
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

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

AGGIORNAMENTO RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 008 B - 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: fra.sara-ms@libero.it/sara@uparchitettura.com

Pec: sara.mannini@ingpec.eu



PREMESSA

A seguito dell'ordinanza pronunciata dal G.E. Elisa Pinna in data 24.04.2018, la sottoscritta CTU ha redatto progetto di frazionamento del lotto 8 depositato in data 15.05.2021. Il lotto pignorato era infatti, originariamente, costituito da tre distinti corpi identificati nel comune di Montignoso al fg. 21 part.IIe:

1. 805 di catastali 2672 mq,
2. 806 di catastali 240 mq,
3. 811 di catastali 110 mq.

Questi mappali erano di proprietà del Sig. ██████████ esecutato, e della ██████████ secondo quote pari al 50/100 ciascuno. Obiettivo del frazionamento è stato quello di definire due nuove lotti, di pressoché identica estensione, la cui proprietà è stata interamente e separatamente, attribuita ai due soggetti sopra riportati, con le ordinanze del 08.09.2021 e del 29.04.2022, al fine di poter procedere alla vendita del nuovo lotto intestato unicamente al Sig. ██████████

Il frazionamento depositato presso il N.C.E.U. ha generato le seguenti particelle, tutte appartenenti al fg. 21 del comune di Montignoso:

- 1573 di catastali 1375 mq (ex mapp. 805)
- 1574 di catastali 1297 mq (ex mapp. 805)
- 1575 di catastali 104 mq (ex mapp. 806)
- 1576 di catastali 136 mq (ex mapp. 806)

A cui si aggiunge la particella:

- 811 di catastali 110 mq. (invariata).

I lotti derivanti dall'originario lotto 8 sono stati così composti:

A) **LOTTO N. 8A** composto dai due mappali 1573 e 1575 (con un lato confinante con la strada) del valore di € 135.990,00;

B) **LOTTO N. 8B** composto dai tre mappali 1574, 1576 e 811 (con due lati confinanti con la strada) del valore di € 135.990,00.

All'esecutato, Sig. ██████████ su richiesta del ceto creditorio, è stato assegnato il lotto 8B.

Di seguito si aggiorna l'elaborato peritale depositato il 22.12.2017 di cui quanto segue si intende parte integrante.



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.1574.

sito in Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Cinquale, Via Alessandro Tassoni angolo Via San Giuseppe Artigiano

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Residenza: [REDACTED]
- Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni
- Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Sig. [REDACTED]

- Montignoso,
- foglio 21,
- particella 1574,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Prato,
- classe 4,
- superficie catastale 1297 mq,
- reddito dominicale: € 0,47,



- reddito agrario: € 0,54.

Derivante da:

1. FRAZIONAMENTO del 08/06/2021 Pratica n. MS0016727 in atti dal 08/06/2021 presentato il 08/06/2021 (n. 16727.1/2021)
2. INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11.10.1994 in atti dal 13.04.1995 (n.3275.2/1994)
3. VARIAZIONE GEOMETRICA del 30.04.1994 in atti dal 30.04.1994 (n.1212.2/1994)
4. FRAZIONAMENTO del 30.04.1994 in atti dal 30.04.1994 (n.1212.1/1994)
5. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/01/1988 in atti dal 23/05/1989 (n. 476.1/1988)
6. VARIAZIONE D'UFFICIO del 31.12.1987 in atti dal 18.02.1989 TM 368/87 (n.1.10/1987)
7. FRAZIONAMENTO del 08.08.1985 in atti dal 18.07.1986 Dalle Luche Dario (n.219185)
8. FRAZIONAMENTO del 30.11.1983 in atti dal 18.07.1986 Dalle Luche Dario (n.7484)
9. ERRORE PARTI del 16.02.1983 in atti dal 18.07.1986 (n. 160283)
10. FRAZIONAMENTO del 03.10.1968 in atti dal 30.05.1978 (n. 7476)
11. Impianto meccanografico del 27.03.1972

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale confina a nord-est con fg. 21 mapp. 1573, a sud-est con fg.21 e part. 1576, a sud-ovest con mapp. 811, a nord-ovest con fg. 21 part. 1378.

Identificativo corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.1576.

sito in Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Cinquale, Via Alessandro Tassoni angolo Via San Giuseppe Artigiano

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Residenza: [REDACTED]
- Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni
- Data Matrimonio: [REDACTED]



11. Impianto meccanografico del 27/03/1972

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il lotto confina a nord-est con fg. 21 mapp. 1575, a sud-est con fg.21 e part. 569, a sud-ovest con mapp. 811, a nord-ovest con fg. 21 part. 1574.

Identificativo corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.811.

sito in Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Cinquale, Via Alessandro Tassoni angolo Via San Giuseppe Artigiano

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Residenza: [REDACTED]
- Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni
- Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Sig. [REDACTED]

- 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

Derivante da:

1. FRAZIONAMENTO del 30.04.1994 in atti dal 30.04.1994 (n.12123/1994)
2. FRAZIONAMENTO in atti dal 31.01.1987 (n.901702.F01/1983)
3. ERRORE PARTI del 16.02.1983 in atti dal 18.07.1986 (n. 160283)
4. VARIAZIONE D'UFFICIO del 05.10.1981 in atti dal 10.02.1982 (n.21781)
5. FRAZIONAMENTO del 03.10.1968 in atti dal 30.05.1978 (n. 7476)
6. Impianto meccanografico del 27/03/1972

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il lotto confina a nord-est con fg. 21 mapp. 1574, a sud-est con fg.21 e part. 569 e 1576, a sud-ovest e nord-ovest confg. 21 mapp. 1383.

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

Si

STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.1574.

sito in Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Cinquale, Via Alessandro Tassoni angolo Via San Giuseppe Artigiano

Libero

Identificativo corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.1576.

sito in Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Cinquale, Via Alessandro Tassoni angolo Via San Giuseppe Artigiano

Libero



Identificativo corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.811.

sito in Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Cinquale, Via Alessandro Tassoni angolo Via San Giuseppe Artigiano

Libero

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

Nessuna.

Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 21 Mapp.1574



Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 21 Mapp.1576

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 21 Mapp.811

Altre trascrizioni:

- Atto giudiziario - Ordinanza divisionale a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Massa in data 29/04/2022 ai nn. 132/2016
iscritto/trascritto a Massa in data 24/05/2022 ai nn. 5289/4082;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 21 Mapp.1574

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 21 Mapp.1576

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg. 21 Mapp.811

Superficie complessiva del lotto 8B di circa mq 1511

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie: Attualmente non vi sono piantumazioni particolari sull'area.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il sopralluogo si è svolto esternamente al terreno poiché la vegetazione, cresciuta spontaneamente, impediva l'ingresso al lotto.

DESCRIZIONE: Terreno Fg. 21 Mapp.1574

sito in Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Cinquale, Via Alessandro Tassoni angolo Via San Giuseppe Artigiano

Il bene esecutato è un terreno sito nella località di Cinquale nel comune di Montignoso in provincia di Massa Carrara. La zona è residenziale con ampi spazi destinati a verde privato. La viabilità che raggiunge il terreno è una traversa di via Grillotti. Quest'ultima confina con il fiume Versilia. Il traffico della zona è limitato, soprattutto nel periodo invernale, ed è relativo, prevalentemente, ai veicoli di proprietà di chi



possiede fabbricati costruiti nella zona. Il terreno è posizionato a poca distanza dal centro della zona turistica della frazione del Cinquale, a circa 500 mt in linea d'aria dal mare. Il mappale ha andamento pianeggiante e forma rettangolare; non è possibile verificare la presenza di recinzione rispetto ad altre proprietà perché la fitta vegetazione impedisce sia l'ingresso al terreno che la visione del mappale.

Superficie complessiva di circa mq **1297**

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie: Attualmente non vi sono piantumazioni particolari sull'area.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il sopralluogo si è svolto esternamente al terreno poiché la vegetazione, cresciuta spontaneamente, impediva l'ingresso al lotto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il valore attribuito al terreno al mq tiene in considerazione: le reali potenzialità dell'area, la località in cui è ubicato, il contesto in cui è inserito e le indagini di mercato eseguite su beni analoghi ubicati nel territorio del Cinquale.

| <i>Destinazione</i> | <i>Parametro</i> | <i>Superficie reale/potenziale</i> | <i>Coeff.</i> | <i>Superficie equivalente</i> |
|----------------------|------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------------|
| Superficie del lotto | sup lorda di pavimento | 1.297,00 | 1,00 | 1.297,00 |
| | | 1.297,00 | | 1.297,00 |

Identificativo corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.1576.

sito in Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Cinquale, Via Alessandro Tassoni angolo Via San Giuseppe Artigiano



Il bene esecutato è un terreno sito nella località di Cinquale nel comune di Montignoso in provincia di Massa Carrara. La zona è residenziale con ampi spazi destinati a verde privato. La viabilità che raggiunge il terreno è una traversa di via Grillotti. Quest'ultima confina con il fiume Versilia. Il traffico della zona è limitato, soprattutto nel periodo invernale, ed è relativo, prevalentemente, ai veicoli di proprietà di chi possiede fabbricati costruiti nella zona. Il terreno è posizionato a poca distanza dal centro della zona turistica della frazione del Cinquale, a circa 500 mt in linea d'aria dal mare. Il mappale ha andamento pianeggiante e forma rettangolare; è recintato con pali in acciaio e rete metallica lungo la viabilità carrabile e parte è occupato dalla viabilità esistente. La fitta vegetazione impedisce sia l'ingresso al terreno che la visione del mappale.

Superficie complessiva di circa mq **104,00**

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie: Attualmente non vi sono piantumazioni particolari sull'area.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il sopralluogo si è svolto esternamente al terreno poiché la vegetazione, cresciuta spontaneamente, impediva l'ingresso al lotto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il valore attribuito al terreno al mq tiene in considerazione: le reali potenzialità dell'area, la località in cui è ubicato, il contesto in cui è inserito e le indagini di mercato eseguite su beni analoghi ubicati nel territorio del Cinquale.

| <i>Destinazione</i> | <i>Parametro</i> | <i>Superficie reale/potenziale</i> | <i>Coeff.</i> | <i>Superficie equivalente</i> |
|----------------------|------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------------|
| Superficie del lotto | sup lorda di pavimento | 104,00 | 1,00 | 104,00 |
| | | 104,00 | | 104,00 |



Identificativo corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.811.

sito in Montignoso (Massa Carrara) CAP: 54038 frazione: Cinquale, Via Alessandro Tassoni angolo Via San Giuseppe Artigiano

Il bene esecutato è un terreno sito nella località di Cinquale nel comune di Montignoso in provincia di Massa Carrara. La zona è residenziale con ampi spazi destinati a verde privato. La viabilità che raggiunge il terreno è una traversa di via Grillotti. Quest'ultima confina con il fiume Versilia. Il traffico della zona è limitato, soprattutto nel periodo invernale, ed è relativo, prevalentemente, ai veicoli dei proprietari dei fabbricati costruiti nella zona. Il terreno è posizionato a poca distanza dal centro della zona turistica della frazione del Cinquale, a circa 500 mt in linea d'aria dal mare. Il mappale ha andamento pianeggiante e forma rettangolare. Il bene è recintato con pali in acciaio e rete metallica lungo la viabilità carrabile e parte è occupato dalla viabilità esistente. La fitta vegetazione impedisce sia l'ingresso al terreno che la visione del mappale.

Superficie complessiva di circa mq 110,00

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie: Attualmente non vi sono piantumazioni particolari sull'area.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il sopralluogo si è svolto esternamente al terreno poiché la vegetazione, cresciuta spontaneamente, impediva l'ingresso al lotto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il valore attribuito al terreno al mq tiene in considerazione: le reali potenzialità dell'area, la località in cui è ubicato, il contesto in cui è inserito e le indagini di mercato eseguite su beni analoghi ubicati nel territorio del Cinquale.



| <i>Destinazione</i> | <i>Parametro</i> | <i>Superficie reale/potenziale</i> | <i>Coeff.</i> | <i>Superficie equivalente</i> |
|----------------------|------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------------|
| Superficie del lotto | sup lorda di pavimento | 110,00 | 1,00 | 110,00 |
| | | 110,00 | | 110,00 |

Prezzo base d'asta del lotto 8B:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 135.990,00

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 115.591,50

Massa, 23.06.2022

L'Esperto alla stima

Ing. Sara Mannini

ALLEGATI

AGGIORNAMENTO CATASTALE

AGGIORNAMENTO CONSERVATORIA DEI REGISTRI



AGGIORNAMENTO CATASTALE

