2,91,
- reddito agrario: € 2,66

Derivante da:

1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 06.04.2005 protocollo n°MS0018711 in atti dal 06.04.2005 (n.989.1/2005).

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il terreno confina a nord-est con fg. 63 mapp. 360, a sud-est con fg.63 part. 890, a sud-ovest con fg.63 mapp.362 e a nord-ovest con strada comunale.

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368.

Terreno agricolo sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ortola

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

- sezione censuaria Massa,
- foglio 63,
- particella 368,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Seminativo Irriguo Arborato,
- classe 2,
- superficie catastale 750 mq,
- reddito dominicale: € 7,86,
- reddito agrario: € 2,32

Derivante da: Impianto meccanografico del 02.11.1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il terreno confina a nord-est con fg. 63 mapp. 367, a sud-est con fg. 63 part. 782 e

884, a sud-ovest con fg. 63 mapp. 362 e a nord-ovest con fg. 63 part. 889.

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889.

Terreno agricolo sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ortola

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

- sezione censuaria Massa,
- foglio 63,
- particella 889,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Vigneto,
- classe 3,
- superficie catastale 1290 mq,
- reddito dominicale: € 7,66,
- reddito agrario: € 7,00

Derivante da:

1. FRAZIONAMENTO del 26.01.2001 protocollo n. 6395 in atti dal 26.01.2001 (n.240.1/2001).
2. FRAZIONAMENTO del 06.03.1987 in atti dal 13.03.1989 D.V. 1299/87 (n.78.1/1987).

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il terreno confina a nord-est con viottolo pedonale pubblico, a sud-est con fg.63

part. 693, 372, 364, 365, 367 e 368, a sud-ovest con fg.63 mapp. 365, 367, 362 e 890, a nord-ovest con fg.63 part.890 e 542.

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890.

agricolo sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ortola

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

- sezione censuaria Massa,
- foglio 63,
- particella 890,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Vigneto,
- classe 3,
- superficie catastale 280 mq,
- reddito dominicale: € 1,66,
- reddito agrario: € 1,52

Derivante da:

1. FRAZIONAMENTO del 26.01.2001 protocollo n. 6395 in atti dal 26.01.2001 (n.240.1/2001).
2. FRAZIONAMENTO del 06.03.1987 in atti dal 13.03.1989 D.V. 1299/87 (n.78.1/1987).

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il terreno confina a nord-est con fg.63 mapp.889, a sud-est con fg.63 part. 889, a sud-ovest con fg.63 mapp. 362, a nord-ovest con fg.63 part.542, 360 e 361.

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

SI

NOTE: Il bene appartiene interamente al XXXXXXXXXX

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La località di Ortola si sviluppa a sinistra del fiume Frigido interamente al di sopra di via Foce che collega le cittadine di Massa e Carrara. Ortola appartiene al Comune di Massa ed è posta a circa 3,5 Km dal centro della città, facilmente raggiungibile anche a piedi. Il bene esecutato è limitrofo ad un centro residenziale di vecchia formazione. Le abitazioni circostanti sono di scarso valore architettonico, a tipologia monofamiliare e tendenzialmente a due, massimo tre piani fuori terra. La viabilità che conduce alle aree esegutate è una traversa di via Foce e non offre la possibilità di aree riservate al parcheggio dei veicoli. Il traffico è limitato ai residenti dei fabbricati realizzati prospicienti la strada comunale che si inserisce da via Foce. In prossimità del terreno è ubicato un complesso scolastico che accoglie una scuola elementare, una scuola dell'infanzia e un asilo nido. Diverse scuole medie, Istituti professionali e licei sono distribuiti nel vicino centro della città di Massa. La frazione di Ortola accoglie diverse piccole realtà commerciali: pizzerie, ristorante, bar, edicola, farmacia, alimentari, forneria, ortofrutta e abbigliamento. A circa un Kilometro di distanza è collocato il distretto sanitario dell'ASL di via Bassa Tambura, dove sono ospitati diversi ambulatori medici.

Caratteristiche zona: periferica campagna

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ---.

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria, asilo nido, scuola dell'infanzia, farmacia, ufficio postale, varie attività commerciali (abbigliamento, fiorista, edicola, agraria, enologia, etc.) attività di ristorazione (pizzerie, ristorante, bar)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

Importanti centri limitrofi: Massa e Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: La città di Massa, e in particolare la località di Ortola, è posta a circa 6 km dal litorale e dalle sue attività commerciali e turistiche. Inoltre da Ortola si raggiunge

in pochi minuti di macchina la vicina città di Carrara, famosa per le sue cave di marmo, oltre al centro di Sarzana in Liguria e alla Versilia. La posizione del quartiere è anche un ottimo punto di partenza per raggiungere facilmente, con un'autoveicolo, i luoghi di partenza dei numerosi sentieri che consentono di visitare le Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Massa offre la possibilità di visitare il Castello Malaspina e il Palazzo Ducale, entrambi ubicati nella zona centrale della città, ma anche la vicina Carrara, con il suo centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus da e per Carrara, per la limitrofa località di Bergiola e verso Massa centro.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Terreno agricolo sito in Massa (Massa Carrara)

Libero

Opponibilità ai terzi: ---

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

agricolo sito in Massa (Massa Carrara)

Libero

Opponibilità ai terzi: ---

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

agricolo sito in Massa (Massa Carrara)

Libero

Opponibilità ai terzi: ---

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

agricolo sito in Massa (Massa Carrara)

Libero

Opponibilità ai terzi: ---

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 [REDACTED]
[REDACTED]; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/11/2016 ai nn.
3266/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 25/11/2016 ai nn.
10738/7781;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/11/2016 ai nn.
3266/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 25/11/2016 ai nn.
10738/7781;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/11/2016 ai nn.
3266/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 25/11/2016 ai nn.

10738/7781;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] A rogito di Tribunale di Massa in data 11/11/2016 ai nn. 3266/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 25/11/2016 ai nn. 10738/7781;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

agricolo sito in Massa (Massa Carrara)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

agricolo sito in Massa (Massa Carrara)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

agricolo sito in Massa (Massa Carrara)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nell'atto di donazione con cui

[REDACTED] mappale 265, poi frazionato e diventato parte 889 e parte 890, viene riportata la seguente dicitura: "*..(omissis) l'aia al mappale 372 è gravata lungo il confine verso mare e per una larghezza di metri lineari due e centimetri cinquanta della servitù di passo e con veicoli a favore del terreno ai mappali 542 e 265*". La CTU ha verificato anche gli atti di compravendita relativi ai mappali 373 e 374 ma non è stato trovato nessun specifico riferimento a servitù a favore del mappale 265 o 889.

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

agricolo sito in Massa (Massa Carrara)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nell'atto di donazione con cui [REDACTED] [REDACTED] il mappale 265, poi frazionato e diventato parte 889 e parte 890, viene riportata la seguente dicitura: "...*(omissis)* l'area al mappale 372 è gravata lungo il confine verso mare e per una larghezza di metri lineari due e centimetri cinquanta della servitù di passo e con veicoli a favore del terreno ai mappali 542 e 265". La CTU ha verificato anche gli atti di compravendita relativi ai mappali 373 e 374 ma non è stato trovato nessun specifico riferimento a servitù a favore del mappale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

proprietari ante ventennio fino al 27/09/1981.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

dal 27/09/1981 al 13/10/1990. In forza di denuncia di successione; registrato a Massa, in data 09/11/2001, ai nn. 53 vol. 412.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

dal 13/10/1990 al 07/12/2001. In forza di denuncia di successione; registrato a Massa, in data 09/11/2001, ai nn. 52 vol. 412.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

dal 07/12/2001 al 20/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 07/12/2001, ai nn. 60383/5041; registrato a Massa, in data 27/12/2001, ai nn. 1756; trascritto a Massa Carrara, in data 11/12/2001, ai nn. 11333/8255.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

dal 20/12/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Matteucci Alessandro, in data 20/12/2007, ai nn. 383/309; registrato a Massa, in data 28/12/2007, ai nn. 5293; trascritto a Massa Carrara, in data 28/12/2007, ai nn. 15506/9604.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

proprietari ante ventennio fino al 04/02/1980.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

dal 04/02/1980 al 14/11/1999. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

dal 14/11/1999 al 16/11/2005. In forza di denuncia di successione; registrato a Massa, in data 11/05/2000, ai nn. 10 vol.402.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

dal 16/11/2005 al 27/09/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 16/11/2005, ai nn. 110709/8898; trascritto a Massa Carrara, in data 29/11/2005, ai nn. 13197/8048.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

dal 27/09/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 27/09/2006, ai nn. 116970/9827; trascritto a Massa Carrara, in data 09/10/2006, ai nn. 13012/8713.

Dati precedenti relativi al corpt: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietario ante ventennio fino al 16/08/1949.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
dal 16/08/1949 al 20/03/1987. In forza di denuncia di successione - a rogito di Notaio Giorgio Guidoni, in data 21/10/1981, ai nn. ; registrato a Massa, in data 03/11/1981, ai nn. 1800; trascritto a Massa Carrara, in data 13/11/1981, ai nn. 6628.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

dal 20/03/1987 al 07/03/2006. In forza di donazione (accettata) - a rogito di Notaio Gio Batta Ricci, in data 20/03/1987, ai nn. 304.329/21.409; registrato a Massa, in data 08/04/1987, ai nn. 631.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
dal 07/03/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 07/03/2006, ai nn. 113308/9247; registrato a Massa, in data 21/03/2006, ai nn. 652; trascritto a Massa Carrara, in data 21/03/2006, ai nn. 3835/2524.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
proprietario ante ventennio fino al 16/08/1949.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
dal 16/08/1949 al 20/03/1987. In forza di denuncia di successione - a rogito di Notaio Giorgio Guidoni, in data 21/10/1981, ai nn. ; registrato a Massa, in data 03/11/1981, ai nn. 1800; trascritto a Massa Carrara, in data 13/11/1981, ai nn. 6628.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

dal 20/03/1987 al 07/03/2006. In forza di donazione (accettata) - a rogito di Notaio Gio Batta Ricci, in data 20/03/1987, ai nn. 304.329/21.409; registrato a Massa, in data 08/04/1987, ai nn. 631.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

dal 07/03/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 07/03/2006, ai nn. 113308/9247; registrato a Massa, in data 21/03/2006, ai nn. 652; trascritto a Massa Carrara, in data 21/03/2006, ai nn. 3835/2524.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Terreno agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

Terreno agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul lotto è stato realizzato abusivamente un piccolo manufatto in bozze che non può essere regolarizzato e dovrà quindi essere demolito. La copertura di questa costruzione è in amianto, lo smaltimento di questo materiale dovrà essere eseguito secondo la relativa normativa vigente.

Regolarizzabili mediante: Demolizione del manufatto.

Descrizione delle opere da sanare: Il fabbricato realizzato è abusivo e deve essere demolito.

La copertura in amianto deve essere smaltita secondo la normativa vigente.

Demolizione manufatto: € 3.000,00

Smaltimento amianto: € 1.500,00

Oneri Totali: € 4.500,00

NOTE: Le spese per demolire il fabbricato e smaltire l'amianto della copertura secondo la normativa vigente è di circa € 4500,00.

Note generali sulla conformità: Sul lotto è stato realizzato abusivamente un piccolo manufatto in bozze che non può essere regolarizzato e dovrà quindi essere demolito. La copertura di questa costruzione è in amianto, lo smaltimento di questo materiale dovrà essere eseguito secondo la relativa normativa vigente. Si fa notare che sebbene per il vecchio strumento urbanistico parte dell'area ricada in zona B3, quindi edificabile, essendo Massa in periodo di salvaguardie urbanistiche qualsiasi attività edilizia deve garantire la doppia conformità, ovvero rispettare quanto previsto dal vecchio PRG e quanto stabilito dal nuovo Regolamento Urbanistico. Essendo ora il terreno in area a prevalente funzione agricola non è possibile nuova edificazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

Terreno agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

7.2 Conformità urbanistica:

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ortola

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla LR. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché è della Disciplina della distribuzione e localizzazione

	delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo il nuovo Regolamento Urbanistico adottato il terreno risulta appartenere alle Aree a prevalente funzione agricola regolamentato dalla normativa relativa (artt.109-111). In base al vecchio PRG l'area ricade in zona destinata parte a Parcheggi, parte Sportiva (art. 35), parte di rispetto stradale (art. 45 c.A/1) e parte in viabilità di progetto.
Norme tecniche di attuazione:	Relative alle zone a prevalente funzione agricola, alle aree a parcheggio, a quelle sportive e a quelle di rispetto stradale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	---
Altro:	---

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: I vincoli con destinazione Parcheggi e viabilità di progetto sono da considerarsi decaduti a tutti gli effetti (Sentenza della Corte Costituzionale n.92 del 15.05.1982 e decisioni del Consiglio di Stato n.7 e 12 del 1984). L'area è soggetta a Vincolo Idrogeologico, R.D.L. 3267/1923.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ortola

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla LR. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché è della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo il nuovo Regolamento Urbanistico adottato il terreno risulta appartenere alle Aree a prevalente funzione agricola regolamentato dalla normativa relativa (artt.109-111). In base al vecchio PRG l'area ricade parte in area Sportiva (art. 35) e parte Parcheggi.
Norme tecniche di attuazione:	Relative alle zone a prevalente funzione agricola, alle aree a parcheggio e a quelle sportive.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Se si, quanto:	---
Altro:	---

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Il vincolo con destinazione Parcheggio è da considerarsi decaduto a tutti gli effetti (Sentenza della Corte Costituzionale n.92 del 15/05/1982 e decisioni del Consiglio di Stato n.7 e 12 del 1984). L'area è soggetta a Vincolo Idrogeologico, R.D.L. 3267/1923.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ortola

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla LR. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché è della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo il nuovo Regolamento Urbanistico adottato il terreno risulta appartenere alle Aree a prevalente funzione agricola regolamentato dalla normativa relativa (artt.109-111). In base al vecchio PRG l'area ricade parte in area Sportiva (art. 35), parte Parcheggio, parte in saturazione B3 (artt. 17 e 18).
Norme tecniche di attuazione:	Relative alle zone a prevalente funzione agricola, alle aree a parcheggio, a quelle sportive e quelle in saturazione B3.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	---
Altro:	---

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul lotto è stato realizzato abusivamente un piccolo manufatto in bozze che non può essere regolarizzato e dovrà quindi essere demolito. La copertura di questa costruzione è in amianto, lo smaltimento di questo materiale dovrà essere eseguito secondo la relativa normativa vigente.

Regolarizzabili mediante: Demolizione del manufatto.

Descrizione delle opere da sanare: Il fabbricato realizzato è abusivo e deve essere demolito. la copertura in amianto deve essere smaltita secondo la normativa vigente.

Demolizione manufatto: € 3.000,00

Smaltimento amianto: € 1.500,00

Spese di sanatoria presunte: € 4.500,00

NOTE: Le spese per demolire il fabbricato e smaltire l'amianto della copertura secondo la normativa vigente è di circa € 4500,00.

Note generali sulla conformità: Sul lotto è stato realizzato abusivamente un piccolo manufatto in bozze che non può essere regolarizzato e dovrà quindi essere demolito. La copertura di questa costruzione è in amianto, lo smaltimento di questo materiale dovrà essere eseguito secondo la relativa normativa vigente. Si fa notare che sebbene per il vecchio strumento urbanistico parte dell'area ricada in zona B3, quindi edificabile, essendo Massa in periodo di salvaguardie urbanistiche qualsiasi attività edilizia deve garantire la doppia conformità, ovvero

rispettare quanto previsto dal vecchio PRG e quanto stabilito dal nuovo Regolamento Urbanistico. Essendo ora il terreno in area a prevalente funzione agricola non è possibile nuova edificazione. Il vincolo con destinazione Parcheggi è da considerarsi decaduto a tutti gli effetti (Sentenza della Corte Costituzionale n.92 del 15.05.1982 e decisioni del Consiglio di Stato n.7 e 12 del 1984). L'area è soggetta a Vincolo Idrogeologico, R.D.L. 3267/1923.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ortola

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla LR. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché è della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo il nuovo Regolamento Urbanistico adottato il terreno risulta appartenere alle Aree a prevalente funzione agricola regolamentato dalla normativa relativa (artt.109-111). In base al vecchio PRG l'area ricade parte in area Sportiva (art. 35) e parte in zona Parcheggi.
Norme tecniche di attuazione:	Relative alle zone a prevalente funzione agricola, alle aree a parcheggio e a quelle sportive.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste	NO

pattuizioni particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	---
Altro:	---

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Il vincolo con destinazione Parcheggi è da considerarsi decaduto a tutti gli effetti (Sentenza della Corte Costituzionale n.92 del 15.05.1982 e decisioni del Consiglio di Stato n.7 e 12 del 1984). L'area è soggetta a Vincolo Idrogeologico, R.D.L. 3267/1923.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

Descrizione: agricolo di cui al punto Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Il bene esecutato è un terreno ubicato nella frazione di Ortola nel comune di Massa. La zona è mista a destinazione agricola e residenziale. La viabilità che raggiunge il terreno è una traversa di via Foce ed è frequentata solo dai veicoli dei proprietari dei fabbricati realizzati prospicienti alla strada. Il traffico è limitato. L'area si estende sulla fascia retrostante un fabbricato in linea risalente alla prima metà del secolo scorso e distribuito lungo via Foce. Il mappale ha andamento pianeggiante e forma rettangolare. Il bene è solo parzialmente recintato con pali in acciaio e rete metallica.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **490,00**

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia prevalentemente pianeggiante

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie: Attualmente l'area non è coltivata

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali Impianti: ---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Essendo il terreno ubicato in prossimità di un nucleo abitato, vicino al centro città di Massa, facilmente raggiungibile tramite autoveicoli, ad orografia pianeggiante e con forma regolare, non è stato ritenuto congruo applicare i valori agricoli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare o delle pubblicazioni EXEO. E' stata fatta quindi una ricerca di mercato sui valori commerciali di beni analoghi ed è stato attribuito un valore corrispondente al prezzo medio di mercato ricavato dalla ricerca.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Superficie lotto	sup lorda di pavimento	490,00	1,00	490,00
		490,00		490,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017

Zona: Massa

Tipo di destinazione: ---

Tipologia: Agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ---

Valore di mercato (€/mq): 35,00

Descrizione: agricolo di cui al punto Terreno Fg. 63 Mapp. 368

Il bene esecutato è un terreno ubicato nella frazione di Ortola nel comune di Massa. La zona è mista a destinazione agricola e residenziale. Il terreno non è servito da nessuna tipologia di viabilità, rimane intercluso tra altre proprietà. Attualmente a sud-est è stata realizzata una strada carrabile a servizio dei fabbricati che sono stati realizzati su mappali 782 e 884, ma l'atto di acquisto del mappale 368 non riporta nessuna servitù a favore della particella esecutata. L'area si estende sulla fascia retrostante un fabbricato in linea risalente alla prima metà del secolo scorso e distribuito lungo via Foce. Il mappale ha andamento pianeggiante, forma rettangolare ed è solo parzialmente recintato.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

- ◆ [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 750,00

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia prevalentemente pianeggiante

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie: Attualmente l'area non è coltivata

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: ---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Essendo il terreno ubicato in prossimità di un nucleo abitato, vicino al centro città di Massa, facilmente raggiungibile tramite autoveicoli, ad orografia pianeggiante e con forma regolare, non è stato ritenuto congruo applicare i valori agricoli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare o delle pubblicazioni EXEO. E' stata fatta quindi una ricerca di mercato sui valori commerciali di beni analoghi ed è stato attribuito un valore corrispondente al prezzo medio di mercato ricavato dalla ricerca.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie lotto	sup lorda di pavimento	750,00	1,00	750,00
		750,00		750,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017

Zona: Massa

Tipo di destinazione: ---

Tipologia: Agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ---

Valore di mercato (€/mq): 35,00

Descrizione: **agricolo di cui al punto Terreno Fg. 63 Mapp. 889**

Il bene esecutato è un terreno ubicato nella frazione di Ortola nel comune di Massa. La zona è mista a destinazione agricola e residenziale. Il terreno non è servito da nessuna tipologia di viabilità, rimane intercluso tra altre proprietà. L'area si estende sulla fascia retrostante un fabbricato in linea risalente alla prima metà del secolo scorso e distribuito lungo via Foce. Il mappale ha andamento pianeggiante e forma allungata nella direzione mare monti. A nord-est il

terreno confina con un viottolo pedonale. Sul lotto è stato realizzato abusivamente un piccolo fabbricato in bozze che non può essere regolarizzato e dovrà quindi essere demolito. La copertura di questa costruzione è in amianto, lo smaltimento di questo materiale dovrà essere eseguito secondo la relativa normativa vigente.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 1.290,00

Il terreno risulta di forma irregolare allungata lungo la direttrice mare-monti ed orografia prevalentemente pianeggiante

Tessitura prevalente --

Sistemazioni agrarie: Attualmente l'area non è coltivata

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: --

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Essendo il terreno ubicato in prossimità di un nucleo abitato, vicino al centro città di Massa, facilmente raggiungibile tramite autoveicoli, ad orografia pianeggiante e con forma regolare, non è stato ritenuto congruo applicare i valori agricoli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare o delle pubblicazioni EXEO. E' stata fatta quindi una ricerca di mercato sui valori commerciali di beni analoghi ed è stato attribuito un valore corrispondente al prezzo medio di mercato ricavato dalla ricerca.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff	Superficie equivalente
Superficie lotto	sup lorda di pavimento	1.290,00	1,00	1.290,00
		1.290,00		1.290,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017

Zona: Massa

Tipo di destinazione: ---

Tipologia: Agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ---

Valore di mercato (€/mq): 35,00

Descrizione: agricolo di cui al punto Terreno Fg 63 Mapp 890

Il bene esecutato è un terreno ubicato nella frazione di Ortola nel comune di Massa. La zona è mista a destinazione agricola e residenziale. Il terreno non è servito da nessuna tipologia di viabilità, rimane intercluso tra altre proprietà. L'area si estende sulla fascia retrostante un fabbricato in linea risalente alla prima metà del secolo scorso e distribuito lungo via Face. Il mappale ha andamento pianeggiante e forma allungata nella direzione mare monti.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 280,00

Il terreno risulta di forma rettangolare allungata nella direzione mare-monti ed orografia prevalentemente pianeggiante

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie: Attualmente il terreno non è coltivata

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali Impianti: ---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Essendo il terreno ubicato in prossimità di un nucleo abitato, vicino al centro città di Massa, facilmente raggiungibile tramite autoveicoli, ad orografia pianeggiante e con forma regolare, non è stato ritenuto congruo applicare i valori agricoli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare o delle pubblicazioni EXEO. E' stata fatta quindi una ricerca di mercato sui valori commerciali di beni analoghi ed è stato attribuito un valore corrispondente al prezzo medio di mercato ricavato dalla ricerca.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Superficie lotto	sup lorda di pavimento	280,00	1,00	280,00
		280,00		280,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017

Zona: Massa

Tipo di destinazione: ---

Tipologia: Agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ---

Valore di mercato €/mq: 35,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Massa Carrara;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Pubblicazioni EXEO;
- ricerche di mercato presso agenzie immobiliari del territorio massese;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per terreni agricoli in zone analoghi a quelli in oggetto è di circa 35,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Terreno Fg. 63 Mapp. 361. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie lotto	490,00	€ 35,00	€ 17.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.150,00
Valore Corpo			€ 17.150,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.150,00

Valore complessivo diritto e quota **€ 17.150,00**

Terreno Fg. 63 Mapp. 368. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie lotto	750,00	€ 35,00	€ 26.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo **€ 26.250,00**

Valore Corpo **€ 26.250,00**

Valore Accessori **€ 0,00**

Valore complessivo intero **€ 26.250,00**

Valore complessivo diritto e quota **€ 26.250,00**

Terreno Fg. 63 Mapp. 889. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie lotto	1.290,00	€ 35,00	€ 45.150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo **€ 45.150,00**

Valore Corpo **€ 45.150,00**

Valore Accessori **€ 0,00**

Valore complessivo intero **€ 45.150,00**

Valore complessivo diritto e quota **€ 45.150,00**

Terreno Fg. 63 Mapp. 890, agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie lotto	280,00	€ 35,00	€ 9.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo **€ 9.800,00**Valore Corpo **€ 9.800,00**Valore Accessori **€ 0,00**Valore complessivo intero **€ 9.800,00**Valore complessivo diritto e quota **€ 9.800,00****Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno Fg. 63 Mapp. 361	agricolo	490,00	€ 17.150,00	€ 17.150,00
Terreno Fg. 63 Mapp. 368	agricolo	750,00	€ 26.250,00	€ 26.250,00
Terreno Fg. 63 Mapp. 889	agricolo	1.290,00	€ 45.150,00	€ 45.150,00
Terreno Fg. 63 Mapp. 890	agricolo	280,00	€ 9.800,00	€ 9.800,00
Totale				€ 98.350,00

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%)

€ 14752,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 4.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 98.350,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 79.097,50

Beni in Massa (Massa Carrara)
Località/Frazione Ortola

Lotto: 004 - Terreni Fg.63 Mapp. 542 e 360

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

Altro: La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti a Amministrazioni (Comune di Massa, Catasto, Conservatoria, Agenzia delle Entrate).

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

Altro: La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso la Conservatoria di Massa Carrara.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542.

Terreno agricolo sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ortola

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Plena proprietà

- ◆ [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

- sezione censuaria Massa,
- foglio 63,
- particella 542,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Vigneto,
- classe 3,
- superficie catastale 930 mq,
- reddito dominicale: € 5,52,
- reddito agrario: € 5,04.

Derivante da:

1. TESTAMENTO PUBBLICO del 16.08.1949 in atti dal 30.04.1982 (n.47581).

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il terreno confina a nord-est viottolo pubblico pedonale, a sud-est con fg.63 part. 890 e 889, a sud-ovest con fg.63 mapp.360 e a nord-ovest con strada comunale e parte con viottolo pedonale.

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360.

Terreno agricolo sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ortola

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

- sezione censuaria Massa,
- foglio 63,
- particella 360,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Vigneto,
- classe 3,
- superficie catastale 450 mq,
- reddito dominicale: € 2,67,
- reddito agrario: € 2,44

Derivante da: Impianto meccanografico del 02.11.1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il terreno confina a nord-est con fg. 63 mapp. 542, a sud-est con fg. 63 part. 890, a sud-ovest con fg. 63 mapp. 361 e a nord-ovest con viabilità carrabile.

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

SI

Note: Il bene appartiene interamente al Sig. Lazzini Franco.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La località di Ortola si sviluppa a sinistra del fiume Frigido interamente al di sopra di via Foce che collega le cittadine di Massa e Carrara. Ortola appartiene al Comune di Massa ed è posta a circa 3,5 Km dal centro della città, facilmente raggiungibile anche a piedi. Il bene esecutato è limitrofo ad un centro residenziale di vecchia formazione. Le abitazioni circostanti sono di scarso valore architettonico, a tipologia monofamiliare e tendenzialmente a due, massimo tre piani fuori terra. La viabilità che conduce alle aree eseguite è una traversa di via Foce e non offre la possibilità di aree riservate al parcheggio dei veicoli. Il traffico è limitato ai residenti dei fabbricati realizzati prospicienti la strada comunale che si inserisce da via Foce. In prossimità del terreno è ubicato un complesso scolastico che accoglie una scuola elementare, una scuola dell'infanzia e un asilo nido. Diverse scuole medie, Istituti professionali e licei sono

distribuiti nel vicino centro della città di Massa. La frazione di Ortola accoglie diverse piccole realtà commerciali: pizzerie, ristorante, bar, edicola, farmacia, alimentari, forneria, ortofrutta e abbigliamento. A circa un kilometro di distanza è collocato il distretto sanitario dell'ASL di via Bassa Tambura, dove sono ospitati diversi ambulatori medici.

Caratteristiche zona: periferica campagna

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ---.

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria, asilo nido, scuola dell'infanzia, farmacia, ufficio postale, varie attività commerciali (abbigliamento, fiorista, edicola, agraria, enologia, etc.), attività di ristorazione (pizzerie, ristorante, bar).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola.

Importanti centri limitrofi: Massa e Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: La città di Massa, e in particolare la località di Ortola, è posta a circa 6 km dal litorale e dalle sue attività commerciali e turistiche. Inoltre da Ortola si raggiunge in pochi minuti di macchina la vicina città di Carrara, famosa per le sue cave di marmo, oltre al centro di Sarzana in Liguria e alla Versilia. La posizione del quartiere è anche un ottimo punto di partenza per raggiungere facilmente, con un'autoveicolo, i luoghi di partenza dei numerosi sentieri che consentono di visitare le Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Massa offre la possibilità di visitare il Castello Malaspina e il Palazzo Ducale, entrambi ubicati nella zona centrale della città, ma anche la vicina Carrara, con il suo centro storico.

Principali collegamenti pubblici: autobus da e per Carrara, per la limitrofa località di Bergiola e verso Massa centro.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

agricolo sito in Massa (Massa Carrara), ---

Libero

Opponibilità ai terzi: ---

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

agricolo sito in Massa (Massa Carrara), ---

Libero

Opponibilità ai terzi: --

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 [REDACTED]
[REDACTED]; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/11/2016 ai nn.
3266/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 25/11/2016 ai nn.
10738/7781;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Massa in data 11/11/2016 ai nn.
3266/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 25/11/2016 ai nn.
10738/7781;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

Terreno agricolo sito in Massa (Massa Carrara), ---

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € ---

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nell'atto di donazione con cui [REDACTED]
[REDACTED] il mappale 265, poi frazionato e diventato
parte 889 e parte 890, viene riportata la seguente dicitura: "l'aia al mappale 372 è gravata
lungo il confine verso mare e per una larghezza di metri lineari due e centimetri cinquanta
della servitù di passo e con veicoli a favore del terreno ai mappali 542 e 265". La CTU ha
verificato anche gli atti di compravendita relativi ai mappali 373 e 374 ma non è stato trovato
nessun specifico riferimento a servitù a favore del mappale.

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

agricolo sito in Massa (Massa Carrara), ---

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietario ante ventennio fino al 16/08/1949.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

dal 16/08/1949 al 20/03/1987. In forza di denuncia di successione - a rogito di Notaio Giorgio Guidoni, in data 21/10/1981; registrata a Massa, in data 03/11/1981, ai nn. 1800; trascritta a Massa Carrara, in data 13/11/1981, ai nn. 6628.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

dal 20/03/1987 al 07/03/2006. In forza di donazione - a rogito di Notaio Gio Batta Ricci, in data 20/03/1987, ai nn. 304.329/21.409; registrata a Massa, in data 08/04/1987, ai nn. 631.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

dal 07/03/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 07/03/2006, ai nn. 113308/9247; registrato a Massa, in data 21/03/2006, ai nn. 652; trascritto a Massa Carrara, in data 21/03/2006, ai nn. 3835/2524.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

proprietari ante ventennio fino al 07/12/2001.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

dal 07/12/2001 al 20/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 07/12/2001, ai nn. 60383/5041; registrato a Massa, in data 27/12/2001, ai nn. 1756; trascritto a Massa Carrara, in data 11/12/2001, ai nn. 11333/8255.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

dal 20/12/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Matteucci Alessandro, in data 20/12/2007, ai nn. 383/309; registrato a Massa, in data 28/12/2007, ai nn. 5293; trascritto a Massa Carrara, in data 28/12/2007, ai nn. 15506/9604.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

Terreno agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

7.2 Conformità urbanistica:

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ortola

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla LR. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché é della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo il nuovo Regolamento Urbanistico adottato il terreno risulta appartenere alle Aree a prevalente funzione agricola regolamentato dalla normativa relativa (artt.109-111). In base al vecchio PRG l'area ricade in area Sportiva (art. 35).
Norme tecniche di attuazione:	Relative alle zone a prevalente funzione agricola e a quelle sportive.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la	NO

commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	---
Altro:	---

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: L'area è soggetta a Vincolo Idrogeologico, RD.L. 3267/1923.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ortola

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla LR. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché è della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo il nuovo Regolamento Urbanistico adottato il terreno risulta appartenere alle Aree a prevalente funzione agricola regolamentato dalla normativa relativa (artt.109-111). In base al vecchio PRG l'area ricade in area Sportiva (art. 35).
Norme tecniche di attuazione:	Relative alle zone a prevalente funzione agricola e a quelle sportive.

- ◆ [REDACTED]
- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 930,00

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia prevalentemente pianeggiante

Tessitura prevalente ---Sistemazioni agrarie: Attualmente il terreno non è coltivatoImpianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: ---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Essendo il terreno ubicato in prossimità di un nucleo abitato, vicino al centro città di Massa, facilmente raggiungibile tramite autoveicoli, ad orografia pianeggiante e con forma regolare, non è stato ritenuto congruo applicare i valori agricoli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare o delle pubblicazioni EXEO. E' stata fatta quindi una ricerca di mercato sui valori commerciali di beni analoghi ed è stato attribuito un valore corrispondente al prezzo medio di mercato ricavato dalla ricerca.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie lotto	sup lorda di pavimento	930,00	1,00	930,00
		930,00		930,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017

Zona: Massa

Tipo di destinazione: ---

Tipologia: Agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ---

Valore di mercato (€/mq): 35,00

Descrizione: agricolo di cui al punto Terreno Fg. 63 Mapp. 360

Il bene esecutato è un terreno ubicato nella frazione di Ortola nel comune di Massa. La zona è mista a destinazione agricola e residenziale. Il terreno è servito da viabilità carrabile frequentata solo dai veicoli dei proprietari dei fabbricati e terreni limitrofi, quindi da un traffico non intenso. L'area si estende sulla fascia retrostante un fabbricato in linea risalente alla prima metà del secolo scorso e distribuito lungo via Foce. Il mappale ha andamento pianeggiante e forma rettangolare. Attualmente è recintato solo lungo la viabilità carrabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Plena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **450,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia prevalentemente pianeggiante

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie: Attualmente il terreno non è coltivato

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: ---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Essendo il terreno ubicato in prossimità di un nucleo abitato, vicino al centro città di Massa, facilmente raggiungibile tramite autoveicoli, ad orografia pianeggiante e con forma regolare, non è stato ritenuto congruo applicare i valori agricoli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare o delle pubblicazioni EXEO. E' stata fatta quindi una ricerca di mercato sui valori commerciali di beni analoghi ed è stato attribuito un valore corrispondente al prezzo medio di mercato ricavato dalla ricerca.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Superficie lotto	sup lorda di pavimento	450,00	1,00	450,00
		450,00		450,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017

Zona: Massa

Tipo di destinazione: --

Tipologia: Agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: --

Valore di mercato (€/mq): 35,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Essendo il terreno ubicato in prossimità di un nucleo abitato, vicino al centro città di Massa, facilmente raggiungibile tramite autoveicoli, ad orografia pianeggiante e con forma regolare, non è stato ritenuto congruo applicare i valori agricoli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare o delle pubblicazioni EXEO. E' stata fatta quindi una ricerca di mercato sui valori commerciali di beni analoghi ed è stato attribuito un valore corrispondente al prezzo medio di mercato ricavato dalla ricerca.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie lotto	sup lorda di pavimento	450,00	1,00	450,00
		450,00		450,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017

Zona: Massa

Tipo di destinazione: ---

Tipologia: Agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ---

Valore di mercato (€/mq): 35,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

- Ufficio tecnico di Massa Carrara;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Ricerche di mercato presso agenzie immobiliari del territorio di massese;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per terreni agricoli in zone analoghe a quella in oggetto è di circa 35 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Terreno Fg. 63 Mapp. 542. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie lotto	930,00	€ 35,00	€ 32.550,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 32.550,00
Valore Corpo	€ 32.550,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 32.550,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.550,00

Terreno Fg. 63 Mapp. 360. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie lotto	450,00	€ 35,00	€ 15.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 15.750,00
Valore Corpo	€ 15.750,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno Fg. 63 Mapp. 542	agricolo	930,00	€ 32.550,00	€ 32.550,00
Terreno Fg. 63 Mapp. 360	agricolo	450,00	€ 15.750,00	€ 15.750,00
Totale				€ 48.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 7.245,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

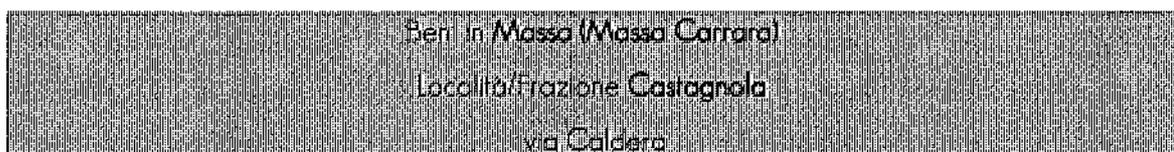
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 48.300,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 41.055,00



Lotto: 005 - Terreno Fg. 78 Mapp. 592

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

Altro: La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti e Amministrazioni (Comune di Massa, Catasto, Conservatoria, Agenzia delle Entrate).

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

Altro: La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso la Conservatoria di

Massa Carrara.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Fg.78 Mapp.592.

agricolo sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Castagnola, via Caldera

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

- sezione censuaria Massa,
- foglio 78,
- particella 592,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Seminativo Irriguo Arborato,
- classe 2,
- superficie catastale 1090 mq,
- reddito dominicale: € 10,98,
- reddito agrario: € 3,38

Derivante da:

1. INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17.03.1998 in atti dal 21.08.1989 (n.12746/1988);
2. FRAZIONAMENTO del 27.09.1984 in atti dal 21.08.1989 D.V. 1274/88

(n.591.1/1984).

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il terreno confina a nord-est con fg. 78 mapp. 634 e 636, a sud-est con fg. 78 part. 459, a sud-ovest con fg. 78 mapp.547 e 470 e a nord-ovest con fg. 78 part. 718,452, 455 e 450.

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

SI

Note: Il bene appartiene interamente al Sig. Lazzini Franco.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La frazione di Castagnola appartiene al comune di Massa e si sviluppa a sinistra del fiume Frigido. E' posta a circa 2 Km dal centro della città facilmente raggiungibile anche a piedi. Il bene esecutato è posto al di sopra di via Caldera che delimita l'area limitrofa al fiume Frigido. La zona in cui si inserisce il terreno è mista agricola e residenziale. Le abitazioni circostanti sono a tipologia monofamiliare e tendenzialmente a due piani fuori terra. Nelle immediate vicinanze del bene non sono disponibili spazi riservati a parcheggio. La strada che conduce al terreno, via Caldera, è frequentata esclusivamente dai veicoli di coloro che abitano i fabbricati realizzati lungo questa viabilità, il traffico quindi è limitato. Nel raggio di circa 1,5 chilometri è ubicata una scuola primaria e diverse piccole realtà commerciali: bar, edicola, farmacia, alimentari, forneria, ortofrutta e abbigliamento. Diverse scuole, nido, dell'infanzia, medie, Istituti professionali e licei sono distribuiti nel vicino centro della città di Massa.

Caratteristiche zona: periferica campagna

Area urbanistica: mista agricola e residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: ---

Servizi offerti dalla zona: Scuola elementare, farmacia, attività commerciali di vario tipo, piccoli alimentari, attività di ristorazione (pizzerie, ristorante, bar, gelateria), supermercato, edicola.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

Importanti centri limitrofi: Massa e Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: La città di Massa, e in particolare la località di Castagnola, è posta a circa 5,5 km dal litorale e dalle sue attività commerciali e turistiche. Inoltre da Castagnola si raggiunge in pochi minuti di macchina la vicina città di Carrara, famosa per le sue cave di marmo, oltre al centro di Sarzana in Liguria e alla Versilia. Tutto il territorio massese è anche un

ottimo punto di partenza per raggiungere facilmente, con un'autoveicolo, i luoghi di partenza dei numerosi sentieri che consentono di visitare le Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Massa offre la possibilità di visitare il Castello Malaspina e il Palazzo Ducale, entrambi ubicati nella zona centrale della città, ma anche la vicina Carrara, con il suo centro storico.

Principali collegamenti pubblici: autobus da e per Massa centro a circa 600 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: ---

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 [REDACTED]

[REDACTED]; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/11/2016 ai nn. 3266/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 25/11/2016 ai nn. 10738/7781;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti 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: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'atto di acquisto del bene riporta le indicazioni relative alla servitù di passo stabilita nell'atto di divisione del 1988 n°115497/17307: "... (omissis) A favore della porzione di terreno sopra descritta esiste diritto di passo a piedi, veicoli ed autoveicoli della lunghezza costante di ml 2,50 - due e cinquanta a carico del terreno distinto in catasto al foglio 78 mappali 459 e 475 e da assegnarsi a [REDACTED]; detto diritto di passo dovrà essere esercitato in aderenza e lungo il confine lato monte del terreno appena descritto".

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietaria ante ventennio fino al 30/04/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Luigi Maneschi, in data 17/03/1988, ai nn. 115497/17307; registrato a Massa, in data 05/04/1988, ai nn. 264; trascritto a Massa Carrara, in data 18/04/1988, ai nn. 2015/2106.

NOTE: Il bene in precedenza era appartenuto:

1. [REDACTED]
[REDACTED] di successione registrata a Massa al n.24 vol.296 e trascritta a Massa Carrara il 19.12.1980 al RP 6795, in forza di testamento olografo pubblicato con atto in data 06.06.1980 n.rep. 13804 (Notaio Maneschi), registrato a Massa il 11.06.1980 al n. 1010 e trascritto a Massa Carrara il 18.06.1980 al RP 3249;
2. [REDACTED] Massa il giorno 17.08.1982 con denuncia di successione registrata a Massa al n.32 vol. 306 e trascritta a Massa Carrara in data 28.03.1983 ai nn. 2098/1780.

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]

dal 30/04/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Matteucci Alessandro, in data 30/04/2009, ai nn. 984/792; registrato a Massa, in data 05/05/2009, ai nn. 1861/11; trascritto a Massa Carrara, in data 06/05/2009, ai nn. 4853/3505.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

7.2 Conformità urbanistica:

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Castagnola, via Caldera

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla L.R. 10 del

	12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonchè è della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo il nuovo regolamento Urbanistico adottato il terreno risulta appartenere all'ambito di riorganizzazione urbana (A.R.U. 3.14 artt. 117-121). In base al vecchio PRG il lotto ricade in zona Agricola (artt. 38, 39 e 40).
Norme tecniche di attuazione:	Relative all' ARU 3.14 e alle zone agricole.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: L'area ricade in ambito di Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana, ai sensi del DM n. 312 del 29.10.2013.

Descrizione: agricolo di cui al punto **Terreno Fg78 Mapp.592**

Il bene esecutato è un terreno ubicato nella frazione di Castagnola nel comune di Massa. La zona è mista a destinazione agricola e residenziale. La viabilità che raggiunge il terreno è una traversa della statale via Aurelia ed è frequentata solo dai veicoli dei proprietari dei fabbricati realizzati prospicienti alla strada o dei terreni distribuiti lungo la stessa. Il traffico è limitato e non ci sono

aree destinate a parcheggio. Il lotto si estende al di sopra di via Caldera che rappresenta anche un limite fisico alla limitrofa area prevalentemente non edificata, che degrada verso l'alveo del fiume Frigido. Il mappale ha andamento pianeggiante e forma rettangolare. Il bene è recintato con pali in acciaio e rete metallica e non è immediatamente prospiciente via Caldera ma l'accesso è garantito da una servitù di passo a piedi e con veicoli gravante sui mappali 459 e 475. L'atto di acquisto del bene riporta le indicazioni relative alla servitù di passo stabilita nell'atto di divisione del 1988 n°115497/17307: "...*(omissis)* A favore della porzione di terreno sopra descritta esiste diritto di passo a piedi, veicoli ed autoveicoli della lunghezza costante di ml 2,50 - due e cinquanta a carico del terreno distinto in catasto al foglio 78 mappali 459 e 475 e da assegnarsi a [REDACTED] detto diritto di passo dovrà essere esercitato in aderenza e lungo il confine lato monte del terreno appena descritto".

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 1.090,00

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia prevalentemente pianeggiante

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie: Attualmente il terreno non è coltivato

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: ---

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il terreno in oggetto ricade all'interno delle aree di ristrutturazione urbanistica, per questo, in virtù delle potenzialità edificatorie, è stato attribuito un valore ricavato da analisi di mercato presso

agenzie immobiliari del territorio massese.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie lorda	sup lorda di pavimento	1.090,00	1,00	1.090,00
		1.090,00		1.090,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Massa Carrara;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Ricerche di mercato presso agenzie immobiliari del territorio massese;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per terreni inseriti in aree di riorganizzazione urbana in zone analoghe a quella in oggetti €/mq 120,00

8.3 Valutazione corpi:

Terreno Fg78 Mapp.592 agricolo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie lorda	1.090,00	€ 120,00	€ 130.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 130.800,00
Valore Corpo			€ 130.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 130.800,00

Valore complessivo diritto e quota **€ 130.800,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno Fg.78 Mapp.592	agricolo	1.090,00	€ 130.800,00	€ 130.800,00

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%) **€ 19.620,00**
 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: **€ 130.800,00**
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 111.180,00**



Lotto: 006 - Terreno Fg. 78 Mapp.li 459 e 475

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

Altro: La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti e Amministrazioni (Comune di Massa, Catasto, Conservatoria, Agenzia delle Entrate).

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

Altro: La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso la Conservatoria di Massa Carrara.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Fg.78 Mapp.459.

agricolo sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Castagnola, via Caldera

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

- ◆ [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

- sezione censuaria Massa,
- foglio 78,
- particella 459,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Seminativo Irriguo Arborato,
- classe 2,
- superficie catastale 610 mq,
- reddito dominicale: € 6,14,
- reddito agrario: € 1,89

Derivante da:

1. INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17.03.1998 in atti dal 21.08.1989 (n.12746/1988);
2. FRAZIONAMENTO del 27.09.1984 in atti dal 21.08.1989 D.V. 1274/88 (n.591.1/1984).

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il terreno confina a nord-est con fg. 78 mapp. 636 e 628, a sud-est con fg. 78 part. 475, 548 e 761, a sud-ovest con fg. 78 mapp. 560 e 547 e a nord-ovest con fg. 78 part. 592.

Identificativo corpo: Terreno Fg78 Mapp.475.

agricolo sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Castagnola, via Caldera

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

- sezione censuaria Massa,
- foglio 78,
- particella 475,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Agrumeto,
- classe 3,
- superficie catastale 550 mq,
- reddito dominicale: € 7,67,
- reddito agrario: € 4,26

Derivante da:

1. INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17.03.1998 in atti dal 21.08.1989 (n.12746/1988);

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il terreno confina a nord-est con fg. 78 mapp. 461, a sud-est con via Caldera, a

sud-ovest con fg. 78 mapp. 548 e a nord-ovest con fg. 78 part. 459.

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

SI

Note: Il bene appartiene interamente al Sig. Lazzini Franco.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La frazione di Castagnola appartiene al comune di Massa e si sviluppa a sinistra del fiume Frigido. E' posta a circa 2 Km dal centro della città facilmente raggiungibile anche a piedi. Il bene esecutato è posto al di sopra di Caldera che delimita l'area limitrofa al fiume Frigido. La zona in cui si inserisce il terreno è mista agricola e residenziale. Le abitazioni circostanti sono a tipologia monofamiliare e tendenzialmente a due piani fuori terra. Nelle immediate vicinanze del bene non sono disponibili spazi riservati a parcheggio. La strada che conduce al terreno, via Caldera, è frequentata esclusivamente dai veicoli di coloro che abitano i fabbricati realizzati lungo questa viabilità, il traffico quindi è limitato. Nel raggio di circa 1,5 chilometri è ubicata una scuola primaria e diverse piccole realtà commerciali: bar, edicola, farmacia, alimentari, forneria, ortofrutta e abbigliamento. Diverse scuole, nido, dell'infanzia, medie, Istituti professionali e licei sono distribuiti nel vicino centro della città di Massa.

Caratteristiche zona: periferica campagna

Area urbanistica: mista agricola e residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: ---

Servizi offerti dalla zona: Scuola elementare, farmacia, attività commerciali di vario tipo, piccoli alimentari, attività di ristorazione (pizzerie, ristorante, bar e gelateria), supermercato, edicola.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

Importanti centri limitrofi: Massa e Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: La città di Massa, e in particolare la località di Castagnola, è posta a circa 5,5 km dal litorale e dalle sue attività commerciali e turistiche. Inoltre da Castagnola si raggiunge in pochi minuti di macchina la vicina città di Carrara, famosa per le sue cave di marmo, oltre al centro di Sarzana in Liguria e alla Versilia. Tutto il territorio massese è anche un ottimo punto di partenza per raggiungere facilmente, con un'autoveicolo, i luoghi di partenza dei numerosi sentieri che consentono di visitare le Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Massa offre la possibilità di visitare il Castello Malaspina e il Palazzo Ducale, entrambi ubicati nella zona centrale della città, ma anche la vicina Carrara, con il suo centro storico.

Principali collegamenti pubblici: autobus da e per Massa centro a circa 600 m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno Fg78 Mapp.459
agricolo sito in Massa (Massa Carrara), via Caldera
Libero

Opponibilità ai terzi: ---

Identificativo corpo: Terreno Fg78 Mapp.475
agricolo sito in Massa (Massa Carrara), via Caldera
Libero

Opponibilità ai terzi: ---

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 

[REDACTED]; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/11/2016 ai nn. 3266/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 25/11/2016 ai nn. 10738/7781;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg78 Mapp.459

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/11/2016 ai nn. 3266/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 25/11/2016 ai nn. 10738/7781;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg78 Mapp.475

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno Fg78 Mapp.459

agricolo sito in Massa (Massa Carrara), via Caldera

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'ultimo atto di acquisto del bene ricorda la severità di passo stabilita nell'atto di divisione del 1988, n°115497/17307, che riporta: "...*(omissis)* A favore della porzione di terreno sopra descritta esiste diritto di passo a piedi, veicoli ed

autoveicoli della lunghezza costante di ml 2,50 - due e cinquanta a carico del terreno distinto in catasto al foglio 78 mappali 459 e 475 e da assegnarsi a [REDACTED]; detto diritto di passo dovrà essere esercitato in aderenza e lungo il confine lato monte del terreno appena descritto".

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Terreno Fg.78 Mapp.475

agricolo sito in Massa (Massa Carrara), via Caldera

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'ultimo atto di acquisto del bene ricorda la servitù di passo stabilita nell'atto di divisione del 1988, n°115497/17307, che riporta: "...*(omissis)* A favore della porzione di terreno sopra descritta esiste diritto di passo a piedi, veicoli ed autoveicoli della lunghezza costante di ml 2,50 - due e cinquanta a carico del terreno distinto in catasto al foglio 78 mappali 459 e 475 e da assegnarsi a [REDACTED] detto diritto di passo dovrà essere esercitato in aderenza e lungo il confine lato monte del terreno appena descritto".

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

•

[REDACTED]
proprietario ante ventennio fino al 27.02.2002. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio

Luigi Maneschi, in data 17/03/1988, ai nn. 115497/17307; registrato a Massa, in data 05/04/1988, ai nn. 264; trascritto a Massa Carrara, in data 18/04/1988, ai nn. 2105/2106.

NOTE: Il bene in precedenza era appartenuto:

1. [REDACTED]
[REDACTED] con denuncia di successione registrata a Massa al n.24 vol.296 e trascritta a Massa Carrara il 19.12.1980 al RP 6795, in forza di testamento olografo pubblicato con atto in data 06.06.1980 n.rep. 13804 (Notaio Maneschi), registrato a Massa il 11.06.1980 al n. 1010 e trascritto a Massa Carrara il 18.06.1980 al RP 3249;

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
dal 27.02.2002 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 27.02.2002, ai nn. 64534/5307; trascritto a Massa Carrara, in data 05/03/2002, ai nn. 2206/1574.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg.78 Mapp.459

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
proprietario ante ventennio fino al 27/02/2002. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Luigi Maneschi, in data 17/03/1988, ai nn. 115497/17307; registrato a Massa, in data 05/04/1988, ai nn. 264; trascritto a Massa Carrara, in data 18/04/1988, ai nn. 2015/2106.

NOTE: Il bene in precedenza era appartenuto:

1. [REDACTED]
[REDACTED] di successione registrata a Massa al n.24 vol.296 e trascritta a Massa Carrara il 19.12.1980 al RP 6795, in forza di testamento olografo pubblicato con atto in data 06.06.1980 n.rep. 13804 (Notaio Maneschi), registrato a Massa il 11.06.1980 al n. 1010 e trascritto a Massa Carrara il 18.06.1980 al RP 3249;

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
dal 27.02.2002 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 27.02.2002, ai nn. 64534/5307; trascritto a Massa

Carrara, in data 05/03/2002, ai nn. 2206/1574.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg78 Mapp.475

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg78 Mapp.459

Terreno agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg78 Mapp.475

7.2 Conformità urbanistica:

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Castagnola, via Caldera

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla LR. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché è della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo il nuovo regolamento Urbanistico adottato il terreno risulta appartenere all'ambito di riorganizzazione urbana (A.R.U. 3.14 artt. 117-121). In base al vecchio PRG il lotto ricade parte in zona Parcheggio e parte Agricola (artt. 38, 39 e 40).
Norme tecniche di attuazione:	Relative all' A.R.U 3.14, alle zone agricole e di

	parcheggio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: I vincoli con destinazione Parcheggi sono da considerarsi decaduti a tutti gli effetti come da giurisprudenza consolidata (Sentenza della Corte Costituzionale n. 92 del 15.05.1982 e decisioni del Consiglio di Stato n. 7 e 12 del 1984). L'area ricade in ambito di Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana, ai sensi del DM n. 312 del 29.10.2013.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg78 Mapp.459

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Castagnola, via Caldera

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla LR. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché è della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo il nuovo regolamento Urbanistico adottato il terreno risulta appartenere

	all'ambito di riorganizzazione urbana (A.R.U. 3.14 artt. 117-121). In base al vecchio PRG il lotto ricade parte in zona Parcheggio.
Norme tecniche di attuazione:	Relative all' A.R.U 3.14, alle zone agricole e di parcheggio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: I vincoli con destinazione Parcheggi sono da considerarsi decaduti a tutti gli effetti come da giurisprudenza consolidata (Sentenza della Corte Costituzionale n. 92 del 15.05.1982 e decisioni del Consiglio di Stato n. 7 e 12 del 1984). L'area ricade in ambito di Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana, ai sensi del D.M. n. 312 del 29.10.2013.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg78 Mapp.475

Descrizione: agricolo di cui al punto Terreno Fg78 Mapp.459

Il bene esecutato è un terreno ubicato nella frazione di Castagnola nel comune di Massa. La zona è mista a destinazione agricola e residenziale. La viabilità che raggiunge il terreno è una traversa della statale via Aurelia ed è frequentata solo dai veicoli dei proprietari dei fabbricati realizzati prospicienti alla strada o dei terreni distribuiti lungo la stessa. Il traffico è limitato e non ci sono aree destinate a parcheggio. Il lotto si estende al di sopra di via Caldera che rappresenta anche un limite fisico alla limitrofa area prevalentemente non edificata, che degrada verso l'alveo del fiume Frigido. Il mappale ha andamento pianeggiante e forma rettangolare. Il bene è recintato con

pali in acciaio e rete metallica e non è prospiciente via Caldera ed è gravato di servitù a favore del mappale 592. L'ultimo atto di acquisto del bene ricorda la servitù di passo stabilita nell'atto di divisione del 1988, n°115497/17307, che riporta: "A favore della porzione di terreno sopra descritta esiste diritto di passo a piedi, veicoli ed autoveicoli della lunghezza costante di ml 2,50 - due e cinquanta a carico del terreno distinto in catasto al foglio 78 mappali 459 e 475 e da assegnarsi a [REDACTED] detto diritto di passo dovrà essere esercitato in aderenza e lungo il confine lato monte del terreno appena descritto".

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 610,00

Il terreno risulta di forma Terra ed orografia prevalentemente pianeggiante

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie: Attualmente l'area non è coltivata

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: ---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno in oggetto ricade all'interno delle aree di ristrutturazione urbanistica, per questo, in virtù delle potenzialità edificatorie, è stato attribuito un valore ricavato da analisi di mercato presso agenzie immobiliari del territorio massese.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie lorda	sup lorda di pavimento	610,00	1,00	610,00
		610,00		610,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Fg78 Mapp.475**

Il bene esecutato è un terreno ubicato nella frazione di Castagnola nel comune di Massa. La zona è mista a destinazione agricola e residenziale. La viabilità che raggiunge il terreno è una traversa della statale via Aurelia ed è frequentata solo dai veicoli dei proprietari dei fabbricati realizzati prospicienti alla strada o dei terreni distribuiti lungo la stessa. Il traffico è limitato e non ci sono aree destinate a parcheggio. Il lotto si estende al di sopra di via Caldera che rappresenta anche un limite fisico alla limitrofa area prevalentemente non edificata, che degrada verso l'alveo del fiume Frigido. Il mappale ha andamento pianeggiante e forma rettangolare. Il bene è recintato con pali in acciaio e rete metallica lungo i confini sulla viabilità carrabile e lungo il passo per il mappale 592. Il terreno è prospiciente via Caldera ed è gravato di servitù a favore del mappale 592. L'ultimo atto di acquisto del bene ricorda la servitù di passo stabilita nell'atto di divisione del 1988, n°115497/17307, che riporta: *"...(omissis) A favore della porzione di terreno sopra descritta esiste diritto di passo a piedi, veicoli ed autoveicoli della lunghezza costante di ml 2,50 - due e cinquanta a carico del terreno distinto in catasto al foglio 78 mappali 459 e 475 e da assegnarsi a [redacted] detto diritto di passo dovrà essere esercitato in aderenza e lungo il confine lato monte del terreno appena descritto"*. Attualmente il terreno è occupato, senza titolo, da materiale edile appartenente ad un parente dell'esecutato.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

- ◆ [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **550,00**

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia prevalentemente pianeggiante

Tessitura prevalente ---Sistemazioni agrarie: Attualmente il terreno non è coltivato**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Note generali impianti:** ---**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il terreno in oggetto ricade all'interno delle aree di ristrutturazione urbanistica, per questo, in virtù delle potenzialità edificatorie, è stato attribuito un valore ricavato da analisi di mercato presso agenzie immobiliari del territorio massese.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff	Superficie equivalente
Superficie lorda	sup lorda di pavimento	550,00	1,00	550,00
		550,00		550,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Massa Carrara;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Ricerche di mercato presso agenzie immobiliari del territorio massese;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato

per terreni inseriti in aree a riorganizzazione urbana in zone analoghe a quella in oggetto è di €/mq 120,00.

8.3 Valutazione corpi:

Terreno Fg78 Mapp.459. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie lorda	610,00	€ 120,00	€ 73.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.200,00
Valore Corpo			€ 73.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.200,00

Terreno Fg78 Mapp.475. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie lorda	550,00	€ 120,00	€ 66.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.000,00
Valore Corpo			€ 66.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno Fg.78 Mapp.459	agricolo	610,00	€ 73.200,00	€ 73.200,00
Terreno Fg.78 Mapp.475	agricolo	550,00	€ 66.000,00	€ 66.000,00
Totale				€ 139.200,00

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%)

€ 20.880,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

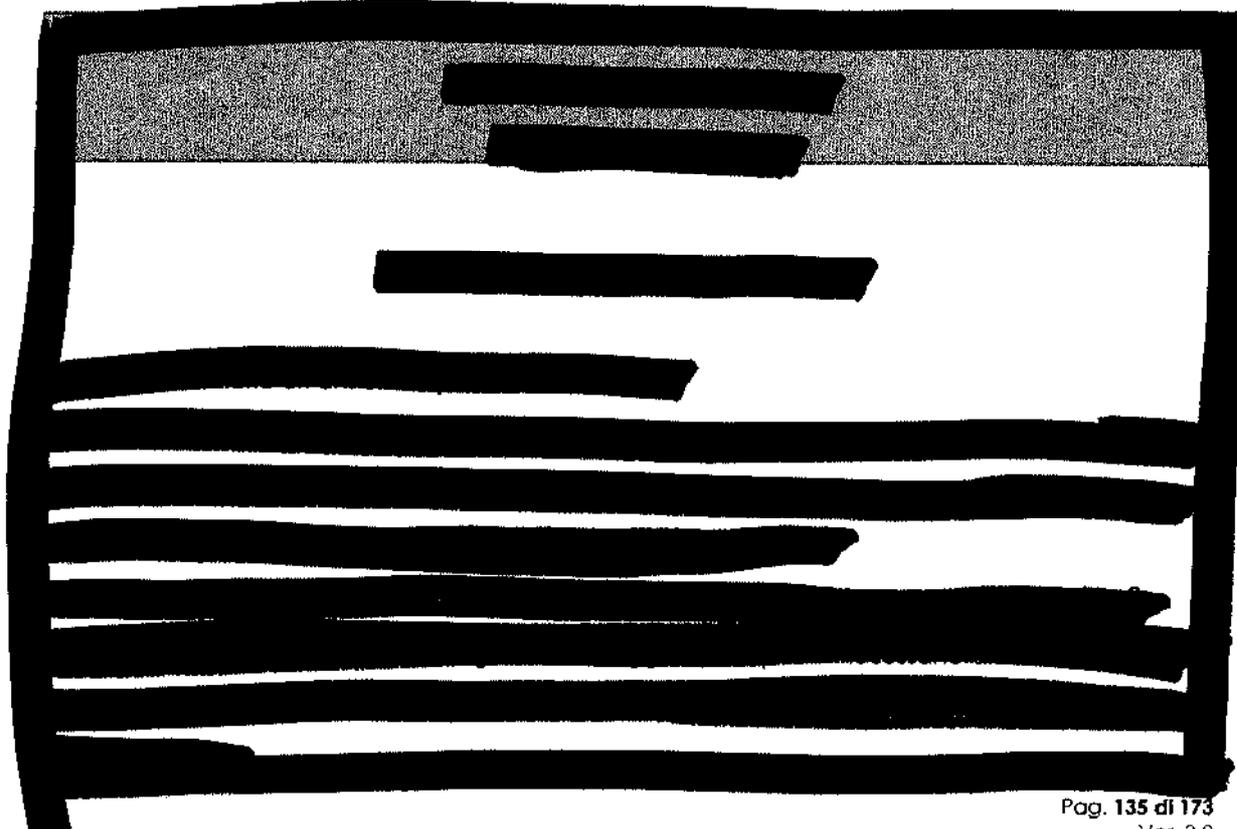
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 139.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 118.320,00



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%)	€ 20.398,50
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:	€ 135.990,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 115.591,50

9	RIEPILOGO COMPLESSIVO				
	Stima al netto delle decurtazioni del corpo	Decurtazione 15% come da decreto G.E.	Spese catastali - Spese urbanistiche	Prezzo da occupato	Prezzo da libero
Lotto 001- Fg. 63 Part. 378 sub. 2 (Massa)	€ 190.424,27	€ 28.563,64	€ 14.531,70	€ ---	€ 147.328,93
Lotto 002- Fg. 80 Part. 444 sub. 12 e 48 (Massa)	€ 247.749,31	€ 37.162,40	€ 2.986,50	€ ---	€ 207.600,41
Lotto 003- Fg. 63 Part. 361-368-889-890 (Massa)	€ 98.350,00	€ 14.752,50	€ 4.500,00	€ ---	€ 79.097,50
Lotto 004- Fg. 63 Part. 542-360 (Massa)	€ 48.300,00	€ 7.245,00	€ ---	€ ---	€ 41.055,00
Lotto 005- Fg. 78 Part. 592 (Massa)	€ 130.800,00	€ 19.620,00	€ ---	€ ---	€ 111.180,00
Lotto 006- Fg. 78 Part.459-475 (Massa)	€ 139.200,00	€ 20.880,00	€ ---	€ ---	€ 118.320,00
Lotto 007- Fg. 78 Part. 705 (Massa)	€ 3651,67	€ 547,75	€ ---	€ ---	€ 3.103,92
Lotto 008- Fg. 21 Part.805-806-811 (Montignoso)	€ 135.990,00	€ 20.398,50	€ ---	€ ---	€ 115.591,50

A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.

Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, consta di 170 pagine e 10 allegati (324 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:

24-11-2017

L'Esperto alla stima

Sara Mannini