
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 127/2016

promossa da

XXXXXXXXXX . XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

contro: **XXXXXXXXXX**

XXXXXXXXXX

RIUNITA CON PROCEDURA

N° Gen. Rep 10/2018 E.I.

promossa da

XXXXXXXXXX

contro: **XXXXXXXXXX**

XXXXXXXXXX

data udienza ex art. 569 c.p.c.: del 13/06/2018 ore 9:00

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

Custode Giudiziario: **Laura Tolini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO N.1 – Comune di Aulla (MS)
LOTTO N.2 – Comune di Bagnone (MS)
LOTTO N.3 – Comune di Massa (MS)
LOTTI N.4 e N.5 – Comune di Villafranca in Lunigiana (MS)

Esperto alla stima: Ing. Davide Ambrosini

Codice fiscale: MBRDVD75P251449V

Studio in: Via Variante Aurelia 17 - Sarzana (SP)

Email: dav.ambrosini@gmail.com

Pec: davide.ambrosini@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Castello - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 1 - LOTTO N.1

Corpo: Immobile N.1

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

XXXXXXXXXX nata a _____, C. F. XXXXXXXXXX, foglio 24, particella 149, subalterno 20, indirizzo Piazza Castello SNC, piano T-1, comune Aulla, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 99 mq, rendita € 195,22

Corpo: Immobile N.2

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

XXXXXXXXXX nata a _____, C. F. XXXXXXXXXX, foglio 24, particella 149, subalterno 21, indirizzo Piazza Castello SNC, piano T-1, comune Aulla, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 141 mq, rendita € 195,22

Bene: Via Santa Maria N. 3 - Centro storico - Bagnone (MS) - 54021

Lotto: 2 - LOTTO N.2

Corpo: Immobile N.3

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

XXXXXXXXXX nata a _____, C. F. XXXXXXXXXX, foglio 62, particella 192, subalterno 10, indirizzo Via Santa Maria N.3, piano 3, comune Bagnone, categoria A4, classe 4, consistenza 2 vani, superficie 47 mq, rendita € 97,09

Bene: Via Magliano N.16 - Ronchi - Massa (MS) - 54100

Lotto: 3 - LOTTO N.3

Corpo: Immobile 4

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

XXXXXXXXXX nata a _____, C. F. XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2) XXXXXXXXXX, nato a _____, C. F. XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2), foglio 152, particella 116, subalterno 31, indirizzo Via Magliano, piano S1, comune Massa, categoria A2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 57, rendita € 400,25

foglio 152, particella 196, subalterno 1, indirizzo Via Magliano, piano T, comune Massa, categoria C6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie 10 mq, rendita € 18,59

Bene: Via Chiusura N. 54 - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 4 - LOTTO N.4

Corpo: Immobile 5

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

XXXXXXXXXX nata a _____, C. F. XXXXXXXXXX, foglio 12, particella 686, subalterno 5, indirizzo Via Chiusura, piano 2, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A2, classe



3, consistenza 5,5 vani, superficie 100 mq, rendita € 426,08

foglio 12, particella 686, subalterno 15, indirizzo Via Chiusura, piano 2, comune Villafranca in Lunigiana, categoria C2, classe 6, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 101,12

Bene: Via della Vigna N. 33 - Costa al Piano - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 5 - LOTTO n.5

Corpo: Immobile 6

Categoria: Abitazione in villini [A7]

XXXXXXXXXX nata a _____, C. F. XXXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2) XXXXXXXXXXX, nato a _____ C. F. XXXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2), foglio 15, particella 837, subalterno 1, indirizzo Via Madonna della Neve SNC, piano S1-T-1, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A7, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 188 mq, rendita € 856,03

foglio 15, particella 837, subalterno 2, indirizzo Via Madonna della Neve SNC, piano S1, comune Villafranca in Lunigiana, categoria C6, classe 2, consistenza 34 mq, superficie 34 mq, rendita € 70,24

foglio 15, particella 837, subalterno 3, comune Villafranca in Lunigiana

sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 15, particella 712, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 1020, reddito dominicale: € 3,16, reddito agrario: € 1,58,

2. Stato di possesso

Bene: Piazza Castello - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 1 - LOTTO N.1

Corpo: Immobile N.1

Possesso: Libero

Corpo: Immobile N.2

Possesso: Libero

Bene: Via Santa Maria N. 3 - Centro storico - Bagnone (MS) - 54021

Lotto: 2 - LOTTO N.2

Corpo: Immobile N.3

Possesso: Libero

Bene: Via Magliano N.16 - Ronchi - Massa (MS) - 54100

Lotto: 3 - LOTTO N.3

Corpo: Immobile 4

Possesso: Libero

Bene: Via Chiusura N. 54 - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 4 - LOTTO N.4



Corpo: Immobile 5

Possesso: Occupato da Sig ra XXXXXXXXX, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2017 per l'importo di euro 380,00 con cadenza mensile Registrato a Aulla il 26/01/2017 ai nn.000062-SERIE 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2020 (Contratto non opponibile alla Procedura)

Bene: Via della Vigna N. 33 - Costa al Piano - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 5 - LOTTO n.5

Corpo: Immobile 6

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Castello - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 1 - LOTTO N.1

Corpo: Immobile N.1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Immobile N.2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Santa Maria N. 3 - Centro storico - Bagnone (MS) - 54021

Lotto: 2 - LOTTO N.2

Corpo: Immobile N.3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Magliano N.16 - Ronchi - Massa (MS) - 54100

Lotto: 3 - LOTTO N.3

Corpo: Immobile 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Chiusura N. 54 - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 4 - LOTTO N.4

Corpo: Immobile 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via della Vigna N. 33 - Costa al Piano - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 5 - LOTTO n.5

Corpo: Immobile 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Castello - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 1 - LOTTO N.1

Corpo: Immobile N.1

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX

Bene: Via Santa Maria N. 3 - Centro storico - Bagnone (MS) - 54021

Lotto: 2 - LOTTO N.2



Corpo: Immobile N.3

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX

Bene: Via Magliano N.16 - Ronchi - Massa (MS) - 54100

Lotto: 3 - LOTTO N.3

Corpo: Immobile 4

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXX,, XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX

Bene: Via Chiusura N. 54 - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 4 - LOTTO N.4

Corpo: Immobile 5

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX

Bene: Via della Vigna N. 33 - Costa al Piano - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 5 - LOTTO n.5

Corpo: Immobile 6

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX procedura E.I. 10/18

5. Comproprietari

Beni: Piazza Castello - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 1 - LOTTO N.1

Corpo: Immobile N.1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Immobile N.2

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Santa Maria N. 3 - Centro storico - Bagnone (MS) - 54021

Lotto: 2 - LOTTO N.2

Corpo: Immobile N.3

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Magliano N.16 - Ronchi - Massa (MS) - 54100

Lotto: 3 - LOTTO N.3

Corpo: Immobile 4

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: XXXXXXXXXXX

Beni: Via Chiusura N. 54 - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 4 - LOTTO N.4

Corpo: Immobile 5

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via della Vigna N. 33 - Costa al Piano - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 5 - LOTTO n.5

Corpo: Immobile 6

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: XXXXXXXXXXX



6. Misure Penali

Beni: Piazza Castello - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 1 - LOTTO N.1

Corpo: Immobile N.1

Misure Penali: Non specificato

Corpo: Immobile N.2

Misure Penali: Non specificato

Beni: Via Santa Maria N. 3 - Centro storico - Bagnone (MS) - 54021

Lotto: 2 - LOTTO N.2

Corpo: Immobile N.3

Misure Penali: Non specificato

Beni: Via Magliano N.16 - Ronchi - Massa (MS) - 54100

Lotto: 3 - LOTTO N.3

Corpo: Immobile 4

Misure Penali: Non specificato

Beni: Via Chiusura N. 54 - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 4 - LOTTO N.4

Corpo: Immobile 5

Misure Penali: Non specificato

Beni: Via della Vigna N. 33 - Costa al Piano - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 5 - LOTTO n.5

Corpo: Immobile 6

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Castello - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 1 - LOTTO N.1

Corpo: Immobile N.1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Immobile N.2

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Santa Maria N. 3 - Centro storico - Bagnone (MS) - 54021

Lotto: 2 - LOTTO N.2

Corpo: Immobile N.3

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Magliano N.16 - Ronchi - Massa (MS) - 54100

Lotto: 3 - LOTTO N.3

Corpo: Immobile 4

Continuità delle trascrizioni: SI



Bene: Via Chiusura N. 54 - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 4 - LOTTO N.4

Corpo: Immobile 5

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via della Vigna N. 33 - Costa al Piano - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 5 - LOTTO n.5

Corpo: Immobile 6

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Castello - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 1 - LOTTO N.1

Prezzo da libero: € 84.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via Santa Maria N. 3 - Centro storico - Bagnone (MS) - 54021

Lotto: 2 - LOTTO N.2

Prezzo da libero: € 13.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via Magliano N.16 - Ronchi - Massa (MS) - 54100

Lotto: 3 - LOTTO N.3

Prezzo da libero: € 98.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via Chiusura N. 54 - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 4 - LOTTO N.4

Prezzo da libero: € 105.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via della Vigna N. 33 - Costa al Piano - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 5 - LOTTO n.5

Prezzo da libero: € 350.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Pallerone**
Piazza Castello

Lotto: 1 - LOTTO N.1

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobile N.1.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS) frazione: Pallerone, Piazza Castello

Note: Appartamento ad uso civile abitazione collocato a piano primo con locali accessori disposti a piano terra, con scala esterna di accesso e corte comuni all'Immobile N. 2.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX - Residenza: Via della Vigna N. 33 Villafranca in Lunigiana (MS) - Stato

Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-08-2003 -

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXX nata a

C. F. XXXXXXXXX, foglio 24, particella

149, subalterno 20, indirizzo Piazza Castello SNC, piano T-1, comune Aulla, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 99 mq, rendita € 195,22

Derivante da: Immobile individuato al Foglio 26, particella 149, Sub. 10 categoria A/4, consistenza 5,5 vani, rendita Lire 517, a seguito di • Denuncia di variazione presso l'Agenzia del Territorio del 19/04/1991 in atti dal 30/03/1995 FRZ-VSI (n. 5157.1/1991)

Confini: Piano terra: Ripostiglio sottoscala: Lato Nord altra proprietà (mapp. 149), lato Est passaggio comune, lato Sud Piazza Castello, lato Ovest scala di accesso al piano primo degli Immobili 1 e 2; Cantina: Lato Nord ed Est Immobili 1 e 2, lato Sud altra proprietà (mapp. 149), lato Ovest porticato comune; Piano primo: Lato Nord Immobile 2, lato Est e Sud altra proprietà (mapp. 149), lato Ovest corte comune agli Immobili 1 e 2.

Note: Si rileva che sull'ingresso del fabbricato è presente una targa che riporta un differente indirizzo: Via Lungo Aulella N. 10

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dei manufatti e la relativa planimetria catastale, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione del primo accesso agli immobili.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA per denuncia di variazione planimetrica.

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità: PIANO TERRA 1) LOCALE RIPOSTIGLIO - diversa configurazione planimetrica e spessore dei muri rappresentati; - diversa altezza interna (253 anziché i 265 cm indicati) 2) CANTINA -



mancata indicazione del collegamento esistente tra le cantine degli Immobili 1 e 2 realizzata attraverso un varco nel muro posto lungo il lato Est del locale; - al posto del passaggio è indicata una nicchia rappresentata peraltro in posizione difforme dallo stato dei luoghi PIANO PRIMO - diverso spessore dei muri perimetrali sui lati Nord ed Est dell'Immobile 1 - diversa dimensione del locale disimpegno - mancata indicazione della minore altezza interna dei locali disimpegno e wc

DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: L'immobile non è conforme catastalmente.

Note generali: L'indirizzo indicato nella visura catastale (Piazza Castello), non corrisponde a quello indicato sulla targa apposta sul fabbricato: Via lungo Aulella N.10 I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

Identificativo corpo: Immobile N.2.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS) frazione: Pallerone, Piazza Castello

Note: Appartamento ad uso civile abitazione collocato a piano primo con locali accessori e corte pertinenziale disposti a piano terra, scala esterna di accesso e corte comuni all'Immobile N. 1.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: Via della Vigna N. 33 Villafranca in Lunigiana (MS) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-08-2003 - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXX nata a C. F. XXXXXXXXXX, foglio 24, particella 149, subalterno 21, indirizzo Piazza Castello SNC, piano T-1, comune Aulla, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 141 mq, rendita € 195,22

Derivante da: Immobile individuato al Foglio 26, particella 149, Sub. 10 categoria A/4, consistenza 5,5 vani, rendita Lire 517, a seguito di • Denuncia di variazione presso l'Agenzia del Territorio del 19/04/1991 in atti dal 30/03/1995 FRZ-VSI (n. 5157.1/1991)

Confini: Piano terra: Lato Nord altra proprietà (mapp. 149), lato Est corte pertinenziale e altra proprietà (mapp. 149), lato Sud altra proprietà (mapp. 149) e lato Ovest Immobile 1 e altra proprietà; Piano primo: Lato Nord altra proprietà (mapp. 149), lato Est affaccio su corte pertinenziale, lato Sud Immobile 1 e corte comune agli Immobili 1 e 2, lato Ovest corte comune agli Immobili 1 e 2 e altra proprietà (mapp. 149).

Note: Si rileva che sull'ingresso del fabbricato è presente una targa che riporta un differente indirizzo: Via Lungo Aulella N. 12

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dei manufatti e la relativa planimetria catastale, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione del primo accesso agli immobili.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA per denuncia di variazione planimetrica.

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità: PIANO TERRA CANTINA 1 - mancata indicazione del collegamento esistente tra le cantine degli Immobili 1 e 2 realizzata attraverso un varco nel muro posto lungo il lato Ovest del locale; CANTINA 2 - diversa rappresentazione del muro posto lungo il lato Nord (spessore e andamento); CORTE PERTINENZIALE Rappresentazione parziale della corte di pertinenza PIANO PRIMO - diversa



rappresentazione del muro che delimita l'Immobile 2 lungo il lato Nord (spessore e andamento); - diversa configurazione planimetrica e presenza di una tramezzatura in cartongesso all'interno della camera 1 (rappresentata catastalmente come unico locale)

DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: L'immobile non è conforme catastalmente.

Note generali: L'indirizzo indicato nella visura catastale (Piazza Castello), non corrisponde a quello indicato sulla targa apposta sul fabbricato: Via lungo Aulella N.12 I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili 1 e 2 oggetto di stima si collocano nel nucleo storico di Pallerone (frazione del Comune di Aulla), borgo di origine medievale, posto sulla sinistra del torrente Aulella, collocato lungo la Statale del Cerreto. Delle fortificazioni erette nel XVI secolo a protezione dell'insediamento ad opera dei Malaspina, rimangono poche tracce delle mura e il castello nuovo, che ha accorpato la vecchia fortificazione di origine più antica. Esso conserva l'originaria torre quadrata, di carattere militare ma il suo aspetto è stato ingentilito con l'aggiunta di grandi finestre e risulta un lussuoso edificio di 3 piani attualmente oggetto di un importante restauro. Gli Immobili 1 e 2 (parte del compendio immobiliare oggetto della presente Esecuzione Immobiliare) si collocano nella propaggine Nord Occidentale del Castello-Palazzo, esternamente all'originario nucleo storico.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Ufficio postale (buona), Supermercato (Normale)

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Aulella.

Attrazioni storiche: Castello di Pallerone.

Principali collegamenti pubblici: Linea bus per trasporto pubblico (linee 23, 30,31, 100 metri, Autostrada A12 6 Km circa, Linea ferroviaria con stazione Aulla 4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Immobile N.1

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS), Piazza Castello

Libero

Note: L'immobile risulta libero. Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 30/08/2017 alla presenza costante del custode giudiziario Dott.ssa Laura TOLINI e dei Sig.ri XXXXXXXXX (esecutata) e del coniuge XXXXXXXXX, l'esecutata ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che l'immobile risulta libero.

Identificativo corpo: Immobile N.2

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS), Piazza Castello

Libero



Note: Vedi Immobile 1

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 83000,00; Importo capitale: € 68867,48 ; A rogito di Tribunale di Massa - Sez distaccata di Pontremoli in data 07/06/2010 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 15/06/2010 ai nn. 5750/1005 ; Note: Ipoteca Giudiziale - Decreto ingiuntivo - del montante complessivo di Euro 83.000,00 (sorte capitale Euro 68.867,48, Interessi Euro 5.468,77, Spese Euro 8.663,75) - a favore di "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX", con sede in Lodi (MI), codice fiscale XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/, contro: XXXXXXXXXX, nata a _____, codice fiscale XXXXXXXXXX, gravante il diritto di: piena proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnone (MS) al foglio 62, con la particella 192 sub. 10, A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 2, Via Santa Maria n. 3; nuda proprietà 1/1 sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di: 1) Aulla (MS), al foglio 24 con le particelle: - 149 sub. 20, Natura A/4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5, Piazza Castello; - 149 sub. 21, Natura A/4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5; 2) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 12, particelle: - 686 sub. 5, Via Chiusura, natura A/2 — ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5,5; - 686 sub. 15, Via Chiusura, natura C/2 — MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, mq. 22; proprietà 1/2 sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di: 1) Massa (MS) al foglio 152, particelle: - 116 sub. 31, Via Di Magliano, natura A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5; - 196 sub. 1, Via Di Magliano, natura C6- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, mq. 10; 2) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con le particelle:- 837 sub. 1, natura A7-ABITAZIONE IN VILLINI, consistenza 8,5 vani, Via Piano di Virgoletta; - 837 sub. 2, natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 34 metri quadri, Via Piano di Virgoletta; - 837 sub. 3, natura E-ENTE COMUNE, Via Piano di Virgoletta; proprietà 1/2 sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con la particella 712, Natura T-TERRENO, are 10 centiare 20. (Cfr Certificazioni notarili relative alle E.I. N. 127/16 e N. 10/2018)

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.1 e Immobile N.2



- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 83000,00; Importo capitale: € 68867,48 ; A rogito di Tribunale di Massa - Sez distaccata di Pontremoli in data 07/06/2010 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 17/09/2010 ai nn. 8784/1568 ; Note: Ipoteca Giudiziale - Decreto ingiuntivo - del montante complessivo di Euro 83.000,00 (sorte capitale Euro 68.867,48, Interessi Euro 5.468,77, Spese Euro 8.663,75) - Formalità di riferimento: numero di registro particolare 1005 del 15.06.2010, a favore della "XXXXXXXXX.", con sede in Lucca (LU), codice fiscale 01460540469, domicilio ipotecario eletto: Massa, Viale Trieste n. 21 Avv. XXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro: * XXXXXXXXX,

codice fiscale XXXXXXXXX sopra generalizzata, in regime di separazione dei beni, gravante: o l'intera quota di piena proprietà sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnone (MS) al foglio 54, con la particella 648 sub. 6, A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 11,5, Via Santa Caterina n. 2; (oggetto di altra procedura N.d.R) * XXXXXXXXX,

codice fiscale XXXXXXXXX, gravante il diritto di o piena proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnone (MS) al foglio 62, con la particella 192 sub. 10, A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 2, Via Santa Maria n. 3; o nuda proprietà 1/1 sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di 1) Aulla (MS), al foglio 24 con le particelle: - 149 sub. 20, Natura A/4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5, Piazza Castello; - 149 sub. 21, Natura A/4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5; 2) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 12, particelle: - 686 sub. 5, Via Chiusura, natura A/2 — ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5,5; - 686 sub. 15, Via Chiusura, natura C/2 — MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, mq. 22; o proprietà 1/2 sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di: 1) Massa (MS) al foglio 152, particelle: - 116 sub. 31, Via Di Magliano, natura A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5, - 196 sub. 1, Via Di Magliano, natura C6- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, mq. 10; 2) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con le particelle: - 837 sub. 1, natura A7-ABITAZIONE IN VILLINI, consistenza 8,5 vani, Via Piano di Virgoletta; - 837 sub. 2, natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 34 metri quadri, Via Piano di Virgoletta; - 837 sub. 3, natura E-ENTE COMUNE, Via Piano di Virgoletta; o proprietà 1/2 sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con la particella 712, Natura T-TERRENO, are 10 centiare 20. Quadro D La particella 837 deriva dalla fusione delle particelle 411 e 838 del foglio 15. La presente ipoteca giudiziale è presentata in quanto nella precedente nota in data 16 giugno 2010 n. 1005 di formalità il soggetto a favore è stato indicato come XXXXXXXXX, anziché come XXXXXXXXX.. (Cfr Certificazioni notarili relative alle E.I. N. 127/16 e N. 10/2018)

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.1 e Immobile N.2

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 75000,00; Importo capitale: € 49070,26 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 08/02/2011 ai nn. 391/2011; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/03/2011 ai nn. 2094/337 ; Note: Ipoteca Giudiziale - Decreto ingiuntivo - del montante complessivo di Euro 75.000,00 (sorte capitale Euro 49.070,26) - a favore della "XXXXXXXXX", con sede in Parma (PR), codice fiscale XXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto: Sarzana, Via Benacci 1/C, c/o Avv. XXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro: * XXXXXXXXX,

, codice fiscale XXXXXXXXX sopra generalizzata, in regime di separazione dei beni, gravante: o l'intera quota di piena proprietà sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnone (MS) al foglio 54, con la particella 648 sub. 6, A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 11,5, Via Santa Caterina n. 2; * XXXXXXXXX, codice fi-



scale XXXXXXXXX, gravante il diritto di: o piena proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnone (MS) al foglio 62, con la particella 192 sub. 10, A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 2, Via Santa Maria n. 3, piano 3; o nuda proprietà 1/1 sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di 1) Aulla (MS), al foglio 24 con le particelle: - 149 sub. 20, Natura A/4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5, Piazza Castello; - 149 sub. 21, Natura A/4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5; 2) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 12, particelle: - 686 sub. 5, natura A/2 — ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5,5, Via Chiusura, interno 2, piano 2; - 686 sub. 15, natura C/2 — MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, Via Chiusura; o proprietà 1/2 sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di: 1) Massa (MS) al foglio 152, particelle: - 116 sub. 31, natura A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5, Via Magliano, piano 15; - 196 sub. 1, natura C6- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, mq. 10, Via Magliano, piano T; 2) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con le particelle: - 837 sub. 1, natura A7-ABITAZIONE IN VILLINI, consistenza 8,5 vani, Via Piano di Virgoletta; - 837 sub. 2, natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 34 metri quadri, Via Piano di Virgoletta, piano Si; - 837 sub. 3, natura EU-ENTE URBANO, Via Piano di Virgoletta; o proprietà 1/2 sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con la particella 712, Natura T-TERRENO, are 10 centiare 20. Quadro D Il Tribunale di Massa ingiunge a XXXXXXXXX e a XXXXXXXXX di pagare in solido fra loro a XXXXXXXXX nella sua qualità di procuratore di XXXXXXXXX la somma di Euro 49.070,26 oltre interessi al tasso contrattuale di mora. (Cfr Certificazioni notarili relative alle E.I. N. 127/16 e E.I. 10/18)

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.1 e Immobile N.2

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX (quota 1/2 diritto di proprietà); Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 02/04/2015 ai nn. 945/2015 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 11/05/2015 ai nn. 3693/2832; Verbale di Pignoramento Immobili - a favore di "XXXXXXX", con sede in Parma (PR), codice fiscale XXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro: * XXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX sopra generalizzata, in regime di separazione dei beni, gravante: o l'intera quota di piena proprietà sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnone (MS) al foglio 54, con la particella 648 sub. 6, A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 11,5, Via Santa Caterina n. 2; * XXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX, gravante il diritto di: piena proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnone (MS) al foglio 62, con la particella 192 sub. 10, A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 2, Via Santa Maria n. 3, piano 3; o nuda proprietà 1/1 sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di: 1) Aulla (MS), al foglio 24 con le particelle: - 149 sub. 20, Natura A/4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5, Piazza Castello; - 149 sub. 21, Natura A/4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5; 2) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 12, particelle: - 686 sub. 5, natura A/2 — ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5,5, Via Chiusura, interno 2, piano 2; - 686 sub. 15, natura C/2 — MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, Via Chiusura; proprietà 1/2 sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di: 1) Massa (MS) al foglio 152, particelle: - 116 sub. 31, natura A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5, Via Magliano, piano 15; - 196 sub. 1, natura C6- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, mq. 10, Via Magliano, piano T; 2) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con le particelle: - 837 sub. 1, natura A7-ABITAZIONE IN VILLINI, consistenza 8,5 vani, Via Piano di Virgoletta; - 837 sub. 2, natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 34 metri quadri, Via Piano di Virgoletta, piano Si; - 837 sub. 3, natura



EU-ENTE URBANO, Via Piano di Virgoletta; o proprietà 1/2 sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con la particella 712, Natura T-TERRENO, are 10 centiare 20. divenuto definitivo per mancata opposizione nei termini (Cfr Certificazioni notarili relative alle E.I. N. 127/15 e N. 10/2018).

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.1 e Immobile N.2

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX (quota 1/2 diritto di proprietà); Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 12/11/2016 ai nn. 3206/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 21/11/2016 ai nn. 10549/7650; Verbale di Pignoramento Immobili -"XXXXXXXXXX", con sede in Parma (PR), codice fiscale XXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro: XXXXXXXXX, nata in codice fiscale XXXXXXXXX sopra generalizzata, in regime di separazione dei beni, gravante: l'intera quota di piena proprietà sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnone (MS) al foglio 54, con la particella 648 sub. 6, A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 11,5, Via Santa Caterina n. 2; XXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX, gravante il diritto di: - piena proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di: 1) Bagnone (MS) al foglio 62, con la particella 192 sub. 10, A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 2, Via Santa Maria n. 3; 2) Aulla (MS), al foglio 24 con le particelle: - 149 sub. 20, Natura A/4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5, Piazza Castello; - 149 sub. 21, Natura A/4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, vani 4,5; 3) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 12, particelle: - 686 sub. 5, natura A/2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5,5, Via Chiusura, interno 2, piano 2; 686 sub. 15, natura C/2 — MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, Via Chiusura; - proprietà 1/2 sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di: 1) Massa (MS) al foglio 152, particelle: - 116 sub. 31, natura A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5, Via Maglia no, piano 15; - 196 sub. 1, natura C6- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, mq. 10, Via Maglia no, piano T; 2) Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con le particelle: - 837 sub. 1, natura A7-ABITAZIONE IN VILLINI, consistenza 8,5 vani, Via Piano di Virgoletta; - 837 sub. 2, natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 34 metri quadri, Via Piano di Virgoletta, piano S1 - 837 sub. 3, natura EU-ENTE URBANO, Via Piano di Virgoletta; proprietà 1/2 sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con la particella 712, Natura T-TERRENO, are 10 centiare 20. Quadro D XXXXXXXXX trascrive pignoramento immobiliare per l'importo Euro 53.209,73=, oltre competenze, spese ed interessi di mora al tasso contrattuale (e, in ogni caso, nei limiti del c.d. "tasso soglia") maturati e maturandi dall'11.02.2010 al saldo effettivo ed ogni altra somma dovuta al saldo, oltre spese di notifica a margine e successive occorrente, oltre rimborso forfettario delle spese generali, oltre IVA e CPA di legge, in forza di atto di precetto notificato in data 05.01.2015 quanto a XXXXXXXXX ed in data 29.12.2014 quanto a XXXXXXXXX, su decreto ingiuntivo di pagamento n. 63/2011 D.I. - 2177/10 R.G. -391/11 Cron. provvisoriamente esecutivo e con dispensa dall'osservanza del termine di dieci giorni di cui all'art. 482 c.p.c., emesso dal Tribunale di Massa in data 08.02.2011, rilasciato in forma esecutiva in data 18.02.2011 e notificato in data 19.04.2011 quanto a XXXXXXXXX e in data 11.04.2011 quanto alla garante XXXXXXXXX, divenuto definitivo per mancata opposizione nei termini. (Cfr Certificazioni notarili relative alle E.I. N. 127/15 e N. 10/2018).

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.1 e Immobile N.2

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Immobile N.1

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS), Piazza Castello

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Immobile N.2

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Aulla (MS), Piazza Castello

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX - deceduto in data
ta coniugato con la XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

(nonni dell'esecutata) **proprietario/i ante ventennio al 04/02/1987**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Isio Zannoni di Aulla, in data 20/12/1973, ai nn. 24763; registrato a Aulla (MS), in data 04/01/1974, ai nn. 8; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 11/01/1974, ai nn. 295.

Note: All'interno dell'Atto di donazione del 24-02-1987 RG 1621, RP N. 1230 veniva dichiarato che quanto posseduto, identificato catastalmente al NCT : - nel Comune di Aulla, Foglio 26, mapp. 149



sub 10; (Immobili 1 e 2 oggetto di esecuzione) - nel Comune di Villafranca in Lunigiana al NCT nel Foglio 12, mapp. 686 sub 5 e 15 (Immobile 5 oggetto di esecuzione), "si ha diritto di possedere per quanto segue: -parte in virtù dei legittimi titoli e del possesso ultraventennale e per usucapione, - parte per acquisto con atto a rogito del Notaio Isio Zannoni di Aulla del 20 dicembre 1973 rep. 24763 (ed ivi reg.to il 4 gennaio 1974 al N. 8 trascritto a Massa il giorno parte per acquisto con atto a rogito del Notaio Isio Zannoni di Aulla del 20 dicembre 1973 rep. 24763 (ed ivi reg.to il 4 gennaio 1974 al N. 8 trascritto a Massa il giorno 11-01-1974 al N. 295

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX nuda proprietaria (quota 1/1); XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX Usufrutto fino al 17/08/1996; XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX Usufrutto fino al 17/08/1996; XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (usufruttuaria subentrante a XXXXXXXXXX e/o XXXXXXXXXX) dal 04/02/1987 al 17/08/1996 . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Vertere MORICHELLI in Villafranca, in data 04/02/1987, ai nn. 4508/1698; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 24/02/1987, ai nn. 1622/1231.
Note: Con tale atto il Sig. XXXXXXXXXX, coniugato con la XXXXXXXXXX (in regime di comunione dei beni) donava (riservandosi l'usufrutto per sè e dopo di lui a vantaggio della figlia XXXXXXXXXX ART. 796 C.C.) alla Sig.ra XXXXXXXXXX il diritto di nuda proprietà sugli Immobili ubicati nel Comune di Aulla, Foglio "26", mapp. 149 sub 10 (da cui deriveranno, con VARIAZIONE del 19/04/1991 in atti dal 30/03/1995 FRZ- VSI (n. 5157.1/1991), gli Immobili 1 e 2 oggetto di esecuzione). La parte donante precisava che quanto donato è costituito in fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della famiglia della parte donataria; All'interno dell'atto il Sig. XXXXXXXXXX esercente la potestà sulla propria figlia minore accetta quanto donato;

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX nuda proprietaria (quota 1/1); XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX Usufrutto fino al 17/08/1996; XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX Usufrutto fino al 17/08/1996; XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (usufruttuaria subentrante a XXXXXXXXXX e/o XXXXXXXXXX) dal 04/02/1987 al 17/08/1996 . In forza di atto di rettifica - a rogito di Notaio Vertere MORICHELLI in Villafranca, in data 25/03/1991, ai nn. 13310/5081; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 18/04/1991, ai nn. 2963/2096.
Note: Con tale atto si precisa che nell'atto a rogito del medesimo Notaio Vertere MORICHELLI del 24-02-1987 R.G. 1622, R.P. 1231 in cui venivano donati i beni posti nel Comune di Aulla, Foglio 26, mapp. 149 sub 10; (Immobili 1 e 2 oggetto di esecuzione), veniva erroneamente indicato il foglio 26 anzichè il Foglio 24.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX nuda proprietaria (quota 1/1); XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX usufrutto fino al 30-03-2002; XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (usufruttuaria subentrante a XXXXXXXXXX fino al 30-03-2002) dal 17/08/1996 al 30/03/2002 . In forza di Voltura.
Note: Con denuncia n. 3819.1/1996 per riunione di usufrutto in morte del signor XXXXXXXXXX, sopra generalizzato, deceduto il , al Catasto Fabbricati di Aulla (MS), il diritto di usufrutto al medesimo spettante sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla (MS), al foglio 24 con le particelle 149 sub. 20 e 21, passò a: - XXXXXXXXXX,) il , codice fiscale XXXXXXXXXX (usufruttuaria); - XXXXXXXXXX, il codice fiscale XXXXXXXXXX (usufruttuaria)

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX nuda proprietaria (quota 1/1); XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX Usufrutto fino al 10-08-2015; dal 30/03/2002 al 10/08/2015 . In forza di Voltura.



Note: Con denuncia n. 2804.1/2002 per riunione di usufrutto della signora XXXXXXXXX O XXXXXXXXX, sopra generalizzata, del 30.03.2002, al Catasto Fabbricati di Aulla (MS), il diritto di usufrutto alla medesima spettante sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla (MS), al foglio 24 con le particelle 149 sub. 20 e 21, passò a: - XXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX (usufruttuaria);

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX proprietaria (quota 1/1); dal 10/08/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Voltura.

Note: Con denuncia n. 5744.1/2015 per riunione di usufrutto in morte della signora XXXXXXXXX, sopra generalizzata, deceduta il , al Catasto Fabbricati di Aulla (MS), il diritto di usufrutto alla medesima spettante sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla (MS), al foglio 24 con le particelle 149 sub. 20 e 21, si riunì alla nuda proprietà e passò a XXXXXXXXX, sopra generalizzata

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.1 e Immobile N.2

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Agli atti del Comune di Aulla non risultano presenti pratiche edilizie relative agli Immobili 1 e 2 (cfr. Comunicazione del Comune di Aulla in risposta alla "Richiesta di accesso agli atti" protocollata dallo scrivente).

Considerato che:

- gli Immobili sono stati iniziati e terminati in epoca anteriore al giorno 01/09/1967 (cfr. Atto di donazione trascritto a Massa Carrara, R.G. 1231 del 24/02/1987 a rogito del Notaio Vertere MORICHELLI;
- il compendio Immobiliare che costituisce il Castello di Pallerone di cui fanno parte integrante gli Immobili 1 e 2 è di origine medievale;

Valutate la tipologia edilizia e la tecnica costruttiva, unitamente alle risultanze delle indagini visive e dei rilievi metrici effettuati, si può dedurre che le difformità presenti rispetto alla planimetria catastale siano imputabili a meri errori di rappresentazione grafica piuttosto che a variazioni edilizie apportate in epoca successiva al 19 Aprile 1991, data di frazionamento.

Tale frazionamento (soppressione del sub. 10 e costituzione dei sub 20 e 21) sanciva una situazione di fatto già descritta all'interno dell'atto di donazione sopramenzionato e antecedente allo 01/09/1967 - in particolare la divisione in due appartamenti autonomi risale a data anteriore al 1960 (cfr. certificato notarile - atto di donazione del 24-02-1987 RG 1622)

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.1

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del manufatto e lo stato autorizzato (coincidente con quanto rappresentato nella planimetria



catastale (a meno degli errori grafici già evidenziati nel paragrafo relativo alla conformità catastale). Tuttavia è stata individuata una evidente difformità, verificata attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile 2.

Regolarizzabili mediante: Demolizione delle opere eseguite

Descrizione delle opere da sanare: Presenza di una tramezzatura in cartongesso all'interno della camera 1 (rappresentata catastalmente come unico locale) che la suddivide in due ambienti: una camera da 13,3 mq e una cabina armadi.

Intervento di messa in pristino: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note sulla conformità edilizia: cfr. nota Immobile 1

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.2

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di CC n. 17 del 26.02.1999 |
| Zona omogenea: | Zona " A/B " Aree di Insediamento Storico A/B |
| Norme tecniche di attuazione: | art. 7.7 e 8.8 delle Norme di Attuazione Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano, seppur soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planovolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n. 17 : - Nell'articolo 42 del REGOLAMENTO URBANISTICO ai sensi della Legge Regionale n. 5/95 adottato in data 14.12.1998 con delibera di C.C. n. 144, all'interno della U.T.O.E. n. 10 , in ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "A" Insediamento Storico sono assimilate alla zona "A" del D.M. 1444/68. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n. 52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi del' art. 10 della L.R.T. n. 65/14, la definizione dei parametri Planovolumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base peraltro delle indicazioni generali indicate dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all' art. 3 (cfr. CDU allegato) |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |



| | |
|-------|---|
| Note: | Con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 14/12/2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21/10/2009 di cui all' art. 26 della L.R. n. 1/2005 e s.m. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n. 26 del 14/03/2009 . Né consegue che la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione adozione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvata, di cui sopra. (cfr Certificato di destinazione urbanistica allegato) |
|-------|---|

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.1**Abitazione di tipo popolare [A4]**

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di CC n. 17 del 26.02.1999 |
| Zona omogenea: | Zona " A/B " Aree di Insediamento Storico A/B, |
| Norme tecniche di attuazione: | art. 7.7 e 8.8 delle Norme di Attuazione Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano, seppur soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planovolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n. 17 : - Nell'articolo 42 del REGOLAMENTO URBANISTICO ai sensi della Legge Regionale n. 5/95 adottato in data 14.12.1998 con delibera di C.C. n. 144, all'interno della U.T.O.E. n. 10 , in ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "A" Insediamento Storico sono assimilate alla zona "A" del D.M. 1444/68. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n. 52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell' art. 10 della L.R.T. n. 65/14, la definizione dei parametri Planovolumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base peraltro delle indicazioni generali |



| | |
|---|---|
| | indicate dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all' art. 3 (cfr. CDU allegato) |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 14/12/2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21/10/2009 di cui all' art. 26 della L.R. n. 1/2005 e s.m. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n. 26 del 14/03/2009 . Né consegue che la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione adozione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvata, di cui sopra. (cfr Certificato di destinazione urbanistica allegato) |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile N.2

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Immobile N.1**

Gli Immobili 1 e 2, parte del compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima si collocano nella propaggine Nord Occidentale del Castello di Pallerone, la porzione di Immobile interessata si sviluppa su due livelli mentre altre zone dell'edificio storico arrivano fino a 4 piani, tutti sviluppati fuori terra. Entrambe le unità immobiliari sono costituite da una porzione utilizzata a civile abitazione ubicata a piano primo e una porzione collocata a piano terra adibita a cantina (meglio descritte in seguito). La parte di Immobili che si sviluppa a piano terra, di origine probabilmente più antica, ha una struttura portante in muratura di pietra con importanti spessori (oltre 1 metro) sia nei tamponamenti che per i divisori interni e copertura realizzata con volte in muratura.

La parte collocata a piano primo realizzata (e comunque rimaneggiata) in epoca più recente ha sempre struttura portante in muratura di pietra ma con spessori dei paramenti che varia dai 50 a i 70 cm e solai di copertura in putrelle di ferro e tavelloni.

In particolare l'Immobile 1 è costituito al piano terra da un vano ad uso cantina e un piccolo ripostiglio sottoscala con accesso da Piazza Castello, al piano primo, raggiungibile tramite una scala esterna comune, si colloca invece un appartamento ad uso civile abitazione composto da cucina, camera, disimpegno e servizio igienico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX -



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **114,00**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: a partire dal XVI secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: Anni 60 del 1900

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Piazza Castello S.N.C.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 a piano terra e 3,00 a piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: In generale il compendio versa in uno stato di conservazione e manutenzione decisamente scarso sia per quanto riguarda le varie componenti dell'organismo edilizio sia sotto l'aspetto delle finiture ed impiantistico, conseguenza sia della vetustà dell'Immobilare che del suo sostanziale stato di abbandono.

Al fine di poter utilizzare adeguatamente gli Immobili 1 e 2 occorrerebbe un generale intervento di manutenzione straordinaria, finalizzato al rinnovo/sostituzione e/o integrazione dei servizi igienici, sanitari e degli impianti tecnologici, al fine di consentirne l'adeguamento alla normativa vigente.

Tale condizione risulta ben visibile attraverso l'esame dell'allegata documentazione fotografica.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: in ferro e tavelloni condizioni: sufficienti |
| Scale | tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: esterna condizioni: da ristrutturare |
| Solai | tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Solai tra piano terra e piano primo di tutto il corpo |
| Solai | tipologia: in ferro con tavelloni Riferito limitatamente a: Solaio di copertura del piano primo |
| Strutture verticali | materiale: muratura in pietra condizioni: sufficienti |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|-----------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse |
| Pareti esterne | materiale: muratura di pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: scarse |
| Pavim. Esterna | materiale: mattonelle di cemento condizioni: scarse |
| Pavim. Interna | materiale: mattonelle di graniglia condizioni: scarse |



| | |
|---------------------|---|
| Portone di ingresso | <p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse</p> <p>- Note: La porta finestra di ingresso, ha uno dei due vetri rotti ed è protetta da persiana in alluminio.</p> |
| Rivestimento | <p>materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse</p> <p>- Note: Il rivestimento è presente nella zona cottura della cucina e nelle pareti del bagno in cui sono presenti i sanitari</p> |
| Impianti: | |
| Antenna collettiva | <p>- Note: Alla data del sopralluogo non è stato possibile rilevare la funzionalità dell'impianto</p> |
| Elettrico | <p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non rilevata</p> <p>- Note: L'impianto elettrico risulta datato, realizzato sotto traccia con un sistema di illuminazione a soffitto. Si rileva la presenza di contatore elettrico all'ingresso mentre è assente un quadro elettrico. Non sono stati forniti certificati di regolarità dell'impianto.</p> |
| Fognatura | <p>tipologia: mista rete di smaltimento: non rilevata recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non rilevata condizioni: non rilevata conformità: non rilevata</p> <p>- Note: Alla data del sopralluogo non è stato possibile rilevare la funzionalità dell'impianto fognario</p> |
| Gas | <p>- Note: Non è presente impianto di fornitura gas</p> |
| Idrico | <p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevata condizioni: non rilevate conformità: non rilevata</p> <p>- Note: La cucina è dotata di lavello Locale bagno dotato di tutti i sanitari: lavabo, wc, bidet e vasca in condizioni pessime. Nel bagno è presente un boiler elettrico per produzione Acqua calda sanitaria la cui funzionalità non è stata rilevata. L'utenza idrica non era attiva alla data del sopralluogo</p> |
| Telefonico | <p>tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: da normalizzare conformità: non rilevata</p> |
| Termico | <p>tipologia: assente</p> <p>- Note: Si rileva la presenza di un camino nel disimpegno e di predisposizione per stufa (tubi per installazione canna fumaria) in cucina (zona cottura)</p> |

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

| | |
|---|----------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | Prima del 1990 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico integrato con le planimetrie catastali.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione piano primo | superf. esterna lorda | 72,00 | 1,00 | 72,00 |
| Locali accessori - Piano terra | superf. esterna lorda | 42,00 | 0,25 | 10,50 |
| | | 114,00 | | 82,50 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Periferica/ADIACENZE SS. N.63

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 720

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Accessori

Immobile N.1



1. Scala di accesso e terrazza

Identificato al n. Foglio 24, mapp. 149 sub 20 e 21

Posto al piano Primo

Composto da Scala di accesso esterna e terrazza

Sviluppa una superficie complessiva di 53 mq

Destinazione urbanistica: corte comune

Valore a corpo: € 1500

Note: Trattasi di scala di accesso e corte comune agli Immobili 1 e 2. La corte costituisce anche lastrico solare perché sotto suo sedime si sviluppa il porticato di accesso ai locali accessori ubicati al piano terra. Il valore complessivo dell'accessorio (3000€) è suddiviso in maniera equa per i due Immobili tra i quali è condiviso

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Immobile N.2**

Gli Immobili 1 e 2, parte del compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima si collocano nella propaggine Nord Occidentale del Castello di Pallerone, la porzione di Immobile interessata si sviluppa su due livelli mentre altre zone dell'edificio storico arrivano fino a 4 piani, tutti sviluppati fuori terra. Entrambe le unità immobiliari sono costituite da una porzione utilizzata a civile abitazione posta a piano primo e una porzione collocata a piano terra adibita a cantina (meglio descritte in seguito). La parte di Immobili che si sviluppa a piano terra, di origine probabilmente più antica, ha una struttura portante in muratura di pietra con importanti spessori (oltre 1 metro) sia nei tamponamenti che per i divisori interni e copertura realizzata con volte in muratura.

La parte collocata a piano primo realizzata (e comunque rimaneggiata) in epoca più recente ha sempre struttura portante in muratura di pietra ma con spessori dei paramenti che varia dai 50 a i 70 cm e solai di copertura in putrelle di ferro e tavelloni.

In particolare l'Immobile 2 è costituito al piano terra da due vani ad uso cantina e piccolo ripostiglio con accesso da corte pertinenziale, al piano primo, raggiungibile tramite una scala esterna comune, si colloca invece un appartamento ad uso civile abitazione composto da cucina, due camere, disimpegno e servizio igienico.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di XXXXXXXXXX- Piena proprietà**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **163,00**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: a partire dal XVI secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: Anni 60 del 1900

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Piazza Castello S.N.C.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 a piano terra e 3,00 cm a piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: In generale il compendio versa in uno stato di conservazione e manutenzione decisamente scarso, sia per quanto riguarda le varie componenti dell'organismo edilizio, sia sotto l'aspetto delle finiture ed impiantistico, conseguenza sia della vetustà dell'Immobile che del suo sostanziale stato di abbandono.



Al fine di poter utilizzare adeguatamente gli Immobili 1 e 2 occorrerebbe un generale intervento di manutenzione straordinaria, finalizzato al rinnovo/sostituzione e/o integrazione dei servizi igienici, sanitari e degli impianti tecnologici, al fine di consentirne l'adeguamento alla normativa vigente.

Tale condizione risulta ben visibile attraverso l'esame dell'allegata documentazione fotografica.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: in ferro e tavelloni condizioni: sufficienti |
| Scale | tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: esterna condizioni: da ristrutturare |
| Solai | tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Solai tra piano terra e piano primo di tutto il corpo |
| Solai | tipologia: in ferro con tavelloni Riferito limitatamente a: Solaio di copertura del piano primo |
| Strutture verticali | materiale: muratura in pietra condizioni: sufficienti |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse |
| Pareti esterne | materiale: muratura di pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: scarse |
| Pavim. Esterna | materiale: mattonelle di cemento condizioni: scarse |
| Pavim. Interna | materiale: mattonelle di graniglia condizioni: scarse |
| Portone di ingresso | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse |
| Rivestimento | materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse - Note: Il rivestimento è presente nella zona cottura della cucina e nelle pareti del bagno in cui sono presenti i sanitari |

Impianti:

Antenna collettiva

- Note: Alla data del sopralluogo non è stato possibile rilevare la funzionalità dell'impianto



| | |
|------------|--|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non rilevata - Note: L'impianto elettrico risulta datato, realizzato sotto traccia con un sistema di illuminazione a soffitto. Si rileva la presenza di contatore elettrico all'ingresso mentre è assente un quadro elettrico. Non sono stati forniti certificati di regolarità dell'impianto. |
| Fognatura | tipologia: mista rete di smaltimento: non rilevata recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non rilevata condizioni: non rilevata conformità: non rilevata - Note: Alla data del sopralluogo non è stato possibile rilevare la funzionalità dell'impianto fognario |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: non rilevata rete di distribuzione: non rilevata |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevata condizioni: non rilevate conformità: non rilevata - Note: La cucina è dotata di lavello e piano cottura. Locale bagno dotato del solo wc e vasca in condizioni pessime. L'utenza idrica non era attiva alla data del sopralluogo |
| Telefonico | tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: da normalizzare conformità: non rilevata |
| Termico | tipologia: assente - Note: Si rileva la presenza di un camino nella zona ingresso/soggiorno |

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|----------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | Prima del 1990 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico integrato con le planimetrie catastali.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione principale Piano primo | superf. esterna lorda | 90,00 | 1,00 | 90,00 |
| Locali accessori - piano terra | superf. esterna lorda | 73,00 | 0,25 | 18,25 |
| | | 163,00 | | 108,25 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Periferica/ADIACENZE SS. N.63

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 720

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Accessori

Immobile

N.2

1. Scala di accesso e terrazza

Identificato al n. Foglio 24, mapp. 149 sub 20 e 21

Posto al piano Primo

Composto da Scala di accesso esterna e terrazza

Sviluppa una superficie complessiva di 53 mq

Destinazione urbanistica: corte comune

Valore a corpo: **€ 1500**

Note: Il valore complessivo dell'accessorio (3000€) è suddiviso in maniera equa per i due Immobili tra i quali è condiviso

Immobile

N.2

2. Cortile

Identificato al n. Foglio 24, mapp. 149 sub 21 (piano terra)

Posto al piano terra

Composto da cortile

Sviluppa una superficie complessiva di 63 mq

Destinazione urbanistica: corte pertinenziale

Valore a corpo: **€ 3000**

Note: Cortile sterrato provvisto di recinzione e cancello per accesso carrabile



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli immobili 1 e 2 sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili 1 e 2, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica/ADIACENZE SS. N.63) e Microzone Catastali (N.3), e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Aulla;
- Fascia/zona: Periferica/ADIACENZE SS. N.63
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 1 del 2017, si individuano per tipologia di "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO", un valore di mercato minimo di €/mq 720 e uno massimo di €/mq 1050 (valore medio €/mq 885);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato degli Immobili N. 1 e 2 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile N. 1: €/mq 600,00

Valutazione unitaria Immobile N. 2: €/mq 600,00

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobile N.1. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Scala di accesso e terrazza

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.250,00.



| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione piano primo | 72,00 | € 500,00 | € 36.000,00 |
| Locali accessori - Piano terra | 10,50 | € 500,00 | € 5.250,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 41.250,00 |
| Valore corpo | | | € 41.250,00 |
| Valore Accessori | | | € 1.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 42.750,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 42.750,00 |

Immobile N.2. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Scala di accesso e terrazza, con annesso Cortile

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione principale Piano primo | 90,00 | € 500,00 | € 45.000,00 |
| Locali accessori - piano terra | 18,25 | € 500,00 | € 9.125,00 |
| Valore corpo | | | € 54.125,00 |
| Valore Accessori | | | € 4.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 58.625,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 58.625,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Immobile N.1 | Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Scala di accesso e terrazza | 82,50 | € 42.750,00 | € 42.750,00 |
| Immobile N.2 | Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Scala di accesso e terrazza, con annesso Cortile | 108,25 | € 58.625,00 | € 58.625,00 |

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%) | € 15.206,25 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 2.100,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 84.068,75 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 84.000,00 |



Beni in **Bagnone (MS)**
Località/Frazione **Centro storico**
Via Santa Maria N. 3

Lotto: 2 - LOTTO N.2

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobile N.3.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bagnone (MS) frazione: Centro storico, Via Santa Maria N. 3

Note: Appartamento ad uso civile abitazione collocato a piano terzo accessibile mediante scala comune

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: Via della Vigna N. 33 Villafranca in Lunigiana (MS) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-08-2003 - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXX

C. F. XXXXXXXXXX, foglio 62, particella

192, subalterno 10, indirizzo Via Santa Maria N.3, piano 3, comune Bagnone, categoria A4, classe 4, consistenza 2 vani, superficie 47 mq, rendita € 97,09

Derivante da: //

Confini: Sopra copertura, sotto appartamento altra proprietà, Lato Nord-Est aria su Via Santa Maria, Nord- Ovest e Sud-Ovest altra proprietà, Sud-Est altra proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur risultando una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del manufatto e la relativa planimetria catastale, è stata individuata una evidente difformità, verificata anche attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'immobile.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA per denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e la planimetria catastale, si rileva all'interno della camera la presenza di un locale igienico dotato di wc, bidet, lavabo e piatto doccia.

DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Note sulla conformità catastale: L'immobile non è conforme catastalmente.

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



Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'Immobile 3 oggetto di stima si colloca nel nucleo storico di Bagnone, nella stretta valle in cui scorre l'omonimo torrente, sulla parte sinistra del fiume Magra. Il territorio ha una morfologia essenzialmente montana, dominata dal crinale appenninico. Il borgo di Bagnone conserva tutt'oggi l'originaria struttura medioevale che si sviluppa lungo anelli degradanti verso il fondovalle. Sulla sommità si erge il nucleo più antico del paese posto su uno sperone roccioso, immerso in un fitto bosco di pini e querce. L'Immobile 3 oggetto di stima si colloca invece nella porzione di insediamento storico che si sviluppa a fondovalle lungo la sponda destra del corso d'acqua. Nel Medioevo e in epoche anche più recenti, Bagnone ha avuto una grande importanza grazie alla posizione strategica, essendo all'incrocio di vie di comunicazione importanti.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Aulla, Comano, Fivizzano, Equi terme.

Attrazioni paesaggistiche: Appennino Tosco - Reggiano, Lunigiana.

Attrazioni storiche: Centro storico di Bagnone e borghi della Lunigiana (Castiglion del Terziere, Treschietto, Iera, Gabbiana...).

Principali collegamenti pubblici: Linea bus per trasporto pubblico (linee 15, 22, 25 circa 50 m, Stazione Ferroviaria di Villafranca - Bagnone 6 km circa, Autostrada A12 15,5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile risulta libero. Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 30/08/2017 alla presenza costante del custode giudiziario Dott.ssa Laura TOLINI e del Sig.ri XXXXXXXXX (esecutata) e del coniuge XXXXXXXXX, l'esecutata ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che l'immobile risulta essere libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 02/04/2015 ai nn. 945/2015 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 11/05/2015 ai nn. 3693/2832; Cfr. Nota Immobile 1 e 2, Lotto1.

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 12/11/2016 ai nn. 3206/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 21/11/2016 ai nn. 10549/7650; Cfr. Nota Immobile 1 e 2, Lotto1.

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



Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXX XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 83000,00; Importo capitale: € 68867,48 ; A rogito di Tribunale di Massa - Sez distaccata di Pontremoli in data 07/06/2010 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 15/06/2010 ai nn. 5750/1005 ; Note: cfr. nota Immobili 1 e 2 Lotto 1

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 83000,00; Importo capitale: € 68867,48 ; A rogito di Tribunale di Massa - Sez distaccata di Pontremoli in data 07/06/2010 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 17/09/2010 ai nn. 8784/1568 ; Note: cfr. nota Immobili 1 e 2 Lotto 1

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 75000,00; Importo capitale: € 49070,26 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 08/02/2011 ai nn. 391/2011; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/03/2011 ai nn. 2094/337 ; Note: cfr. nota Immobili 1 e 2 Lotto 1

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 02/04/2015 ai nn. 945/2015 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 11/05/2015 ai nn. 3693/2832; Cfr. Nota Immobile 1 e 2, Lotto1.

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 12/11/2016 ai nn. 3206/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 21/11/2016 ai nn. 10549/7650; Cfr. Nota Immobile 1 e 2, Lotto1.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non valutabili

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX coniugato in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX **proprietario/i ante ventennio al 07/04/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Isio Zannoni di Aulla, in data 03/02/1984, ai nn. 65870/17584; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 29/02/1984, ai nn. 1424/1736.

Note: Con l'atto sopra menzionato la Sig.ra XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX cede e vende al Sig. XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX che accetta e acquista il diritto di piena proprietà di immobile così descritto: "Piccolo appartamento di remota costruzione privo di servizi igienici, composto detto appartamento da due piccolissimi vani intercomunicanti" e individuato al NCEU del Comune di Bagnone, Foglio 62, mapp. 192, sub 10 Via Santa Maria N. 3, piano 3, categoria A4, classe 4, vani 2, rendita £ 156 (identificato con l'Immobile 3 della presente esecuzione) Il Sig. XXXXXXXXX ha dichiarato di essere coniugato in regime di comunione dei beni con la Sig.ra XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX Nell'atto sopramenzionato risulta erroneamente indicato il C.F. della Sig.ra XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX anzichè correttamente "XXXXXXXXX"

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXX C. F. XXXXXXXXX, 4 coniugato in regime di separazione dei beni con XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX, 07/04/2005 al 06/11/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Raffaele TAMBURRINO in Massa, in data 07/04/2005, ai nn. 32236/7292; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 22/04/2005, ai nn. 2389/4135.

Note: Con l'atto sopra menzionato i Sig.ri XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX e XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX, coniugati in regime di comunione dei beni vendono al



Sig. XXXXXXXXXX, che acquista, l'usufrutto (per la quota 1/1) vitalizio e alla Sig.ra XXXXXXXXXX, che acquista, la nuda proprietà (per la quota 1/1) di immobile così descritto: "Piccolo appartamento di remota costruzione posto al quarto ed ultimo piano composto di due vani intercomunicanti e servizio igienico" individuato al NCEU del Comune di Bagnone, Foglio 62, mapp. 192, sub 10 Via Santa Maria snc, piano 3, categoria A4, classe 4, vani 2, rendita € 97,09 (identificato con l'Immobile 3 della presente esecuzione) Si rileva che nell'atto sopramenzionato il venditore dichiarava che " la costruzione dell'Immobile è iniziata anteriormente al primo settembre 1967 in conformità alla normativa urbanistica vigente all'epoca della costruzione senza successive variazioni [...] Nella descrizione del bene compravenduto risulta presente un "servizio igienico" non presente nell'atto di compravendita del 3-02-1984 trascritto a Massa il n29-02-1984 RG 1424

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, dal 06/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Arnaldo DI FAZIO in Massa, in data 03/11/2006, ai nn. 10232/993; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 08/11/2006, ai nn. 9502/14196.

Note: Con l'atto sopra menzionato il Sig. XXXXXXXXXX C. F: XXXXXXXXXX, coniugato in regime di separazione dei beni con XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, dona alla Sig.ra XXXXXXXXXX che con animo grato accetta, il diritto di usufrutto vitalizio (per la quota 1/1) allo stesso spettante sul seguente bene: "Piccolo appartamento di remota costruzione posto al quarto ed ultimo piano composto di due vani intercomunicanti e servizio igienico" individuato al NCEU del Comune di Bagnone, Foglio 62, mapp. 192, sub 10 Via Santa Maria n. 3, piano 3, categoria A4, classe 4, vani 2, rendita € 97,09 (identificato con l'Immobile 3 della presente esecuzione)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N.2/85 del 07/01/1985

Intestazione: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Opere di manutenzione fabbricati

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 07/01/1985 al n. di prot. 72

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Agli atti non si rileva l'esistenza di un Provvedimento Autorizzativo.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza (verificata attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito dallo scrivente CTU in occasione dell'accesso all'Immobile 3) fra l'ingombro planimetrico dell'appartamento e la planimetria di progetto allegata alla pratica N. 2/85 presentata presso l'UT del Comune di Bagnone. Considerato però che: - non è stato rinvenuto alcun provvedimento autorizzativo rilasciato negli archivi comunali; - a tale pratica non ha fatto seguito la necessaria variazione catastale; si ritiene pertanto che la planimetria catastale, ad oggi, rappresenti lo stato autorizzato dell'Immobile 3. Tutto ciò premesso si può affermare, quindi, che all'interno dell'Immobile 3 si è ravvisata una evidente difformità.

Regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità art. 209 della L.R. Toscana N. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Presenza all'interno della camera di un servizio igienico dotato di lavabo, bidet, wc e piatto doccia,



Sanzione amministrativa, Sanzione, Diritti di Segreteria e spese tecniche per presentazione pratica edilizia.: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note sulla conformità edilizia: L'Immobile 3 è un edificio costruito in data antecedente il 01/09/1967 come desumibile da atto notarile di compravendita a favore dell'esecutata, redatto in Massa il 07/04/2005 N. Rep. 32236 dal Notaio Raffaele TAMBURRINO, trascritto in Massa il 22/04/2005, R.G. N. 4135, R.P. N. 2389.

In tale atto parte venditrice dichiara che "la costruzione dell'immobile è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e in conformità alla normativa urbanistica vigente all'epoca della costruzione senza successive variazioni oggetto di concessioni, autorizzazioni, condoni, sanatorie edilizie, permessi di costruire e denunce di inizio attività".

Non esiste dichiarazione di agibilità (edificio antecedente il 01/09/67);

Non esiste la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.

Note generali sulla conformità: Le difformità riscontrata rientra nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria (art. 135 comma 2 lettera b) L.R. Toscana N. 65/14), ovvero in opere ed interventi soggetti a SCIA. In merito alla sanabilità delle difformità di cui sopra, si evidenzia che, ai sensi dell'art. 209, comma 6 dell'art. 209 "[...] Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune stesso, da euro 1000,00 a euro 5164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso".

Si può determinare in € 1000,00 il costo della sanzione amministrativa per il caso di specie.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Regolamento Urbanistico (di seguito R.U.) costituito dalla Variante Generale al previgente R.U., adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale (D.C.C.) n° 36 del 10/08/2013 e definitivamente approv |
| Zona omogenea: | Zona "A1b" centri e nuclei storici di antica formazione soggetti a Piano di Recupero |
| Norme tecniche di attuazione: | art. 40 del R.U. P.d.R. Bagnone Capoluogo- scheda N. 42 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Cfr CDU allegato rilasciato dal Comune di Bagnone |

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Immobile N.3**

L'Immobile 3 è un piccolo appartamento, composto da un soggiorno e una camera con servizio igienico posto al piano terzo di un fabbricato di origine molto antica (sicuramente anteriore al XVIII secolo), a cui si accede tramite ingresso e scala comune.

L'intero edificio, di forma regolare, è realizzato con struttura portante in muratura di pietra (pareti perimetrali e di spina presentano spessori di circa 50 cm) e tramezze in laterizio.

I solai sono presumibilmente realizzati in tavelloni e putrelle con controsoffitto in cannicciato intonacato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX - Residenza: Via della Vigna N. 33 Villafranca in Lunigiana (MS) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-08-2003 - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **38,00**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: XVIII secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Santa Maria N. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: In generale l'edificio versa in un pessimo stato di conservazione e manutenzione e lo stesso livello di degrado delle parti comuni si ritrova all'interno dell'appartamento sia per quanto riguarda le varie componenti dell'organismo edilizio sia sotto l'aspetto delle finiture ed impiantistico, conseguenza sia della vetustà dell'Immobile che del suo sostanziale stato di abbandono. Al fine di poter utilizzare l'Immobile 3 occorrerebbe un intervento di recupero esteso all'intero fabbricato al fine di ristrutturare la copertura e il vano scala comune, oltre il necessario intervento di manutenzione straordinaria localizzato sull'appartamento oggetto di stima, finalizzato ad un rinnovo dei servizi igienici, degli impianti tecnologici, nonché ad un completo rifacimento di pavimenti, controsoffitti (ammalorati in molte zone dalle infiltrazioni dalla copertura) e intonaci.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **pessime**

- Note: La copertura non garantisce tenuta all'acqua

Scale

tipologia: **a rampe** materiale: **pietra arenaria** ubicazione: **interna**
condizioni: **scarse**

- Note: Trattasi di scala in muratura di accesso ai piani con pedate in pietra e pianerottoli in cementine decorate o cotto

Solai

tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali

materiale: **muratura in pietra** condizioni: **scarse**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**



condizioni: **pessime**

| | |
|---------------------|---|
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno condizioni: da ristrutturare |
| Manto di copertura | materiale: tegole marsigliesi coibentazione: inesistente condizioni: pessime |
| Pareti esterne | materiale: muratura di pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: pessime - Note: Si rileva la presenza di infiltrazioni provenienti anche dalla finestra della camera posta a Sud-Ovest |
| Pavim. Interna | materiale: cementine decorate condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: camera |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: pessime Riferito limitatamente a: cucina e bagno |
| Portone di ingresso | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: ferro condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse - Note: Il rivestimento è presente nella zona cottura della cucina e nelle pareti del bagno |

Impianti:

| | |
|-----------|---|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma - Note: L'impianto elettrico risulta datato, realizzato sotto traccia con un sistema di illuminazione a soffitto. Si rileva la presenza di contatore elettrico all'ingresso mentre è assente un quadro elettrico. Non sono stati forniti certificati di regolarità dell'impianto. |
| Fognatura | tipologia: mista rete di smaltimento: non rilevata recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: non rilevata condizioni: non rilevata conformità: non rilevata - Note: Il wc è dotato di apparecchio elettromeccanico collocato in adiacenza alla parete utilizzato per raccogliere gli scarichi di tutti i sanitari e tritararli e pompandoli successivamente alla rete di smaltimento esistente |
| Gas | tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevata condizioni: da normalizzare - Note: L'adduzione gas è presente e alimenta la cucina economica e lo scaldabagno collocato nel disimpegno di fronte al servizio igienico esistente |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevata condizioni: non rilevate conformità: non rilevata - Note: La cucina è dotata di lavello Locale bagno dotato di tutti i sanitari: lavabo, wc, bidet e doccia in condizioni sufficienti E' presente uno scaldabagno a gas per produzione acqua calda sanitaria la cui funzionalità non è stata rilevata. L'utenza idrica non era attiva alla data del sopralluogo |



Termico

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

| | |
|---|----------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | Prima del 1990 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico integrato con le planimetrie catastali.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione - Piano terzo | superf. esterna lorda | 38,00 | 1,00 | 38,00 |
| | | 38,00 | | 38,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Centrale/CENTRO - PIANO DI BAGNONE - NEZZANA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'immobile 3 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" dell'Immobile 3 è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Centrale/CENTRO - PIANO DI BAGNONE - NEZZANA) e Microzone Catastali (N.1), e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Bagnone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Bagnone;
- Fascia/zona: Centrale/CENTRO - PIANO DI BAGNONE – NEZZANA
- Codice di zona: B1;
- Microzona catastale n.: 1;
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 1 del 2017, si individuano per tipologia di "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO", un valore di mercato minimo di €/mq 750 e uno massimo di €/mq 1100 (valore medio €/mq 925);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'Immobile N.3 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile N.3: €/mq 400,00;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.



8.3 Valutazione corpi:**Immobile N.3. Abitazione di tipo popolare [A4]**

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione - Piano terzo | 38,00 | € 500,00 | € 19.000,00 |
| Valore corpo | | | € 19.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 19.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 19.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Immobile N.3 | Abitazione di tipo popolare [A4] | 38,00 | € 19.000,00 | € 19.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 2.850,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 3.800,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 12.350,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 13.000,00 |



Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Ronchi**
Via Magliano N.16

Lotto: 3 - LOTTO N.3

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobile 4.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) frazione: Ronchi, Via Magliano N.16

Note: Appartamento ad uso civile abitazione collocato a piano seminterrato di una palazzina con posto auto scoperto di pertinenza.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: Via della Vigna N. 33 Villafranca in Lunigiana (MS) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-08-2003 - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

1/2 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: Via della Vigna N. 33 Villafranca in Lunigiana (MS) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-08-2003 - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXX, C. F. XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2) XXXXXXXXXX, C. F: XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2), foglio 152, particella 116, subalterno 31, indirizzo Via Magliano, piano S1, comune Massa, categoria A2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 57, rendita € 400,25

Derivante da: NCT Foglio 100, mapp. 2899 (Sezione A)

Confini: Lati Nord ed Est corti condominiali, Lati Sud e Ovest altra proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXX, C. F. XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2) XXXXXXXXXX, C. F: XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2), foglio 152, particella 196, subalterno 1, indirizzo Via Magliano, piano T, comune Massa, categoria C6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie 10 mq, rendita € 18,59

Derivante da: NCT Foglio 100, mapp. 2899 (Sezione A)

Confini: Lati Nord-Est e Sud- Est altra proprietà, lati Sud- Ovest corte condominiali e, Lato Nord-Ovest Via Magliano

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza (verificata attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile 5) fra l'ingombro planimetrico del fabbricato e la planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA per denuncia di variazione planimetrica.



Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e i grafici autorizzati (cfr tavole allegate alla Licenza Edilizia N 751/1974), si evidenzia esclusivamente la seguente difformità: PIANO SEMINTERRATO 1) demolizione dei muri di separazione tra la zona cottura e il soggiorno pranzo;

DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: L'immobile non è conforme catastalmente.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area in cui si colloca l'Immobile 4 oggetto di valutazione, rientra in quella che il Piano Strutturale del Comune di Massa definisce Unità Territoriale Omogenea (UTOE) n. 1 (Marina-Partaccia), caratterizzata da un ambito territoriale di fascia costiera pianeggiante compresa tra il confine con il Comune di Carrara (a Ovest), il limite della zona industriale (a Nord) e l'asse naturale del fiume Frigido (a Est). In particolare Via Magliano si colloca nella porzione di territorio ricompresa tra Viale Vespucci (a Sud), il fiume Frigido ad Est, il fosso del Brugiano ad Ovest dove si sviluppa il nucleo addensato e accentratore di servizi corrispondente alla frazione di Marina Centro, dove si insediano una pluralità di funzioni, associata ad un tessuto edilizio densamente urbanizzato. La prevalente caratteristica sotto il profilo insediativo è determinata dalla presenza da edilizia residenziale, distribuita lungo i principali collegamenti viari interni, costituita prevalentemente da palazzine pluripiano.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Piscina (Buona), Supermercato (Buona), Farmacia (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, litorale marino.

Attrazioni storiche: Centro storico di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Linea ferroviaria con stazione Massa centro 5 Km. circa, Linea bus per trasporto pubblico (linee 62 e 77) 500 m, Autostrada A12 5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 30/08/2017 alla presenza costante del custode giudiziario Dott.ssa Laura TOLINI e del Sig.ri XXXXXXXXX (esecutata) e del coniuge XXXXXXXXX, l'esecutata ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che l'immobile risultava essere occupato dal Sig.XXXXXXXX con contratto di locazione del 01-07-2017 Registrato all'Agenzia delle Entrate in data 13-07-2017. Ad oggi l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:



Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di XXXXXXXXX, contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX soggetto esecutato con procedimento di E.I. 10/18 R.G.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 300000,00; Importo capitale: € 150000,00 ; A rogito di Notaio Arnaldo Di Fazio in Massa in data 12/10/2005 ai nn. 7159/403 in data 13/10/2005 ai nn. 2133 ; Note: Concessione a garanzia di mutuo del montante complessivo di Euro 300.000,00 (sorte capitale Euro 150.000,00, tasso di interesse annuo 4,206%) - durata 25 anni - a favore di "XXXXXXX", con sede in Lucca (LU), codice fiscale 01460540469, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro i signori XXXXXXXXX,

, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, e XXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, gravanti l'intera quota di proprietà degli immobili siti in Massa (MS), Via Magliano, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa, foglio 152 particelle: - 116 sub. 31, Via Magliano, natura A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 5, piano 1S; - 196 sub. 1, Via Magliano, natura C6- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, mq. 10, piano T. Quadro D Il mutuo, deliberato dalla banca, e accettato dalla parte finanziata, è stato concesso ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 (Cfr Certificazioni notarili relative alle E.I. N. 127/15 e N. 10/2018)

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXX XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 83000,00; Importo capitale: € 68867,48 ; A rogito di Tribunale di Massa - Sez distaccata di Pontremoli in data 07/06/2010 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 15/06/2010 ai nn. 5750/1005 ; Note: Cfr. Nota Immobili 1 e 2 del Lotto N1

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 83000,00; Importo capitale: € 68867,48 ; A rogito di Tribunale di Massa - Sez distaccata di Pontremoli in data 07/06/2010 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 17/09/2010 ai nn. 8784/1568 ; Note: Cfr. Nota Immobili 1 e 2 del Lotto N1

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX;



Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 75000,00; Importo capitale: € 49070,26 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 08/02/2011 ai nn. 391/2011; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/03/2011 ai nn. 2094/337 ; Note: Cfr. Nota Immobili 1 e 2 del Lotto N1

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX (quota 1/2 diritto di proprietà); Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 02/04/2015 ai nn. 945/2015 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 11/05/2015 ai nn. 3693/2832; Vedi Nota Immobili 1 e 2, Lotto N.1 .

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX (quota 1/2 diritto di proprietà); Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 12/11/2016 ai nn. 3206/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 21/11/2016 ai nn. 10549/7650; Vedi Nota Immobili 1 e 2, Lotto N.1 .

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX soggetto esecutato con procedimento di E.I. 10/18 R.G.; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 29/12/2017 ai nn. 3693 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 21/02/2018 ai nn. 1423/1092; Verbale di Pignoramento Immobili - a favore di XXXXXXXXX con sede in Siena c.f.XXXXXXXX per il diritto di proprietà e/o di altri diritti di competenza contro XXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX, , codice fiscale XXXXXXXXX sugli immobili dei quali si offre la seguente descrizione: piena proprietà per ½ del Sig. XXXXXXXXX e piena proprietà per ½ della Sig.ra XXXXXXXXX sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana Via Piano di Virgoletta al foglio 15 con le particelle: - 837 sub. 1, categoria A7-, consistenza 8,5 vani, Piano S1(S1-T-1 indicazione corretta NdR) - 837 sub. 2, categoria C6-piano S1, mq 34; Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con la particella 712, Natura T-TERRENO, are 10 centiare 20. sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa (MS) Via Magliano al foglio 152, particelle: - 116 sub. 31, categoria A2-, vani 5, piano 1S; - 196 sub. 1, categoria C6, piano T, mq. 10. (Cfr Certificazione notarile relativa all'E.I. N. 10/2018).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 557,79**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 2722,51. Cfr Comunicazione Amministratore di Condominio "Oleandri" Via Magliano 16**Millesimi di proprietà:** 17/1000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** APE N. 2015_06_12_01138580459_019**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, proprietaria (per la quota 1/1) **proprietario/i ante ventennio al 13/09/2003**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dario DALLE LUCHE in Massa, in data 04/07/1991, ai nn. 39288/11767; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 17/07/1991, ai nn. 5595/4048.

Note: Il signor XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX, ha venduto alla signora XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX, che ha accettato ed acquistato il diritto di piena proprietà degli immobili siti in Massa (MS), Via Magliano, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa, Foglio 152 - mapp. 116 sub. 31, Via Magliano, categoria A/2, vani 5; - mapp.196 sub. 1, Via Magliano, natura C/6, mq. 10. Tali beni corrispondono all'Immobile 4 oggetto delle Esecuzioni Immobiliari N. 127/2016 e N. 10/2018. Si precisa che, anteriormente alla data del presente atto tali Immobili erano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa, al foglio 152 con le particelle - 116 sub. 31 (C/2 di mq. 46) e - 196 sub. 1 (C/6 di mq. 10) sempre intestati alla signora XXXXXXXXXX. Con denuncia di variazione n. 286.1/1991 del 18.03.1991, presentata al Catasto Fabbricati del Comune di Massa (in atti dal 19.03.1994), la particella 116 sub. 31 veniva variata per cambio di destinazione da fondo ad abitazione, passando da categoria C/2 di mq. 46 a categoria A/2 di vani 5 (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria N. 90-10-92S allegata)

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, proprietaria (per la quota 1/1) dal 13/09/2003 al 27/11/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dario DALLE LUCHE in Massa, in data 11/09/2003, ai nn. 52281/19090; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 13/09/2003, ai nn. 9386 /6409.

Note: La signora XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX, ha venduto alla signora XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX, che ha acquistato in regime di separazione dei beni, il diritto di proprietà 1/1 sugli immobili siti in Massa (MS), Via Magliano, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa, Foglio 152 - mapp. 196 sub. 31, Via Magliano, categoria A/2, vani 5; - mapp. 116 sub. 1, Via Magliano, natura C/6, mq. 10.



Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, proprietaria (per la quota 1/1) dal 13/09/2003 al 27/11/2003. In forza di atto di rettifica - a rogito di Notaio Dario DALLE LUCHE in Massa, in data 11/09/2003, ai nn. 58281/19090; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 27/11/2003, ai nn. 8363.

Note: Formalità di riferimento: trascrizione numero di registro particolare 6409 del 13.09.2003 Quadro D La rettifica avviene in quanto nella nota di trascrizione del 13.09.2003 sono stati erroneamente indicati gli immobili come riportati nel catasto fabbricati del Comune di Massa al foglio 152 - mappali 196 sub. 31 e 116 sub. 1, anziché i mappali 116 sub. 31 e 196 sub. 1, come effettivamente indicato nell'atto di compravendita del 11.09.2003. Tali beni corrispondono all'Immobile 4 oggetto delle Esecuzioni Immobiliari N. 127/2016 e N. 10/2018

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXX C. F: XXXXXXXXXX, (quota 1/2 di piena proprietà) coniugato in regime di separazione dei beni con XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, (quota 1/2 di piena proprietà) dal 12/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Arnaldo DI FAZIO in Massa, in data 12/10/2005, ai nn. 7158/402; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 13/10/2005, ai nn. 11101/6882.

Note: La signora XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX, ha venduto in regime di separazione dei beni ai signori XXXXXXXXXX, ed alla signora XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX, che hanno acquistato per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni entrambi, il diritto di proprietà sugli immobili siti in Massa (MS) distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa, foglio 152 mappali: - 116 sub. 31, categoria A2, vani 5, Via Magliano, piano 1S; - 196 sub. 1, categoria C6, mq. 10, Via Magliano, piano T. Con variazione n. 37613.1/2014 del 11.08.2014, al Catasto Fabbricati del Comune di Massa, la particella 116 sub. 31 venne variata per codifica piano incoerente passando da piano 1S a piano S1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia N. 75-2-7
 Intestazione: XXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: Costruzione di un edificio ad uso civile abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 05/02/1975 al n. di prot. 75-2-7

Numero pratica: Licenza Edilizia N. 353 del 25-11-1976
 Intestazione: XXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: Recinzione Terreno Via Magliano
 Oggetto: Manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 02/07/1976 al n. di prot. 454
 Rilascio in data 25/11/1976 al n. di prot. 353

Numero pratica: Concessione Edilizia in Santoria N- 90-10-92S
 Intestazione: XXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Santoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
 Per lavori: Opere interne con cambio d'uso dell'immobile da cantina ad abitazione
 Oggetto: Cambio d'uso
 Presentazione in data 25/03/1986 al n. di prot. 10224
 Rilascio in data 17/10/1990 al n. di prot.



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del fabbricato e la planimetria autorizzata, corrispondente alla planimetria catastale allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria N. 90-10-92S rilasciata dal Comune di Massa (verificata in occasione dell'accesso all'Immobile 4). Tuttavia è stata individuata una evidente difformità, verificata attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile 4

Regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità art. 209 della L.R. Toscana N. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e i grafici autorizzati, si evidenzia esclusivamente la seguente difformità: PIANO SEMINTERRATO: demolizione dei muri di separazione tra la zona cottura e il soggiorno pranzo;

Pratica attestazione di conformità e sanzione: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: La difformità riscontrata rientra nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria (art. 135 comma 2 lettera b) L.R. Toscana N. 65/14), ovvero in opere ed interventi soggetti a SCIA. In merito alla sanabilità delle difformità di cui sopra, si evidenzia che, ai sensi dell'art. 209, comma 6 dell'art. 209 "[...] Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune stesso, da euro 1000,00 a euro 5164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso". Si può valutare in € 1000,00 il costo della sanzione amministrativa per il caso di specie.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Delibere Giunta Regionale Toscana N. 10603 del 20/10/1980 |
| Zona omogenea: | Espansione semiestensiva C3 |
| Norme tecniche di attuazione: | Articoli NN. 20 e 21 |
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Regolamento Urbanistico (RU) adottato dall'Amministrazione del Comune di Massa con deliberazione del Consiglio comunale N. 58 del 24/07/2015 |
| Zona omogenea: | Città diffusa ad alta densità |
| Norme tecniche di attuazione: | Articolo N. 29 |
| Altro: | Si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato |

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Immobile 4**

La palazzina in cui è ubicato il bene oggetto di stima è costituita da due piani fuori terra in cui sono ubicate le unità ad uso residenziale e da un piano seminterrato dove invece originariamente erano dislocate le cantine di pertinenza.

All'interno del lotto di terreno, individuato col mapp. 116, in cui si colloca l'intero edificio e a cui si accede direttamente da Via Magliano con duplice accesso carrabile e pedonale si sviluppa la corte condominiale e sono indicate con i mappali 194, 195, 196, 197, 198 e 199 le aree adibite a parcheggio scoperto private. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura intonacata da entrambe i lati dallo spessore pari a 30 cm, priva di isolamento.

L'immobile 4, posto a piano seminterrato, è un appartamento a cui si accede dal piano strada, tramite scala condominiale, costituito da due camere, un soggiorno, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio. L'unità immobiliare deriva dalla trasformazione di una delle cantine in appartamento regolarmente autorizzata tramite Concessione Edilizia in Sanatoria (cfr. paragrafo conformità edilizia). Il lotto stimato comprende anche il posto auto scoperto di pertinenza individuato al mapp. 196 sub 1 pavimentato con autobloccanti in cls.

Alla data del sopralluogo (cfr. verbale di accesso ai luoghi) l'Immobile e la sua pertinenza esterna risultava occupato da un affittuario (cfr. paragrafo disponibilità), conseguentemente nella documentazione fotografica di dettaglio appare completo di arredo e oggetti d'uso che comunque non risultano oggetto di pignoramento. Ad oggi l'Immobile risulta libero.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di XXXXXXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: Via della Vigna N. 33 Villafranca in Lunigiana (MS) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-08-2003 - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

1/2 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: Via della Vigna N. 33 Villafranca in Lunigiana (MS) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-08-2003 - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

Superficie complessiva di circa mq **58,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Magliano 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,43

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di conservazione dell'Immobile 4 risultano in generali sufficienti, anche se occorre evidenziare lo stato di conservazione scarso delle murature perimetrali (con marcati fenomeni di umidità di risalita e condensa superficiale) dovuto alla mancanza di isolamento, alla vetustà della palazzina e alla collocazione dell'Immobile ad un livello seminterrato con conseguente scarsa aerazione dei locali.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevate**

- Note: Manto di copertura in laterizio

Solai tipologia: **latero-cemento** condizioni: **sufficienti**



Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di laterizio** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **ferro**

- Note: Presenza di serratura di sicurezza

Rivestimento materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**
- Note: Il rivestimento è presente nella zona cottura della cucina e nelle pareti del bagno

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**

Gas
- Note: Non presente

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**

- Note: La cucina è dotata di lavello Locale bagno dotato di tutti i sanitari: lavabo, wc, bidet e doccia in condizioni sufficienti L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico L'utenza idrica era attiva alla data del sopralluogo



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrica** rete di distribuzione: **non rilevata** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | Prima del 1990 |
| Impianto a norma | SI |

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|--------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Autonomo |
| Stato impianto | Non rilevato |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico integrato con le planimetrie catastali.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione Piano seminterrato | superf. esterna lorda | 58,00 | 1,00 | 58,00 |
| | | 58,00 | | 58,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Suburbana / MARINA DI MASSA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Valore di mercato max (€/mq): 3200



Accessori

Immobile

4

1. Posto auto

Identificato al n. Foglio 152 mapp. 196 sub 1

Posto al piano terra

Composto da Posto auto scoperto inserito in area adibita a parcheggio automobili

Sviluppa una superficie complessiva di 9 mq

Destinazione urbanistica: posto auto

Valore a corpo: € 5000

Note: Posto auto scoperto pavimentato in autobloccanti ubicato in area adibita a parcheggio automobili, posto all'interno di terreno recintato individuato al medesimo Foglio 152, mapp. 116

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

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'immobile 4 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" dell'Immobile 4 è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Suburbana / MARINA DI MASSA) e Microzone Catastali (N.9), e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di MASSA;
- Fascia/zona: Suburbana / MARINA DI MASSA
- Codice di zona: E3;
- Microzona catastale n.: 9;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 1 del 2017, si individuano per tipologia di "ABITAZIONI CIVILI", un valore di mercato minimo di €/mq 2300 e uno massimo di €/mq 3200 (valore medio €/mq 2750);



Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.
Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'Immobile 4 come di seguito elencato:
Valutazione unitaria Immobile 4: €/mq 2000,00

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobile 4. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione seminterrato | Piano 58,00 | € 2.000,00 | € 116.000,00 |
| Valore corpo | | | € 116.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 5.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 121.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 121.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Immobile 4 | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto | 58,00 | € 121.000,00 | € 121.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 18.150,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 2.500,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 2.800,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 97.550,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 98.000,00 |



Beni in Villafranca In Lunigiana (MS)

Località/Frazione

Via Chiusura N. 54

Lotto: 4 - LOTTO N.4**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si****La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Immobile 5.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Chiusura N. 54**

Note: Appartamento ad uso civile abitazione collocato a piano secondo di una palazzina con cantina di proprietà posta a piano terra.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di XXXXXXXXXX -**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: Via della Vigna N. 33 Villafranca in Lunigiana (MS) - Stato

Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-08-2003 -

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: XXXXXXXXXX , C. F. XXXXXXXXXX, foglio 12, particella 686, subalterno 5, indirizzo Via Chiusura, piano 2, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 100 mq, rendita € 426,08Confini: Lato Nord altra proprietà e scala condominiale, lati Est, Sud e Ovest aria su corte condominiale

Note: Con variazione di toponomastica n. 90514.1/2002 del 29.10.2002, protocollo n. 169250, venne variata la strada identificativa della particella 686 subb. 5 e 15, passando da Via del Mattoio, alla nuova Via Chiusura

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: XXXXXXXXXX n C. F. XXXXXXXXXX, foglio 12, particella 686, subalterno 15, indirizzo Via Chiusura, piano 2, comune Villafranca in Lunigiana, categoria C2, classe 6, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 101,12Confini: Lato Nord altra proprietà, lati Est e Sud atrio di ingresso e scala condominiale, lato Ovest corte condominiale

Note: Cfr nota Immobile Foglio 12, mmapp. 686 sub. 5

Note sulla conformità catastale: L'immobile risulta regolare dal punto di vista catastale: le planimetrie depositate risultano conformi allo stato di fatto rilevato dallo scrivente CTU durante l'accesso agli Immobili

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il borgo di Villafranca si estende nel fondovalle sulla sinistra del fiume Magra, lungo la strada statale della Cisa, alla confluenza con il torrente Bagnone. Le origini di Villafranca sono molto incerte (XI secolo), probabilmente i primi insediamenti sorsero poco fuori l'odierna Villafranca, in località Castellaro e in un secondo tempo si trasferirono poco più a nord dove, a Malnido sorsero le prime abitazioni, che si moltiplicarono fino ad originare l'attuale borgo lungo l'asse viario della Francigena. Verso la metà del XII secolo i Malaspina si impossessarono di buona parte della Lunigiana e di Villafranca e nel 1221, con la famosa divisione fra lo Spino secco e lo Spino fiorito, Villafranca diventò parte integrante del feudo di Mulazzo, nonostante si trovasse sulla sinistra del fiume Magra. Centro amministrativo dal 1266 del marchesato di Villafranca, dopo varie conquiste da parte degli Sforza e degli Spagnoli, con il Congresso di Vienna del 1815 venne divisa tra il Ducato di Modena e quello di Parma al quale appartenne fino all'unità d'Italia. Colpita duramente durante la Seconda Guerra Mondiale, vide crollare sotto i bombardamenti molte opere architettoniche come il castello di Malnido sopramenzionato, di cui si possono ancora vedere i resti. Il lotto 4 si colloca in una zona caratterizzata da un insediamento diffuso (costituito da palazzine pluripiano) posta prossimità della sponda destra del torrente Bagnone (a circa 1 km dalla sua confluenza col fiume Magra) ed è raggiungibile percorrendo la Strada Statale della Cisa in direzione Nord e deviando verso la prima traversa (Via Chiusura) che si dirama dopo il Borgo di Villafranca dopo il ponte sul Torrente Bagnone.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (Buona), Supermercato (Normale)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Villafranca in Lunigiana, Bagnone, Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Appennino Tosco - Reggiano, Lunigiana.

Attrazioni storiche: Centro storico di Villafranca in Lunigiana e borghi della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Linea bus per trasporto pubblico (linee 12, 15, 16 200 m, Autostrada E 31 11 km circa, Stazione Ferroviaria di Villafranca - Bagnone 1 km circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig ra XXXXXXXXX, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2017 per l'importo di euro 380,00 con cadenza mensile (Contratto non opponibile alla Procedura)

Registrato a Aulla il 26/01/2017 ai nn.000062-SERIE 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2020

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 30/08/2017 alla presenza costante del custode giudiziario Dott.ssa Laura TOLINI e del Sig.ri XXXXXXXXX (esecutata) e del coniuge XXXXXXXXX, l'esecutata ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che l'immobile risulta essere occupato dalla Sig.ra XXXXXXXXX con contratto di locazione del 01-01-2017 Registrato all'Agenzia delle Entrate in data 26-01-2017

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.



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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXX XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 83000,00; Importo capitale: € 68867,48 ; A rogito di Tribunale di Massa - Sez distaccata di Pontremoli in data 07/06/2010 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 15/06/2010 ai nn. 5750/1005 ; Note: Cfr. Nota Immobili 1 e 2 Lotto 1

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 83000,00; Importo capitale: € 68867,48 ; A rogito di Tribunale di Massa - Sez distaccata di Pontremoli in data 07/06/2010 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 17/09/2010 ai nn. 8784/1568 ; Note: Cfr. Nota Immobili 1 e 2 Lotto 1

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 75000,00; Importo capitale: € 49070,26 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 08/02/2011 ai nn. 391/2011; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/03/2011 ai nn. 2094/337 ; Note: Cfr. Nota Immobili 1 e 2 Lotto 1

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX (quota 1/2 diritto di proprietà); Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 02/04/2015 ai nn. 945/2015 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 11/05/2015 ai nn. 3693/2832; Cfr. Nota Immobili 1 e 2, Lotto 1.

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 12/11/2016 ai nn. 3206/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 21/11/2016 ai nn. 10549/7650; Cfr. Nota Immobili 1 e 2, Lotto 1.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*



Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 516,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1307,91. Cfr. Comunicazione Amministratore di Condominio Lucia, Via Chiusura Villafranca in Lunigiana (MS)

Millesimi di proprietà: 87/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: CLASSE F

Note Indice di prestazione energetica: APE Protocollo n. 0007011 del 29/09/2015

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX 7 nuda proprietaria (quota 1/1); XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX Usufrutto fino al 17/08/1996; XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX Usufrutto fino al 17/08/1996; XXXXXXXXX XXXXXXXXX (usufruttuaria subentrante a XXXXXXXXX e/o XXXXXXXXX) **proprietario/i ante ventennio al 17/08/1996**. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Vertere MORICHELLI in Villafranca, in data 04/02/1987, ai nn. 4508/1698; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 24/02/1987, ai nn. 1622/1231.

Note: Con tale atto il Sig. XXXXXXXXX, coniugato con la XXXXXXXXX (in regime di comunione dei beni) donava (riservandosi l'usufrutto per sè e dopo di lui a vantaggio della figlia XXXXXXXXX ART. 796 C.C.) alla Sig.ra XXXXXXXXX il diritto di nuda proprietà sugli Immobili ubicati nel Comune di Aulla, Foglio "26", mapp. 149 sub 10 (da cui deriveranno, con VARIAZIONE del 19/04/1991 in atti dal 30/03/1995 FRZ- VSI (n. 5157.1/1991), gli Immobili 1 e 2 oggetto di esecuzione). La parte donante precisava che quanto donato è costituito in fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della famiglia della parte donataria;

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX 7 nuda proprietaria (quota 1/1); XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX Usufrutto fino al 30-03-2002; XXXXXXXXX XXXXXXXXX (usufruttuaria subentrante a XXXXXXXXX fino al 30-03-2002) dal 17/08/1996 al 30/03/2002. In forza di Voltura.



Note: Con denuncia n. 3819.1/1996 per ricongiungimento di usufrutto in morte del signor XXXXXXXXX, sopra generalizzato, deceduto il _____, al Catasto Fabbricati di Villafranca in Lunigiana (MS), il diritto di usufrutto al medesimo spettante sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune Comune di Villafranca in Lunigiana (M5), al foglio 12 con le particelle 686 sub. 5 e 15, passò a, passò a: - XXXXXXXXX, _____, codice fiscale XXXXXXXXX (usufruttuaria); - XXXXXXXXX, _____ codice fiscale XXXXXXXXX (usufruttuaria)

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX _____ nuda proprietaria (quota 1/1); XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX _____ Usufrutto fino al 10-08-2015; dal 30/03/2002 al 10/08/2015 . In forza di Voltura.

Note: Con denuncia n. 2805.1/2002 per ricongiungimento di usufrutto della signora XXXXXXXXX O XXXXXXXXX, sopra generalizzata, del 30.03.2002, al Catasto Fabbricati Villafranca in Lunigiana (MS) il diritto di usufrutto alla medesima spettante sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), al foglio 12 con le particelle 686 sub. 5 e 15 passò a: - XXXXXXXXX, _____ codice fiscale XXXXXXXXX (usufruttuaria);

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX _____ proprietaria (quota 1/1); dal 10/08/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Voltura.

Note: Con denuncia n. 5745.1/2015 per riunione di usufrutto in morte della signora XXXXXXXXX, sopra generalizzata, deceduta il _____ al Catasto Fabbricati di Villafranca in Lunigiana (MS), il diritto di usufrutto alla medesima spettante sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), al foglio 12 con le particelle 686 sub. 5 e 15, si riunì alla nuda proprietà e passò a XXXXXXXXX, sopra generalizzata

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili N 751/1974

Intestazione: Mori Germania

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato multipiano

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/04/1974 al n. di prot. 1447

Rilascio in data 25/11/1974 al n. di prot. 751/1974

Abitabilità/agibilità in data 02/12/1976 al n. di prot.

NOTE: Successivamente a questa pratica è stata presentata una variante approvata in data 21/05/1974;

Fine lavori del 15-11-1976 Verbale di collaudo del 16-11-1976 Richiesta permesso di agibilità del 7-12-1976 Prot. 4943

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del fabbricato e le planimetrie di progetto allegate alla Licenza Edilizia N 751/1974 e successiva variante presentata presso l'UT del Comune di Villafranca in Lunigiana. Tuttavia sono state individuate alcune difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile 5.

Regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità art. 209 della L.R. Toscana N. 65/2014



Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e i grafici autorizzati (cfr tavole allegate alla Licenza Edilizia N 751/1974), si evidenziano le seguenti difformità: PIANO TERRA 1) presenza di un collegamento diretto tra la cantina e il vano scala condominiale; 2) diversa dimensione della porta di accesso al locale cantina/autorimessa 3)

Modeste modifiche interne (spessore e profilo dei muri interni) PIANO SECONDO 4) Modeste variazioni interne con particolare riferimento alla dimensione e configurazione planimetrica dei locali ingresso, cucina e ripostiglio

Pratica attestazione di conformità e sanzione: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note generali sulla conformità: Le difformità riscontrata rientra nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria (art. 135 comma 2 lettera b) L.R. Toscana N. 65/14), ovvero in opere ed interventi soggetti a SCIA. In merito alla sanabilità delle difformità di cui sopra, si evidenzia che, ai sensi dell'art. 209, comma 6 dell'art. 209 “[...] Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune stesso, da euro 1000,00 a euro 5164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso”

Si può valutare in € 1000,00 il costo della sanzione amministrativa per il caso di specie.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 57 dell'31 ottobre 2008; Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 4 dell'11 febbraio 2010 |
| Zona omogenea: | B1 |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 20 Ambiti di trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Cfr CDU rilasciato dal Comune di Villafranca in Lunigiana |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Immobile 5**

Il palazzo in cui si trova il bene oggetto di stima è costituito da complessivi cinque piani fuori terra in cui dal primo al quarto sono ubicate le unità ad uso residenziale mentre le cantine di pertinenza sono dislocate a piano terra.



Il lotto di terreno in cui si colloca l'intero edificio, individuato col mapp. 686, è privo di recinzione, risultando così accessibile direttamente dalla viabilità pubblica.

L'edificio ha una struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura intonacata da entrambe i lati dallo spessore pari a 42 cm. e copertura a doppia falda inclinata.

L'immobile 5, posto a piano secondo, è un appartamento a cui si accede dal piano strada, tramite scala condominiale (è presente anche un ascensore a servizio dei piani), costituito da due camere, un soggiorno, cucina disimpegno, servizio igienico e ripostiglio. Il lotto stimato comprende anche la cantina di proprietà individuata al mappale 686 sub 15 del medesimo Foglio 12 NCEU.

A tale locale accessorio si può accedere direttamente dal vano scale comune ma anche tramite la porta basculante collocata a piano terra lungo il lato Nord-Ovest del fabbricato.

Alla data del sopralluogo (cfr. verbale di accesso ai luoghi) l'Immobile e la sua pertinenza esterna risultava occupato da un affittuario (cfr. paragrafo disponibilità), conseguentemente nella documentazione fotografica di dettaglio appare completo di arredo e oggetti d'uso che comunque non risultano oggetto di pignoramento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXX-

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX - Residenza: Via della Vigna N. 33 Villafranca in Lunigiana (MS) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-08-2003 - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **112,00**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Chiusura SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione dell'Immobile risulta buono sia per quanto riguarda le condizioni generali del fabbricato sia per quanto riguarda l'appartamento oggetto della presente stima e la cantina/garage di pertinenza

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| Scale | tipologia: a rampe parallele materiale: Travertino |
| Solai | tipologia: latero-cemento condizioni: sufficienti |
| Strutture verticali | materiale: c.a. condizioni: sufficienti |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|-----------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti |
|-----------------|--|



| | |
|--------------------|---|
| Pareti esterne | materiale: muratura di laterizio coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: marmo condizioni: buone - Note: Pavimento in lastre di marmo "rosso Verona" |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cucina, bagno e ripostiglio |
| Rivestimento | - Note: Il rivestimento è presente in cucina, nel bagno e nel ripostiglio |
| Impianti: | |
| Antenna collettiva | tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: non rilevata |
| Antifurto | tipologia: volumetrico combinatore tel.: assente condizioni: non rilevate - Note: Impianto di allarme con sensore volumetrico presente solo nella zona ingresso |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non rilevata |
| Fognatura | tipologia: mista rete di smaltimento: non rilevata recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non rilevata condizioni: sufficienti conformità: non rilevata - Note: L'impianto alla data del sopralluogo era funzionante |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevata condizioni: sufficienti conformità: non rilevata |
| Idrico | tipologia: sottotraccia - Note: La cucina è dotata di lavello Locale bagno dotato di tutti i sanitari: lavabo, wc, bidet e vasca in buone condizioni. L'utenza idrica era attiva alla data del sopralluogo |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevata diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: non rilevata - Note: La caldaia è posizionata all'interno della cucina |

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



| | |
|------------------------------------|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 1975 |

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|--------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | autonomo |
| Stato impianto | non rilevato |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico integrato con le planimetrie catastali.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione piano secondo | superf. esterna lorda | 91,00 | 1,00 | 91,00 |
| Terrazzo | superf. esterna lorda | 21,00 | 0,30 | 6,30 |
| | | 112,00 | | 97,30 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Centrale / CENTRO - VIALE LUNIGIANA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Accessori

Immobile

5

1. Cantina

Identificato al n. Foglio 12 Mapp 686 sub 15
Posto al piano terra
Composto da un locale ad uso cantina
Sviluppa una superficie complessiva di 24.7 mq



Valore a corpo: € 10000

Note: L'accessorio individuato al Foglio 12 Mapp 686 sub 15 è un locale cantina (utilizzato anche come autorimessa dato che la dimensione della porta di accesso (basculante in alluminio ad apertura manuale) consente anche un accesso carrabile. Il locale, che possiede anche un accesso diretto dal vano scale condominiale, è dotato di una pavimentazione in klinker, muri intonacati e finiti al civile (si rilevano fenomeni di umidità di risalita) e impianto elettrico sottotraccia (è presente anche una luce di emergenza). La cantina risulta complessivamente uno stato di manutenzione sufficiente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'immobile 5 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" dell'Immobile 5 è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Centrale / CENTRO - VIALE LUNIGIANA) e Microzone Catastali (N.3), e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Villafranca in Lunigiana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di VILLAGRANCA IN LUNIGIANA;
- Fascia/zona: Centrale / CENTRO - VIALE LUNIGIANA
- Codice di zona: B1;
- Microzona catastale n.: 3;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 1 del 2017, si individuano per tipologia di "ABITAZIONI CIVILI", un valore di mercato minimo di €/mq 950 e uno massimo di €/mq 1400 (valore medio €/mq 1175);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.



Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'Immobile 5 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile 5: €/mq 900,00

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobile 5. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.760,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione piano se- condo | 91,00 | € 1.200,00 | € 109.200,00 |
| Terrazzo | 6,30 | € 1.200,00 | € 7.560,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 116.760,00 |
| Valore corpo | | | € 116.760,00 |
| Valore Accessori | | | € 10.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 126.760,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 126.760,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Immobile 5 | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina | 97,30 | € 126.760,00 | € 126.760,00 |

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%) | € 19.050,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 1.307,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 2.500,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 104.143,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 105.000,00 |



Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**
Località/Frazione **Costa al Piano**
Via della Vigna N. 33

Lotto: 5 - LOTTO n.5

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobile 6.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Costa al Piano, Via della Vigna N. 33

Note: Edificio unifamiliare sviluppato su 3 livelli dotato di autorimessa seminterrata e giardino di pertinenza.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: Via della Vigna N. 33 Villafranca in Lunigiana (MS) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-08-2003 - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

1/2 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: Via della Vigna N. 33 Villafranca in Lunigiana (MS) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-08-2003 - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXX C. F. XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2) XXXXXXXXXX, (diritto di proprietà per la quota di 1/2), foglio 15, particella 837, subalterno 1, indirizzo Via Madonna della Neve SNC, piano S1-T-1, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A7, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 188 mq, rendita € 856,03

Derivante da: NCT/NCEU Foglio 15, mapp 411

Confini: Confina sui quattro lati con il mapp. 837 sub 3 Bene Comune Non Censibile intestato alla medesima ditta

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2) XXXXXXXXXX, C. F. XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2), foglio 15, particella 837, subalterno 2, indirizzo Via Madonna della Neve SNC, piano S1, comune Villafranca in Lunigiana, categoria C6, classe 2, consistenza 34 mq, superficie 34 mq, rendita € 70,24

Confini: Lato Nord Ovest corte comune (mapp. 837 sub 3), lati Est, Sud e Ovest terrapieno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXX, C. F. XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2) XXXXXXXXXX, C. F. XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2), foglio 15, particella 837, subalterno 3, comune Villafranca in Lunigiana



Confini: Lato Nord-Est mappali 745 e 413, lato Sud-Est mappali 494 e 849, lato Sud -Ovest mapp. 374 e lato Nord-Ovest mapp- 711

Note: Bene Comune Non Censibile

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXX, C. F. XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2) XXXXXXXXXX, C. F: XXXXXXXXXX (diritto di proprietà per la quota di 1/2), sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 15, particella 712, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 1020, reddito dominicale: € 3,16, reddito agrario: € 1,58

Derivante da: Foglio 15, mapp. 411, Qualità Seminativo arborato, classe 2, Superficie 3790 mq, Reddito dominicale € 22740, agrario € 11370.

Confini: Lato Nord mappali 409, 410, 408, Lato Est mappali 711 e 745, Lato Sud mappale 374 e lato Ovest mappale 713.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del fabbricato e la planimetria catastale del fabbricato depositate presso l'NCEU del Comune di Villafranca. Tuttavia sono state individuate alcune difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'immobile 6.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA per denuncia di variazione planimetrica.

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità: PIANO TERRA 1) diversa collocazione di alcune finestre rispetto a quanto indicato nella Planimetria catastale; 2) modesti spostamenti di alcune tramezze interne; PIANO SEMINTERRATO 3) differente destinazione d'uso di due dei tre vani cantina (uno adibito a taverna e l'altro adibito a bagno); 4) presenza di una "nicchia per alloggiamento impianti", interrata collocata sul lato Sud-Ovest del muro di contenimento del giardino di pertinenza non evidenziato nella planimetria PIANO SOTTOTETTO 5) maggiore altezza del colmo 3,30 anziché i 2,90 indicati a progetto. 6) differente destinazione d'uso del vano stileria (adibito a camera);

DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: Si rileva la presenza di incongruità tra la planimetria catastale, la planimetria autorizzata con PdC N.2433/1369 e il rilievo metrico di dettaglio eseguito dallo scrivente (cfr. planimetrie di rilievo e documentazione fotografica)

Note generali: L'indirizzo indicato nella visura catastale (Via Madonna della Neve SNC), non corrisponde a quello attuale. Quest'ultimo risulta Via della Vigna N. 33. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Cfr descrizione lotto 4 Il lotto 5 si colloca lungo Via della Vigna, percorso che si dirama dalla Strada Statale della Cisa (direzione Nord) prima del Borgo di Villafranca e si sviluppa in una zona caratterizzata da insediamento piuttosto rado e costituito da edifici mono e bifamiliari ad uso residenziale inseriti all'interno di terreni di pertinenza.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (sufficiente), Supermercato (Sufficiente)



Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Villafranca in Lunigiana, Bagnone, Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Appennino Tosco - Reggiano, Lunigiana.

Attrazioni storiche: Centro storico di Villafranca in Lunigiana e borghi della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Villafranca - Bagnone 2 km circa, Autostrada E 31 11 km, Linea bus per trasporto pubblico (n.15, 16, 22 e 2 1 km circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 30/08/2017 alla presenza costante del custode giudiziario Dott.ssa Laura TOLINI e del Sig.ri XXXXXXXXX (esecutata) e del coniuge XXXXXXXXX, l'esecutata ha dichiarato e sottoscritto nel relativo verbale che l'immobile è occupato da se stessa e dalla sua famiglia come abitazione principale

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:

- Descrizione onere: Costituzione di diritti reali a titolo gratuito; A rogito di Notaio Vertere MORICHELLI in Villafranca in Aulla (MS) in data 18/11/2002 ai nn. 60151; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 12/12/2002 ai nn. 8760; Costituzione di diritti reali a titolo gratuito - a favore, tra gli altri di XXXXXXXXX XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXX, e XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXX,

in comunione legale dei beni per il diritto di servitù di passo pedonale e carrabile a favore delle particelle 411 (futuro mapp. 837 - Immobile 6 della presente esecuzione), 712 (accessorio dell'Immobile 6) e 711 del foglio 15 contro: - i coniugi in comunione legale dei beni XXXXXXXXX,

, codice fiscale XXXXXXXXX, e XXXXXXXXX,

, codice fiscale XXXXXXXXXe nei confronti della signora XXXXXXXXX, sopra generalizzata, per il diritto di servitù di passo pedonale e carrabile sulle particelle 723, 373, 375 del foglio 15; - XXXXXXXXX,

codice fiscale XXXXXXXXX in regime di separazione dei

beni, e XXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX, per

il diritto di servitù di passo pedonale e carrabile sulla particella 652 del foglio 15; - ai coniugi in comunione legale dei beni signori XXXXXXXXX,

e XXXXXXXXX,

codice fiscale XXXXXXXXX, per il diritto di ser-



vitù di passo pedonale e carrabile sulla particella 375 del foglio 15; - XXXXXXXXX, , codice fiscale XXXXXXXXX, per il diritto di servitù di passo pedonale e carrabile sulla particella 374 del foglio 15. E' costituita una servitù di passaggio, pedonale e carrabile, perpetua e gratuita striscia di terreno adibita a strada meglio identificata con colore giallo nella planimetria che sottoscritta dalle parti si allega al presente atto sotto la lettera A per formarne parte integrante e sostanziale, previa sottoscrizione delle stesse e precisamente: 1) a carico della particella 652, e a favore delle particelle 7 374, 411, 711, 712, 713, 376, 375; 2) a carico della particella 723 ed a favo particelle 652, 373, 374, 411, 711, 712, 713, 376, 375; 3) a carico della partic ed a favore delle particelle 652, 723, 374, 411, 711, 712, 713, 376, 375; 4) della particella 375 ed a favore delle particelle 652, 723, 373, 374, 411, 71 713, 376; 5) a carico della particella 374 e a favore delle particelle 652, 72 411, 711, 712, 713, 376. Le spese relative alla realizzazione della strada, tecniche e quelle dipendenti dal presente atto, nonché quelle relative manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa sono a carico in parti uguali tra loro i signori XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX- XXXXXXXXX, A XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX e XXXXXXXXX e XXXXXXXXX. I sottoscritti, ove occorra si rilasciano reciproco consenso alla realizzazione di un muro e/o uno o più accessi tra la strada suddetta e le rispettive proprietà secondo le norme previste dagli strumenti urbanistici vigenti e da quelle relative ai passi carrai. Con il presente atto i sottoscritti tutti si dichiarano completamente soddisfatti, dichiarano di accettare la disciplina suddetta e dichiarano altresì che l'unico titolo a cui fare riferimento per la servitù di passaggio è quello rappresentato dal presente atto. I sottoscritti dichiarano che non c'è passaggio alcuno di denaro quanto il corrispettivo e rappresentato dalle reciproche concessioni di servitù. .

- Descrizione onere: servitù attive e passive di passo pedonale e carrabile e di attraversamento di tubazioni; A rogito di Notaio Arnaldo Di Fazio in Massa in data 06/02/2008 ai nn. ; Registrato a Massa in data 08/02/2008 ai nn. 516/1T; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 08/02/2008 ai nn. 1137/1650; L'immobile sito in Villafranca in Lunigiana (MS) distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana ai foglio 15 con la particella 838 individuato nell'atto sopracitato è venduto nell'atto sopracitato. In tale atto si dichiara che : Il bene oggetto della presente nota è stato donato, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù' attiva e passiva, apparente e non apparente, se vi sono e come sono, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con le servitù attive e passive di passo pedonale e carrabile e di attraversamento di tubazioni costituite con gli atti ricevuti dal Notaio Arnaldo Brunelli in data 17.11.1970, registrato a Pontremoli in data 04.12.1970 al n. 837 Vol. 177 ed ivi tra-scritto in data 11.12.1970 al n. 883 voi. 438 di formalità e dal Notaio Carmelo La Rosa del giorno 13.02.1981, rep. n. 2486, registrato ad Aulla il 02.03.1981 al n. 437 vol. 146, trascritto a Massa il 26.02.1981 al n. 1134 del registro particolare ai quali le parti hanno fatto espresso rinvio e che hanno dichiarato di ben conoscere e di accettare senza riserve. .

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX soggetto esecutato con procedimento di E.I. 10/18 R.G.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 300000,00; Importo capitale: € 150000,00 ; A rogito di Notaio Arnaldo Di Fazio in Massa in data 27/03/2008 ai nn. 11628/1734; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 28/03/2008 ai nn. 3317/609 ; Note: Concessione a garanzia di mutuo - del montante complessivo di Euro 300.000,00



(sorte capitale Euro 150.000,00, tasso di interesse annuo 6,175% - spese Euro 150.000,00) — durata anni 25 - a favore di "XXXXXXXXXX", con sede in Siena (SI), codice fiscale XXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto: Siena (SI), Piazza Salimbeni n. 3, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, sopra generalizzati, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, gravante il diritto di proprietà 1/1 dei beni immobili siti in Villafranca in Lunigiana (MS) distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), al foglio 15 con le particelle: - 837 sub. 1, natura A7-ABITAZIONE IN VILLINI, consistenza 8,5 vani, Piano di Virgoletta snc, piano S1-T-1; - 837 sub. 2, natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 34 metri quadri, Piano di Virgoletta snc, piano S1; - 837 sub. 3, natura CO-CORTE O RESEDE (bene comune non censibile N.d.R.), Piano di Virgoletta snc, piano T. Quadro D Il mutuo viene concesso ai sensi del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385. Ai sensi dell'art. 39 del predetto T.U. la Banca mutuante elegge domicilio nella propria sede in Siena (Cfr Certificazioni notarili relative alle E.I. N. 127/15 e N. 10/2018)

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 83000,00; Importo capitale: € 68867,48 ; A rogito di Tribunale di Massa - Sez distaccata di Pontremoli in data 07/06/2010 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 15/06/2010 ai nn. 5750/1005 ; Note: Cfr. Nota Immobili 1 e 2 Lotto 1

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 83000,00; Importo capitale: € 68867,48 ; A rogito di Tribunale di Massa - Sez distaccata di Pontremoli in data 07/06/2010 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 17/09/2010 ai nn. 8784/1568 ; Note: Cfr. Nota Immobili 1 e 2 Lotto 1

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 75000,00; Importo capitale: € 49070,26 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 08/02/2011 ai nn. 391/2011; Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 09/03/2011 ai nn. 2094/337 ; Note: Cfr. Nota Immobili 1 e 2 Lotto 1

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (quota 1/2 diritto di proprietà); Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 02/04/2015 ai nn. 945/2015 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 11/05/2015 ai nn. 3693/2832; Cfr. Nota Immobili 1 e 2, Lotto 1.

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (quota 1/2 diritto di proprietà); Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 12/11/2016 ai nn. 3206/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 21/11/2016 ai nn. 10549/7650; Cfr. Nota Immobili 1 e 2, Lotto 1.

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX soggetto ese-



cutato con procedimento di E.I. 10/18 R.G.; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa (MS) in data 29/12/2017 ai nn. 3693 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 21/02/2018 ai nn. 1423/1092; Verbale di Pignoramento Immobili - a favore di XXXXXXXXX con sede in Siena c.f.XXXXXXXX per il diritto di proprietà e/o di altri diritti di competenza contro XXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX, , codice fiscale XXXXXXXXX sugli immobili dei quali si offre la seguente descrizione: piena proprietà per ½ del Sig. XXXXXXXXX e piena proprietà per ½ della Sig.ra XXXXXXXXX sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana Via Piano di Virgoletta al foglio 15 con le particelle: - 837 sub. 1, categoria A7-, consistenza 8,5 vani, Piano n. S1(Indicazione corretta S1-T-1 NdR) ; - 837 sub. 2, categoria C6-piano S1, mq 34; Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al foglio 15 con la particella 712, Natura T-TERRENO, are 10 centiare 20. sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa (MS) Via Magliano al foglio 152, particelle: - 116 sub. 31, categoria A2-, vani 5, piano 1S; - 196 sub. 1, categoria C6, piano T, mq. 10. Cfr Certificazioni notarili El 127/16 e 10/18.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Domanda Giudiziale a favore di XXXXXXXXX procedura E.I. 10/18 contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX soggetto esecutato con procedimento di E.I. 10/18 R.G.; Derivante da: Esecuzione in forma specifica ; A rogito di Tribunale di Massa - Sez distaccata di Pontremoli in data 19/06/2009 ai nn. 973 iscritto/trascritto a in data 25/06/2009 ai nn. 6561/4656; Esecuzione in forma specifica - a favore di "XXXXXXX", con sede in Massa (MS), codice fiscale 01165890458, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, sopra generalizzati, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, gravante il diritto di proprietà 1/1 dei beni immobili siti in Villafranca in Lunigiana (MS) distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), al foglio 15 con le particelle: - 837 sub. 1, natura A7-ABITAZIONE IN VILLINI, consistenza 8,5 vani, 188 metri quadri, Via Piano di Virgoletta snc, piano S1; - 837 sub. 2, natura C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 39 metri quadri, Via Piano di Virgoletta snc, piano S1; - 837 sub. 3, natura CO-CORTE O RESEDE, Via Piano di Virgoletta snc, piano T. Quadro D La presente trascrizione viene effettuata in forza di atto di citazione con cui la società XXXXXXXXX (corrente in Massa) ha richiesto, in via principale, il trasferimento della piena proprietà dei beni trascritti ex art. 2932 c.c.. NdR Lo scrivente CTU non conosce lo stato della causa e precisa che alla trascrizione dell'atto di citazione non è seguita la trascrizione di alcuna sentenza. Risulta altresì che parte attrice (XXXXXXX) è stata avvista ai sensi dell'art. 498 c.p.c. nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare N. 10/2018 (Cfr Certificazioni notarili relative alle E.I. N. 127/15 e N. 10/2018).

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

Avvertenze ulteriori: Lo scrivente C.T.U. ritiene doveroso informare l'acquirente del presente lotto 5 (fabbricato di cui al mapp. 837 e terreno di cui al mapp. 712) circa le modalità di accesso alla relativa unità abitativa (Cfr. documentazione fotografica). L'accesso al mapp. 837, infatti, avviene percorrendo i seguenti tre distinti tratti di strada non asfaltata: - Un primo tratto che, diramandosi dalla viabilità pubblica, attraversa alcuni terreni di altra proprietà (non oggetto di esecuzione) e, senza particolari criticità/problematiche (in quanto il suo utilizzo risulta disciplinato da apposita scrittura privata del 18/11/2002, trascritta a Massa il 12/12/2002 R.G. 8760) raggiungere il mapp. 712 oggetto di esecuzione; - Un secondo tratto che si sviluppa interamente lungo il lato Sud-Est del mapp. 712 (occupandone una striscia di circa 3,8 m di larghezza) costituente parte del presente lotto; - Un terzo ultimo breve tratto che si sviluppa sul mapp. 711 di altra proprietà e, dunque, non oggetto della presente esecuzione né della relativa vendita. Esclusivamente per quest'ultimo tratto si ritiene di segnalare una (eventuale) potenziale criticità all'accesso.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX, (quota 1/2

diritto di nuda proprietà) XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX,

(quota 1/2 diritto di nuda proprietà); XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX

, (quota 1/2 diritto di usufrutto) XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX,

quota 1/2 diritto di usufrutto) **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di Atto notarile

pubblico - a rogito di Notaio Vertere MORICHELLI in Villafranca in Lunigiana, in data 19/12/1983, ai nn. 1365; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 03/01/1984, ai nn. 51.

Note: Atto unilaterale d'obbligo - con il quale i coniugi XXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXX, entrambi sopra generalizzati, si sono obbligati per loro e loro aventi causa a qualsiasi titolo: a) ad osservare le condizioni stabilite con delibera del Consiglio Regionale della Toscana in data 23 maggio 1978 n.260 e con le tabelle e la convenzione-tipo ad essa annesse che riguardano gli interventi relativi alla costruzione di fabbricato ad uso di civile abitazione, delibera che si allega all'atto che si produce sotto la lettera "A"; b) a praticare prezzi massimi di cessione determinati nei modi e secondi i criteri di cui alla delibera del Consiglio Regionale della Toscana preallegata; c) a praticare canoni massimi di locazione determinati nei modi e secondi i criteri di cui alla delibera del Consiglio Regionale della Toscana preallegata; d) ad assumere, quale termine di durata degli obblighi derivanti dal presente atto, il termine di anni venti determinato con delibera del Consiglio Comunale del 7 dicembre 1991 n. 143; e) ad assumere quale termine di cui all'art.4) della convenzione-tipo allegata sotto la lettera "A" in giorni trenta. I componenti per loro e loro aventi causa a qualsiasi titolo specificatamente si obbligavano: - al pagamento delle penali nei casi e nella misura stabiliti dal punto 10 della delibera del Consiglio Regionale della Toscana preallegata e dell'art.14 della convenzione-tipo ad essa allegata; - a consentire il ricorso all'arbitrato ai, sensi degli artt.806 e 88 c.p.c. per la risoluzione di ogni controversia inerente, e conseguente al presente atto, fatte salvo, le diverse ed inderogabili disposizioni di legge. Gli arbitri saranno tre così nominati: uno dalla parte o suoi aventi causa a qualsiasi titolo; uno dal Comune di Villafranca in Lunigiana; il terzo d'ac-



cordo tra la parte o suoi aventi causa a qualsiasi titolo a qualsiasi titolo ed il Comune stesso, o in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale nella cui circoscrizione si trova il Comune. Le obbligazioni con il presente atto assunte non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Villafranca in Lunigiana. NB: Si rileva che la suddetta convenzione riporta la durata di anni 20 e risulta essere stata stipulata il 19.12.1983 e trascritta il 03.01.1984.

**Tale Atto d'Obbligo, necessario ai sensi dell'art. 7 della Legge 28/01/1977 n. 10, dell'art. 33 della Legge 5/08/1978 N. 457 e ai sensi della delibera del Consiglio Regionale Toscana del 23/05/1978 n. 260, è stato stipulato in quanto i sottoscrittori, sopra generalizzati, proprietari dei terreni ubicati nel Comune di Villafranca in Lunigiana, individuati al NCT foglio 15, part. 411 e 711, in data 31/07/1980 con prot. 3406, pratica N. 1059, hanno presentato al Sindaco del Comune di Villafranca in Lunigiana, istanza per ottenere la concessione a realizzare un intervento di edilizia abitativa ai sensi della Legge 10/77. (Ndr)

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 18/09/1998 . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Carmelo La Rosa in Pontremoli, in data 13/02/1981, ai nn. 2486/1222; registrato a Aulla (MS), in data 02/03/1981, ai nn. 437/Vol. 146; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 26/02/1981, ai nn. 1134/Vol. 892 n. 1381.

Note:

riservandosi l'usufrutto loro vita natural durante, hanno unitamente donato, tra gli altri: a) ai coniugi XXXXXXXXX,

codice fiscale XXXXXXXXX, che con animo grato hanno accettato ed attribuito alla comunione legale dei beni il diritto di nuda proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana al - foglio 15 particella 711 (ex 411/b) di mq. 1180, seminativo arborato di classe 2 (mappale da cui deriva mapp. 838 che verrà successivamente fuso con il mappale 837 Immobile 6 della presente esecuzione); b) alla figlia XXXXXXXXX, sopra generalizzata, che con animo grato ha accettato il diritto di nuda proprietà di due terreni rispettivamente distinti al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana al foglio 15 con le particelle: - 712 (ex 411/c) di mq. 1020, seminativo arborato di classe 2; (lotto di terreno oggetto di pignoramento e assegnato come accessorio dell'Immobile 6 della presente perizia di stima) - 411 (ex 411/a) di Mq. 920, seminativo arborato di classe 2. (mappale da cui deriva il mappale 837 - Immobile 6 della presente esecuzione) Nell'atto si specifica inoltre quanto segue: Le entità immobiliari sopra descritte (mappali 411 e- 711) sono inserite nel Programma di Fabbricazione del Comune di Villafranca in Lunigiana: in zona C/3 con indice di fabbricabilità di zero virgola sei metri cubi per metro quadrato (i.f. 0,6 mc/, mq). In conseguenza delle donazioni come sopra ricevute e dei frazionamenti avvenuti, i donatari hanno convenuto quanto segue; 1) per consentire l'accesso alle porzioni immobiliari rappresentate dai mappali 712 (erroneamente indicato con il numero 715 nella certificazione notarile – N.d.R.) - 711 - 411, il donatario XXXXXXXXX XXXXXXXXX ha concesso :alla sorella XXXXXXXXX XXXXXXXXX anche unitamente al marito, XXXXXXXXX diritto di passo da esercitarsi a minor danno sul terreno rappresentato dal mappale 373 per una larghezza di metri lineari due, virgola cinquanta (ml.2,50) fino a raggiungere lo stradello esistente che attraversa il terreno rappresentato dal mappale 375, e da esercitarsi sul terreno rappresentato dal mappale 713 lungo il confine con mappale 374 per una larghezza di metri lineari due virgola cinquanta (ml. 2,50) fino a raggiungere il terreno rappresentato, dal detto mappale 712. Tale diritto viene concesso fino al momento in cui non sarà possibile migliore accesso ai terreni dei coniugi XXXXXXXXX-XXXXXXX da una strada pubblica. Per quanto riguarda lo stradello citato ed esistente nel: terreno rappresentato dal mappale 375 è stato fatto riferimento alla servitù costituita con atto Notar Arnaldo Brunelli, già di Pontremoli, del 17 novembre 1970, registrato a Pontremoli il 04.12.1970 al n. 837 vol. 177 e trascritto a Pontremoli il 11.12.1970 al n 883 vol. 438 di formalità; 3) nell'eventualità di variazione degli attuali regolamenti edilizi ed ottenute le necessarie autorizzazioni, la signora



XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, ha concesso al fratello XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, la possibilità di elevare una Costruzione sui confine che delimita i terreni rappresentati dai mappali 712-713 senza quindi osservare il rispetto delle distanze legali. Qualora poi la signora XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX dovesse elevare una costruzione sul proprio terreno rappresentato dai mappali 712, questa deve essere costruita a distanza non minore di metri lineari dieci (ml. 10) dal confine che divide i detti terreni rappresentati dai mappali 712-713. ** i signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX sopra generalizzati divennero proprietari per atto di compravendita del 19/06/1964, ricevuto dal Dott. Arnaldo Brunelli, trascritto alla Conservatoria di Pontremoli il 10/07/1964 ai numeri 616/374 e per atto di compravendita del 07/09/1967, ricevuto dal Dott. Arnaldo Brunelli, trascritto alla Conservatoria di Pontremoli il 05/10/1967 ai numeri 902/409; ***Alla data del 01/01/1989 al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca In (MS) sulla particella 711 del foglio 15 risultava edificato un fabbricato suddiviso in subalterni 1, 2, 3 e 4 (BCNC — comune a tutti i subalterni)

Titolare/Proprietario:

dal 01/01/1989 al 18/09/1998 . In forza di accatastamento.

Note: Alla data del 01/01/1989 al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca In (MS) sulla particella 711 del foglio 15 risultava edificato un fabbricato suddiviso in subalterni 1, 2, 3 e 4 (BCNC — comune a tutti i subalterni)

Titolare/Proprietario:

dal 18/09/1998 al 23/03/2006 . In forza di Voltura.

Note: Con denuncia nei passaggi per causa di morte n. 3235.4/1998 del signor XXXXXXXXXXXX, sopra generalizzato, deceduto
Catasto Terreni di Villafranca in Lunigiana (MS), il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 al medesimo spettante sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), foglio 15 con la particella 711, si riunì alla nuda proprietà e passò ai coniugi in comunione legale dei beni XXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXX, sopra generalizzati

Titolare/Proprietario:

In forza di Voltura.

Note: Con denuncia n. 3235.3/1998 del signor XXXXXXXXXXXX, sopra generalizzato, deceduto il
I Catasto Terreni di Villafranca in Lunigiana (MS), il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 al medesimo spettante sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), foglio 15 con le particelle 411 e 712, si riunì alla nuda proprietà e passò alla signora XXXXXXXXXXXX, sopra generalizzata

Titolare/Proprietario:

dal 18/09/1998 al 23/03/2006 . In forza di Voltura.

Note: Con denuncia n. 5412.2/1998 per riunione di usufrutto in morte dei signor XXXXXXXXXXXX, sopra generalizzato, deceduto il
al Catasto Fabbricati di Villafranca in Lunigiana (MS), il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 al medesimo spettante sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), foglio 15 con le particelle 711 subb. 1, 2, 3



e 4, si riuni alla nuda proprietà e passò alla signora XXXXXXXXX, sopra generalizzata

Titolare/Proprietario:

dal 23/03/2006 al 23/03/2006 . In forza di Atto notarile pubblico - a rogito di Notaio Arnaldo DI FAZIO in Massa, in data 23/03/2006, ai nn. 8652/641; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 28/03/2006, ai nn. 2795/97/4236/38.

Note: (quota 1/2 diritto di usufrutto) ha rinunciato quota di 1/2 del diritto di usufrutto alla stessa spettante, a favore dei signori: a) XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, sopra generalizzati, per la quota di 1/4 ciascuno a titolo di bene personale sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune Villafranca in Lunigiana al foglio 15 particelle: - 711 sub. 1, 42-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 7, Via Piano di Virgoletta, P.T-1 - 711 sub. 2, A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 3,5, Via Piano di Virgoletta, P.T; - 711 sub. 3, C6-STALLE SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, mq. 21, Via Piano di Virgoletta, P. T; b) XXXXXXXXX, sopra generalizzata, per la quota di 1/2 a titolo di bene personale sugli immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana al foglio 15 particelle: - 712, T-TERRENO di mq. 1020; - 411, T-TERRENO di mq. 920. La signora XXXXXXXXX ha dichiarato di rinunciare, come irrevocabilmente ha rinunciato, per spirito di liberalità, senza corrispettivo ed a titolo di donazione indiretta al diritto di usufrutto vitalizio alla stessa spettante per la quota di 1/2 (un mezzo) sui beni immobili di cui alla presente nota. Ai sensi dell'art. 1014 n. 2 del codice civile, i signori XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, che con animo grato hanno accettato, già titolari del diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) e di nuda proprietà per restante la quota di 1/2 (un mezzo) sui beni di cui alla presente nota, sono divenuti a far data dal 23 marzo 2006 e per effetto della citata rinuncia, pieni proprietari di detti beni. La signora XXXXXXXXX ha acconsentito a che il suo nominativo venga depennato dalle corrispondenti partite catastali.

Titolare/Proprietario:

dal 23/03/2006 al 10/09/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Arnaldo DI FAZIO in Massa, in data 23/03/2006, ai nn. 8652/641; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 28/03/2006, ai nn. 2796.

Note: I coniugi XXXXXXXXX ed XXXXXXXXX, sopra generalizzati, in regime di comunione legale dei beni tra loro, unitamente tra loro hanno venduto, tra gli altri beni, alla signora XXXXXXXXX XXXXXXXXX, sopra generalizzata, che acquistava, tra gli altri beni, il diritto di nuda proprietà 1/1 sugli immobili siti in Villafranca in Lunigiana (MS) e precisamente distinti al: * Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al foglio 15 particelle: - 711 sub. 1, A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 7, Via Piano di Virgoletta, P.T-1; - 711 sub. 2, A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, vani 3,5, Via Piano di Virgoletta, P.T; - 711 sub. 3, C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, mq. 21, Via Piano di Virgoletta, P. T. Quadro D: I signori XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, riservandosi l'usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento e con dispensa dal redigere inventario e prestare cauzione, hanno ceduto e venduto alla signora XXXXXXXXX XXXXXXXXX che ha accettato ed acquistato il diritto di nuda proprietà sui beni immobili di cui alla presente nota, con ogni diritto, ragione, azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente, se vi sono e come sono, nulla escluso o eccettuato, ed in particolare con le servitù descritte in atto. *** Con denuncia n. 453.1/2008 per ricongiungimento di usufrutto spettante al signor XXXXXXXXX, sopra generalizzato, del 10.09.2006 (in atti dal 18.01.2008) al Catasto Fabbricati di Villafranca in Lunigiana (MS), il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 con diritto di accrescimento al medesimo spettante sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), foglio 15 con le particelle 711 subb. 1, 2, 3, si riuni al diritto di usufrutto spettante alla signora XXXXXXXXX, sopra generalizzata, che divenne usufruttuaria per la quota di 1/1. **** Con Tipo Mappale n. 9143.1/2008 del 24.01.2008 (protocollo MS0009143) presentato



al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana la particella 711 del foglio 15 di mq. 1.180, venne variata, dando origine alla particella 838 di mq. 364, ente urbano, del medesimo foglio. ***** Con denuncia di variazione n. 474.1/2008 del 29.01.2008 (protocollo MS0011493) presentata al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), la particella 711 sub. 4, BCNC (corte comune ai subb. 1-2-3) del foglio 15, venne soppressa per frazionamento per trasferimento diritti, dando origine alla particella 838, in corso di definizione, del medesimo foglio.

Titolare/Proprietario:

dal 23/03/2006
al 19/10/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Arnaldo DI FAZIO in Massa, in data 23/03/2006, ai nn. 8652/641; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 28/03/2006, ai nn. 2797.

Note: La signora XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX, a titolo di bene personale ha venduto ai signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX sopra generalizzati che per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, hanno acquistato il diritto di nuda proprietà 1/1 dei terreni siti in Villafranca in Lunigiana (MS) e precisamente distinti al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana al foglio 15 con le particelle: - 411, Natura T-TERRENO, consistenza 9 are 20 centiare; - 712, Natura T-TERRENO, consistenza 10 are 20 centiare. La signora XXXXXXXXXX, riservandosi l'usufrutto vitalizio con dispensa dai redigere inventario e prestare cauzione, ha ceduto e venduto ai signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX che, in quote uguali ed indivise, hanno accettato ed acquistato il diritto di nuda proprietà sui beni immobili di cui alla presente nota, con ogni diritto, ragione, azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente, se vi sono e come sono, nulla escluso o eccettuato, ed in particolare con le servitù descritte in atto

Titolare/Proprietario:

coniugato in regime di separazione dei beni con
(quota 1/2 di piena proprietà) dal 19/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Arnaldo DI FAZIO in Massa, in data 19/10/2006, ai nn. 10188/641; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 23/10/2006, ai nn. 9150/13673.

Note: La signora XXXXXXXXXX, sopra generalizzata, ha donato ai signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, sopra generalizzati, che per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, hanno acquistato il diritto di usufrutto 1/1 dei terreni siti in Villafranca in Lunigiana (MS) e precisamente distinti al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana al foglio 15 con le particelle: - 411, Natura T-TERRENO, consistenza 9 are 20 centiare; - 712, Natura T-TERRENO, consistenza 10 are 20 centiare. Quadro D Quanto oggetto della presente nota è stato donato, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù' attiva e passiva, apparente e non apparente, se vi sono e come sono, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con le servitù di passo, attraversamento di tubazioni e distanza dai confini già richiamate nell'atto di donazione con riserva di usufrutto ricevuto dal Dott. Arnaldo Di Fazio, Notaro in Massa, in data 23 marzo 2006, repertorio 8.652/641, registrato a Massa il giorno 28 marzo 2006 al n. 722 serie 1T, trascritto a Massa il giorno 28 marzo 2006 ai nn. 2795, 2796 e 2797. Inoltre i signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, quali donatari del diritto di usufrutto sul terreno di cui al mappale 712, hanno riconosciuto vincolante anche nei loro confronti la possibilità concessa al signor XXXXXXXXXX, se consentito dai regolamenti edilizi ed ottenute le necessarie autorizzazioni, di costruire sul confine che delimita i mappati 712 e 713 senza osservare il rispetto delle distanze legali e dichiarano di subentrare nell'obbligo di costruire a distanza non inferiore a metri lineari 10 (dieci) da detto confine in caso di possibilità di edificare sul mappale 712



Con Tipo Mappale n. 8787.1/2008 del 22.01.2008 (protocollo MS0008787) presentato al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana la particella 411 del foglio 15 di mq. 920, venne soppressa, dando origine alla particella 837 di mq. 920 del medesimo foglio, che passa a Partita 1, qualità ente urbano * Con denuncia di nuova costituzione n. 167.1/2008 del 29.01.2008 (protocollo MS0011515) presentata al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), sulla particella 837 del foglio 15, venne accatastato un fabbricato suddiviso in subalterni 1, 2 e 3 (BCNC), intestato a XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

Titolare/Proprietario:

dal 06/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Arnaldo DI FAZIO in Massa, in data 06/02/2008, ai nn. 11492/1662; registrato a Massa, in data 08/02/2008, ai nn. 516/1T; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 08/02/2008, ai nn. 1137/1650.

Note: Le signore XXXXXXXXX, sopra generalizzata XXXXXXXXX XXXXXXXXX,

codice fiscale XXXXXXXXX e , per il diritto di usufrutto 1/1 la prima e per il diritto di nuda proprietà 1/1 la seconda, hanno venduto ai signori XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, che per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, hanno acquistato il diritto di proprietà 1/1 dell'immobile sito in Villafranca in Lunigiana (MS) distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana ai foglio 15 con la particella 838. = Con Tipo Mappale n. 21406.1/2008 del 20.02.2008 (protocollo MS00021406) presentato al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana la particella 838 del foglio 15 di mq. 364, venne soppressa ed unita alla particella 837 del foglio 15 che aumentò la sua superficie da mq. 920 a mq. 1.284, ente urbano, del medesimo foglio. *** Con denuncia di variazione n. 954.1/2008 del 26.02.2008 (protocollo MS0025301) presentata al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), la particella 838 venne soppressa, per frazionamento e fusione ed unita con la particella 837 del medesimo foglio. ****Con variazione di toponomastica n. 28058.1/2012 del 31.10.2012 (protocollo MS0106638) al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana, tutti gli immobili distinti alla particella 711 del foglio 15 passarono da Via Piano di Virgoletta a Via Madonna della Neve. *****Con variazione di toponomastica n. 28341.1/2012 del 31.10.2012 (protocollo MS0106922) al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana, tutti gli immobili distinti alla particella 837 del foglio 15 passarono da Via Piano di Virgoletta a Via Madonna della Neve. Il bene oggetto della presente nota è stato donato, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù' attiva e passiva, apparente e non apparente, se vi sono e come sono, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con le servitù attive e passive di passo pedonale e carrabile e di attraversamento di tubazioni costituite con gli atti ricevuti dal Notaio Arnaldo Brunelli in data 17.11.1970, registrato a Pontremoli in data 04.12.1970 al n. 837 Vol. 177 ed ivi trascritto in data 11.12.1970 al n. 883 voi. 438 di formalità e dai notaio Carmelo La Rosa del giorno 13.02.1981, rep. n. 2486, registrato ad Aulla il 02.03.1981 al n. 437 vol. 146, trascritto a Massa il 26.02.1981 al n. 1134 del registro particolare, ai quali le parti hanno fatto espresso rinvio e che hanno dichiarato di ben conoscere e di accettare senza riserve.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica N. 2433 del 2006 PdC N 2433/1369

Intestazione: XXXXXXXXX

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricato unifamiliare di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 06/03/2006 al n. di prot. 2706

Rilascio in data 25/05/2006 al n. di prot.

NOTE: Certificato di ultimazione lavori e conformità del 05/02/2008 Prot. 1754 Fine lavori strutture del 15/09/2008 Certificato di Collaudo consegnato presso il Genio Civile di Massa il 03/11/2008 Agli atti dell'Ufficio tecnico Comunale non è stato rinvenuto certificato di agibilità (con i relativi documenti a corredo)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Nessuna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del fabbricato e le planimetrie di progetto allegate al PdC N.2433/1369 presentata presso l'UT del Comune di Villafranca. Tuttavia sono state individuate alcune difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile 6.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità per l'ottenimento di Permesso di Costruire in sanatoria art. 209 della Legge RT 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente), i grafici autorizzati (cfr tavole 2 e 3 PdC N.2433/1369) e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità: PIANO TERRA 1) assenza di antibagno nel locale igienico a servizio del soggiorno; 2) diversa collocazione delle finestre rispetto a quanto indicato nei grafici di progetto; PIANO SEMINTERRATO 3) differente destinazione d'uso dei vani deposito (adibito a taverna) e ripostiglio (adibito a bagno) 4) presenza di una "nicchia per alloggiamento impianti", interrata collocata sul lato Sud-Ovest del muro di contenimento del giardino di pertinenza PIANO SOTTOTETTO 5) maggiore altezza del colmo 3,30 anziché i 2,90 indicati a progetto. 6) differente destinazione d'uso del vano stieria (adibito a camera); 7) diversa collocazione del lucernario rispetto a quanto indicato nei grafici di progetto (posto nel locale camera anziché nello stenditoio); 8) diversa collocazione delle finestre rispetto a quanto indicato nei grafici di progetto (prospetto Nord-Ovest assenza di finestra autorizzata e Nord-Est presenza di finestra non autorizzata;

Pratica accertamento di conformità: € 2.500,00

Sanzione, Oneri, Bolli e Diritti di Segreteria: € 1.500,00

Interventi di ripristino : € 5.500,00

SCIA agibilità: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 12.500,00**

Note: Le difformità riscontrate rientrano complessivamente nella categoria degli interventi soggetti a Permesso di Costruire (art. 134 della L.R. Toscana N. 65/14). In merito alla sanabilità delle difformità di cui sopra, si evidenzia che, ai sensi dell'art. 209 "[...] l'avente titolo può ottenere il Permesso di Costruire [...] in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda: Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00 Si precisa che: Per quanto riguarda la conformità alla normativa degli interventi si precisa che: punto 1) ripristino locale antibagno 500€; punto 3) il "cambio d'uso" dei locali posti nel seminterrato è autorizzabile senza pagamento oneri punto 4) la "nicchia per alloggiamento impianti" interrata non si configura come volume pertanto è autorizzabile senza pagamento oneri; punto 5): Il sottotetto dovrà essere riportato ad un'altezza interna conforme a quella autorizzata con P.d.C. N. 2433/1369 mediante la posa di controsoffitto atto a ristabilire un'altezza in colmo pari a 2,90 e in gronda pari a 1,50; (superficie sottotetto 86 mq, costo controsoffitto e pitturazione € 55/mq per un importo complessivo di € 4700 circa) punto 6): Il "cambio d'uso" di uno dei locali posti nel sottotetto, in applicazione della Legge Regionale N. 5/2010 e s.m.i., potrà essere autorizzato previo versamento dei relativi oneri (superficie camera 17 mq, oneri per



cambio d'uso da locale accessorio ad abitazione: € 8/mq per un importo complessivo di € 140 circa);

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Piano Strutturale pprovato con deliberazione di Consiglio comunale n° 57 dell'31 otttobre 2008; Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 4 dell'11 febbraio 2010 |
| Zona omogenea: | AP (F. 15 mapp. 712); B1 (F.15 mapp. 837) |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 18 - Ambiti di conservazione delle aree periurbane AP; Art. 20 Ambiti di trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Cfr CDU rilasciato dal Comune di Villafranca in Lunigiana

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Immobile 6**

L'immobile 6 è costituito da un edificio unifamiliare sviluppato su 3 livelli di cui due fuori terra e uno seminterrato. Esso si raggiunge tramite una strada sterrata che si dirama da da Via della Vigna, in località "Costa al Piano" e che consente l'accesso carrabile e pedonale al terreno di pertinenza (individuato catastalmente col Mapp. 837 sub 3 Bene Comune Non Censibile ai sub 1 e 2) provvisto di recinzione e rampa di accesso diretto all'autorimessa (mapp. 837 sub. 2).

L'edificio ha struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio (privi di isolamento), copertura a capanna e a piano terra presenta un porticato con struttura in c.a.

I locali adibiti ad uso residenziale che si sviluppano a piano terra consistono in un grande soggiorno, una cucina, un disimpegno, 3 camere e due servizi igienici (di cui uno a servizio della zona giorno privo di antibagno);

Al piano sottotetto si sviluppano alcuni locali accessori: quali disimpegno, ripostiglio, stenditoio e soffitta, un servizio igienico e un locale adibito a camera (tutti i locali sono dotati di superficie aeroilluminante naturale).

Al piano seminterrato oltre ad un bagno e una cantina si trovano anche una taverna con angolo cottura provvista di forno a legna e stufa a pellet. Da questi locali si ha accesso diretto all'autorimessa.



Nel muro di contenimento che delimita l'area di manovra di fronte all'autorimessa è ubicata una nicchia in cui sono collocati la caldaia e un serbatoio di accumulo per l'Acqua Calda Sanitaria. Alla data del sopralluogo (cfr. verbale di accesso ai luoghi) l'Immobile e la sua pertinenza esterna risultavano occupati dai coniugi XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX eseguiti e dai loro familiari (cfr. paragrafo disponibilità), conseguentemente nella documentazione fotografica di dettaglio appare completo di arredo e oggetti d'uso che comunque non risultano oggetto di pignoramento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: Via della Vigna N. 33 Villafranca in Lunigiana (MS) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-08-2003 - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

1/2 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX - Residenza: Via della Vigna N. 33 Villafranca in Lunigiana (MS) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-08-2003 - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

Superficie complessiva di circa mq **363,70**

E' posto al piano: Seminterrato, terra e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via della Vigna 33; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 al piano terra

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'Immobile risulta buono anche se necessita di interventi puntuali di manutenzione finalizzati a porre rimedio alle infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura (evidenti nella zona del portico e in generale nel tavolato che riveste la gronda) e il rifacimento di alcune porzioni di intonaco ammalorato da umidità di risalita, visibile lungo la parte bassa dei muri nel piano seminterrato

Le pertinenze esterne (giardino e rampa di accesso) risultano in stato di conservazione buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|--|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: c.a. |
| Scale | tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna - Note: Pedate ed alzate in granito |
| Solai | tipologia: latero-cemento condizioni: sufficienti |
| Strutture verticali | materiale: c.a. condizioni: sufficienti |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|-----------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone - Note: Nella finestra del soggiorno è presente inferriata in ferro |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone |



| | |
|---------------------|---|
| Manto di copertura | <p>materiale: tegole portoghesi coibentazione: non rilevata condizioni: scarse</p> <p>- Note: Sono presenti infiltrazioni evidenti nel porticato di ingresso e sul tavolato di gronda esterno</p> |
| Pareti esterne | <p>materiale: muratura di laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti</p> |
| Pavim. Esterna | <p>materiale: piastrelle in cotto condizioni: sufficienti</p> |
| Pavim. Interna | <p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti</p> |
| Portone di ingresso | <p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: ottone condizioni: buone</p> <p>- Note: La porta di accesso all'abitazione è una porta finestra protetta da persiana in alluminio</p> |
| Impianti: | |
| Antenna collettiva | <p>tipologia: rettilenea condizioni: sufficienti conformità: non rilevata</p> |
| Elettrico | <p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non rilevata</p> |
| Fognatura | <p>tipologia: mista rete di smaltimento: non rilevata recapito: fossa biologica ispezionabilità : non rilevata condizioni: sufficienti conformità: non rilevata</p> <p>- Note: L'impianto alla data del sopralluogo era funzionante</p> |
| Gas | <p>tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: non rilevata condizioni: sufficienti conformità: non rilevata</p> |
| Idrico | <p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevata condizioni: sufficienti conformità: non rilevata</p> <p>- Note: La cucina a piano terra e l'angolo cottura al piano seminterrato sono dotati di lavello L'abitazione è dotata di 4 locali igienici: 2 a piano terra: Locale bagno di pertinenza del soggiorno dotato di lavabo, wc, bidet; Bagno zona notte dotato di lavabo, wc, bidet e doccia; Bagno del locale sottotetto lavabo, wc, bidet e doccia; Bagno del locale seminterrato lavabo, wc, bidet, doccia e lavatrice; Buone condizioni. L'utenza idrica era attiva alla data del sopralluogo</p> |



Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **non rilevata** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 2006 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Autonomo |
| Potenza nominale | 28 Kw |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 2006 |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

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

Varie:

Il piano seminterrato è dotato di un forno a legna in muratura e di una stufa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico integrato con le planimetrie catastali.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione piano terra | superf. esterna lorda | 128,00 | 1,00 | 128,00 |
| Terrazza e porticato piano terra | superf. esterna lorda | 46,70 | 0,30 | 14,01 |
| Locali accessori piano | superf. esterna lorda | 79,20 | 0,50 | 39,60 |



| | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------|------|---------------|
| sottotetto | | | | |
| camera piano sottotetto | superf. esterna lorda | 20,00 | 1,00 | 20,00 |
| Locali accessori piano seminterrato | superf. esterna lorda | 89,80 | 0,50 | 44,90 |
| | | 363,70 | | 246,51 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Periferica / MALGRATE - MOCRONE - FILETTO - LOC. L

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1850

Accessori

Immobile

6

1. Garage

Identificato al n. Foglio 15, mapp. 837 sub 2
 Posto al piano seminterrato
 Composto da vano
 Sviluppa una superficie complessiva di 39 mq
 Destinazione urbanistica: garage
 Valore a corpo: **€ 25000**

Note: L'autorimessa seminterrata è accessibile tramite la rampa carrabile in c.a. e direttamente dall'unità immobiliare ad uso civile abitazione Foglio 15, mapp. 837 sub 1

Immobile

6

2. Giardino

Identificato al n. Foglio 15, mapp. 837 sub 3
 Posto al piano terra
 Composto da giardino
 Sviluppa una superficie complessiva di 1100 circa mq
 Destinazione urbanistica: Ente urbano
 Valore a corpo: **€ 30000**

Note: Il terreno di pertinenza dell'Immobile 6 è recintato con rete plastica ed è provvisto di duplice cancello in ferro (carrabile e pedonale) Tale area risulta adibita a corte esclusiva dell'abitazione e al suo interno si sviluppa la rampa di accesso carrabile al garage seminterrato.

Immobile

6

3. Terreno annesso

Identificato al n. Foglio 15, mapp. 712 N.C.T
 Posto al piano terra
 Composto da terreno
 Sviluppa una superficie complessiva di 1020 mq
 Destinazione urbanistica: Ambiti di conservazione aree agricole periurba-



ne (AP)

Valore a corpo: € 2500

Note: Il terreno in oggetto (mapp. 712) ha una superficie catastale di circa 1020 mq. Nel fornire il valore di stima con valutazione a corpo pari ad € 2500,00, lo scrivente C.T.U. precisa di aver tenuto in considerazione che: - Parte del mapp. 712 risulta, di fatto, nella materiale disponibilità del proprietario del mappale mapp. 711 confinante (NON oggetto di esecuzione), come si evince dalla recinzione dallo stesso realizzata (cfr. documentazione fotografica). Tale area interclusa e accessibile unicamente dal mapp. 711 (NON oggetto di esecuzione) ha una superficie di circa 150 mq; - Nella porzione di mapp. 712 interclusa dalla recinzione di cui sopra, il proprietario del mapp. 711 (NON oggetto di esecuzione) ha materialmente occupato parte dello stesso mapp. 712 con un manufatto realizzato in cemento armato, avente funzione di scannafosso asservito esclusivamente al proprio fabbricato (mapp. 711 – cfr. documentazione fotografica); - Al di fuori della recinzione realizzata sul mapp. 712 dal proprietario del mapp. 711 e di cui sopra (ovvero nel sedime liberamente accessibile del mapp. 712 oggetto di stima), il proprietario del mapp. 711 ha altresì collocato (in posizione interrata) un bombolone metallico utilizzato per la fornitura di gas GPL al proprio edificio (mapp. 711), ed una piccola e fatiscente baracca in lamiera priva di fondazioni, utilizzata come ricovero attrezzi; - Sull'estremità Sud-Est del mapp. 712 insistono un'altra piccola e fatiscente baracca in legno priva di fondazioni (utilizzata come ricovero per animali da cortile) ed un modesto serbatoio in materiale plastico per la raccolta di acqua, il tutto realizzato dal proprietario del mapp. 711 (NON oggetto di esecuzione); - Il lato Sud-Est del mapp. 712 risulta occupato (per una larghezza di circa 3,80 m) dalla viabilità di accesso al mapp. 837 (oggetto di esecuzione ed al quale lo stesso mapp. 712 viene accorpato in qualità di "accessorio") ed al mapp. 711 (NON oggetto di esecuzione).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dell'immobile 6 sopra descritto, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" dell'Immobile 6 è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica / MALGRATE - MOCRONE - FILETTO - LOC. LA COSTA) e Microzone Catastali (N.2), e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Villafranca in Lunigiana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di VILLAGRANCA IN LUNIGIANA;
- Fascia/zona: Periferica / MALGRATE - MOCRONE - FILETTO - LOC. LA COSTA;
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 2;
- Tipologia prevalente: Ville e Villini;

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 1 del 2017, si individuano per tipologia di "VILLE E VILLINI", un valore di mercato minimo di €/mq 1250 e uno massimo di €/mq 1850 (valore medio €/mq 1550);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'Immobile 5 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile 6: €/mq 1500,00;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.

8.3 Valutazione corpi:

Immobile 6. Abitazione in villini [A7] con annesso Garage, con annesso Giardino, con annesso Terreno annesso

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione piano terra | 128,00 | € 1.500,00 | € 192.000,00 |
| Terrazza e porticato piano terra | 14,01 | € 1.500,00 | € 21.015,00 |
| Locali accessori piano sottotetto | 39,60 | € 1.500,00 | € 59.400,00 |
| camera piano sottotetto | 20,00 | € 1.500,00 | € 30.000,00 |
| Locali accessori piano seminterrato | 44,90 | € 1.500,00 | € 67.350,00 |
| Valore corpo | | | € 369.765,00 |
| Valore Accessori | | | € 57.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 427.265,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 427.265,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Immobile 6 | Abitazione in villini [A7] con annesso Garage, con | 246,51 | € 427.265,00 | € 427.265,00 |



| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| | annesso Giardino, con annesso Ter- reno annesso | | | |
|--|---|--|--|--|

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%) | € 64.089,75 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 13.300,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 349.875,25 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 350.000,00 |

Data generazione:
20-05-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Davide Ambrosini

