

## TRIBUNALE DI MASSA

Fallimento 29/19 R.G.

Giudice Delegato Dott. Alessandro Pellegrini

Curatore Fallimentare: Dott. Massimiliano Lencioni

Perito Stimatore: Ing. Christian Innocenti

## PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Christian Innocenti, nato a Pietrasanta il 27-08-1978, con studio in Massa, via Ronchi 33, iscritto all' albo degli Ingegneri della provincia di Massa Carrara al numero 790, è stato individuato in data 18-09-2019 dal Giudice Delegato Dott. Alessandro Pellegrini quale Perito Stimatore nell' ambito del fallimento in epigrafe allo scopo di stimare i beni appartenenti alla

In data 17-9-2019 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto della presente allo scopo di eseguirne il rilievo durante il quale è stato eseguito un report fotografico che si allega.

Per brevità non si riporta la cronologia dei sopralluoghi successivi e delle visite effettuate presso gli uffici competenti allo scopo di reperire la documentazione catastale, ipocatastale ed urbanistica relativa all' immobile.

Per il deposito dell' elaborato peritale è stato fissato il termine del 17 settembre 2021.

## INDIVIDUAZIONE DEI BENI FACENTI RICADENTI NEL FALLIMENTO

1. Appartamento sito in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCTU di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1591** Subalterno **12** – il bene risulta oggetto di contratto Rent to Buy a rogito Notaio Goglia Rep 7603 Racc 5757 a favore di \_\_\_\_\_ trascritto in data 23-12-16 ai numeri 11803 di reg gen e 8552 di reg part, inoltre al predetto contratto è seguita la vendita effettiva, **pertanto il bene non è stimabile.**

2. Appartamento sito in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCTU di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1591** Subalterno **13** – il bene è stato già periziato dallo scrivente nell' ambito dell' Esecuzione Immobiliare 53/18, poi riunita nell' EI 127/13, pertanto si rimanda alla perizia di stima e alle integrazioni e note successive dello scrivente ad essa attinenti, ritenendo ancora attuale il valore di stima in essa individuato, si precisa inoltre che a seguito del rilievo topografico dell' intera sagoma del fabbricato sono state ravvisate difformità parziali ulteriori a quelle non essenziali indicate in perizia, per le quali gli aggiudicatari dei vari cespiti di cui al mappale 1591 dovranno presentare istanza di sanatoria ai sensi dell' art. 206 L.R. 65/14, i cui costi non sono al momento quantificabili dal momento che lo scrivente non ha ricevuto l' incarico di periziare l' intero compendio. ***Vedasi Esecuzione Immobiliare 53/18 riunita nell' EI 127/13***
  
3. Appartamento sito in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCTU di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1591** Subalterno **14** – il bene è stato già periziato dallo scrivente nell' ambito dell' Esecuzione Immobiliare 53/18, poi riunita nell' EI 127/13, pertanto si rimanda alla perizia di stima e alle integrazioni e note successive dello scrivente ad essa attinenti, ritenendo ancora attuale il valore di stima in essa individuato, si precisa inoltre che a seguito del rilievo topografico dell' intera sagoma del fabbricato sono state ravvisate difformità parziali ulteriori a quelle non essenziali indicate in perizia, per le quali gli aggiudicatari dei vari cespiti di cui al mappale 1591 dovranno presentare istanza di sanatoria ai sensi dell' art. 206 L.R. 65/14, i cui costi non sono al momento quantificabili dal momento che lo scrivente non ha ricevuto l' incarico di periziare l' intero compendio. ***Vedasi Esecuzione Immobiliare 53/18 riunita nell' EI 127/13***

4. Appartamento sito in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCTU di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1591** Subalterno **16** – il bene è stato già periziato dallo scrivente nell' ambito dell' Esecuzione Immobiliare 53/18, poi riunita nell' EI 127/13, pertanto si rimanda alla perizia di stima e alle integrazioni e note successive dello scrivente ad essa attinenti, ritenendo ancora attuale il valore di stima in essa individuato, si precisa inoltre che a seguito del rilievo topografico dell' intera sagoma del fabbricato sono state ravvisate difformità parziali ulteriori a quelle non essenziali indicate in perizia, per le quali gli aggiudicatari dei vari cespiti di cui al mappale 1591 dovranno presentare istanza di sanatoria ai sensi dell' art. 206 L.R. 65/14, i cui costi non sono al momento quantificabili dal momento che lo scrivente non ha ricevuto l' incarico di periziare l' intero compendio. - **Vedasi Esecuzione Immobiliare 53/18 riunita nell' EI 127/13**
  
5. Appartamento sito in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCTU di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1591** Subalterno **19** – il bene è stato già periziato dallo scrivente nell' ambito dell' Esecuzione Immobiliare 53/18, poi riunita nell' EI 127/13, pertanto si rimanda alla perizia di stima e alle integrazioni e note successive dello scrivente ad essa attinenti, ritenendo ancora attuale il valore di stima in essa individuato, si precisa inoltre che a seguito del rilievo topografico dell' intera sagoma del fabbricato sono state ravvisate difformità parziali ulteriori a quelle non essenziali indicate in perizia, per le quali gli aggiudicatari dei vari cespiti di cui al mappale 1591 dovranno presentare istanza di sanatoria ai sensi dell' art. 206 L.R. 65/14, i cui costi non sono al momento quantificabili dal momento che lo scrivente non ha ricevuto l' incarico di periziare l' intero compendio. **Vedasi Esecuzione Immobiliare 53/18 riunita nell' EI 127/13**

6. Appartamento sito in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCTU di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1591** Subalterno **20** – il bene è stato già periziato dallo scrivente nell' ambito dell' Esecuzione Immobiliare 53/18, poi riunita nell' EI 127/13, pertanto si rimanda alla perizia di stima e alle integrazioni e note successive dello scrivente ad essa attinenti, ritenendo ancora attuale il valore di stima in essa individuato, si precisa inoltre che a seguito del rilievo topografico dell' intera sagoma del fabbricato sono state ravvisate difformità parziali ulteriori a quelle non essenziali indicate in perizia, per le quali gli aggiudicatari dei vari cespiti di cui al mappale 1591 dovranno presentare istanza di sanatoria ai sensi dell' art. 206 L.R. 65/14, i cui costi non sono al momento quantificabili dal momento che lo scrivente non ha ricevuto l' incarico di periziare l' intero compendio. - ***Vedasi Esecuzione Immobiliare 53/18 riunita nell' EI 127/13***
7. Appartamento sito in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCTU di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1591** Subalterno **21** – il bene è stato già periziato dallo scrivente nell' ambito dell' Esecuzione Immobiliare 53/18, poi riunita nell' EI 127/13, pertanto si rimanda alla perizia di stima e alle integrazioni e note successive dello scrivente ad essa attinenti, ritenendo ancora attuale il valore di stima in essa individuato, si precisa inoltre che a seguito del rilievo topografico dell' intera sagoma del fabbricato sono state ravvisate difformità parziali ulteriori a quelle non essenziali indicate in perizia, per le quali gli aggiudicatari dei vari cespiti di cui al mappale 1591 dovranno presentare istanza di sanatoria ai sensi dell' art. 206 L.R. 65/14, i cui costi non sono al momento quantificabili dal momento che lo scrivente non ha ricevuto l' incarico di periziare l' intero compendio. - ***Vedasi Esecuzione Immobiliare 53/18 riunita nell' EI 127/13***

8. Appartamento sito in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCTU di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1591** Subalterno **23** – il bene è stato già periziato dallo scrivente nell' ambito dell' Esecuzione Immobiliare 53/18, poi riunita nell' EI 127/13, pertanto si rimanda alla perizia di stima e alle integrazioni e note successive dello scrivente ad essa attinenti, ritenendo ancora attuale il valore di stima in essa individuato, si precisa inoltre che a seguito del rilievo topografico dell' intera sagoma del fabbricato sono state ravvisate difformità parziali ulteriori a quelle non essenziali indicate in perizia, per le quali gli aggiudicatari dei vari cespiti di cui al mappale 1591 dovranno presentare istanza di sanatoria ai sensi dell' art. 206 L.R. 65/14, i cui costi non sono al momento quantificabili dal momento che lo scrivente non ha ricevuto l' incarico di periziare l' intero compendio. - ***Vedasi Esecuzione Immobiliare 53/18 riunita nell' EI 127/13***
9. Appartamento sito in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCTU di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1591** Subalterno **24** – il bene è stato già periziato dallo scrivente nell' ambito dell' Esecuzione Immobiliare 53/18, poi riunita nell' EI 127/13, pertanto si rimanda alla perizia di stima e alle integrazioni e note successive dello scrivente ad essa attinenti, ritenendo ancora attuale il valore di stima in essa individuato, si precisa inoltre che a seguito del rilievo topografico dell' intera sagoma del fabbricato sono state ravvisate difformità parziali ulteriori a quelle non essenziali indicate in perizia, per le quali gli aggiudicatari dei vari cespiti di cui al mappale 1591 dovranno presentare istanza di sanatoria ai sensi dell' art. 206 L.R. 65/14, i cui costi non sono al momento quantificabili dal momento che lo scrivente non ha ricevuto l' incarico di periziare l' intero compendio. - ***Vedasi Esecuzione Immobiliare 53/18 riunita nell' EI 127/13***

10. Appartamento sito in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCTU di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1591** Subalterno **25** – il bene è stato già periziato dallo scrivente nell' ambito dell' Esecuzione Immobiliare 53/18, poi riunita nell' EI 127/13, pertanto si rimanda alla perizia di stima e alle integrazioni e note successive dello scrivente ad essa attinenti, ritenendo ancora attuale il valore di stima in essa individuato, si precisa inoltre che a seguito del rilievo topografico dell' intera sagoma del fabbricato sono state ravvisate difformità parziali ulteriori a quelle non essenziali indicate in perizia, per le quali gli aggiudicatari dei vari cespiti di cui al mappale 1591 dovranno presentare istanza di sanatoria ai sensi dell' art. 206 L.R. 65/14, i cui costi non sono al momento quantificabili dal momento che lo scrivente non ha ricevuto l' incarico di periziare l' intero compendio. - **Vedasi Esecuzione Immobiliare 53/18 riunita nell' EI 127/13**

11. Piccolo appezzamento di terreno accessibile solo a piedi, sito in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCTU di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1640** – vista la modesta superficie che rende ancora meno appetibile il cespite per qualsiasi uso, si ritiene opportuno formare un lotto da proporre eventualmente agli acquirenti o ai proprietari degli appartamenti posti al piano primo del compendio elevato sul mappale 1591 e privi di giardino, seguendo la logica che probabilmente aveva portato la società fallita a frazionare il più vasto terreno che ha originato quello de quo. **LOTTO 1 FALLIMENTO 29/20**

12. Piccolo appezzamento di terreno accessibile solo a piedi, sito in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCTU di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1641** – vista la modesta superficie che rende ancora meno appetibile il cespite per qualsiasi uso, si ritiene opportuno formare un lotto da proporre eventualmente agli acquirenti o ai proprietari degli appartamenti posti al

piano primo del compendio elevato sul mappale 1591 e privi di giardino, seguendo la logica che probabilmente aveva portato la società fallita a frazionare il più vasto terreno che ha originato quello de quo. **LOTTO 2 FALLIMENTO 29/20**

13. Piccolo appezzamento di terreno accessibile solo a piedi, sito in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCTU di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1642** – il bene risulta oggetto di contratto Rent to Buy a rogito Notaio Goglia Rep 7603 Racc 5757 a favore di
- trascritto in data 23-12-16 ai numeri 11803 di reg gen e 8552 di reg part, inoltre al predetto contratto è seguita la vendita effettiva, **pertanto il bene non è stimabile.**

14. Piccolo appezzamento di terreno accessibile solo a piedi, sito in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCTU di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1643** – vista la modesta superficie che rende ancora meno appetibile il cespite per qualsiasi uso, si ritiene opportuno formare un lotto da proporre anche agli acquirenti o ai proprietari degli appartamenti posti al piano primo del compendio elevato sul mappale 1591 e privi di giardino, seguendo la logica che probabilmente aveva portato la società fallita a frazionare il più vasto terreno che ha originato quello de quo. **LOTTO 3 FALLIMENTO 29/20**

15. Piccolo appezzamento di terreno accessibile solo a piedi, sito in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCTU di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1644** – vista la modesta superficie che rende ancora meno appetibile il cespite per qualsiasi uso, si ritiene opportuno formare un lotto da proporre eventualmente agli acquirenti o ai proprietari degli appartamenti posti al piano primo del compendio elevato sul mappale 1591 e privi di giardino, seguendo



la logica che probabilmente aveva portato la società fallita a frazionare il più vasto terreno che ha originato quello de quo. **LOTTO 4 FALLIMENTO 29/20**

16. Piccola striscia di terreno accessibile solo a piedi, sita in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinta al NCTU di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1645**, il bene al quale si accede per mezzo del sub 18 del mappale 1591, costituisce il vialetto di accesso pedonale ai mappali 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, **pertanto il bene non è stimabile.**

17. Appezamento di terreno sul quale insiste un fabbricato plurifamiliare in corso di costruzione, accessibile sia per mezzo di viabilità privata che collega con la via del Nespolo che direttamente con la viabilità pubblica, ovvero dalla via Primo Maggio; il lotto di terreno ed il compendio immobiliare elevato allo stato grezzo su tre piani fuori terra sono situati in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, e distinti al NCTU di Massa Carrara Comune di Mulazzo al Foglio **13** Mappali **1603**, **1604** e **1650**, che sono legati anche dai titoli edilizi, oltre il mappale **1652** che costituisce insieme al mappale 1647 e al 1650 la viabilità di accesso dalla via del Nespolo. Il mappale 1652, unitamente ai mappali 1647 e 1650 consente l'accesso ed il recesso dai e per i beni di cui ai mappali 1591,1640,1641,1642,1643,1644 e 1645, oltre che ai beni di cui ai mappali 1603 e 1604, si ribadisce che questi due ultimi mappali ed il 1650 tuttavia sono accessibili anche direttamente dalla via Primo Maggio; per quanto sopra esposto il mappale 1652 verrà trasferito unitamente ai mappali 1603,1604 e 1650 pur non essendo ad essi legato urbanisticamente, anche al fine di cancellarne l'ipoteca iscritta in data 28/09/2015 - Registro Particolare 1087 Registro Generale 7908, Pubblico ufficiale FRATI CARLO Repertorio 4967/3943 del 16/09/2015, si evidenzia che a parere dello scrivente il decreto di trasferimento relativo al presente lotto dovrà precisare che detto bene come anche il 1650 resteranno gravati da servitù di passo in favore dei beni di cui

ai mappali 1591 e relativi subalterni oltre che dei mappali 1640,1641,1642,1643,1644 e 1645.

Si precisa che una piccola porzione del mappale 1603, pari a circa 14mq, dovrà essere ceduta al Comune di Mulazzo unitamente al mappale 1605, in forza dei titoli abilitativi.

### **LOTTO 5 FALLIMENTO 29/20**

18. Piccola striscia di terreno accessibile direttamente dalla strada provinciale, sita in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinta al NCTU di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1605**, il bene in forza dei titoli edilizi dovrà essere oggetto di cessione al Comune di Mulazzo unitamente ad una piccola porzione del mappale 1603 ad esso limitrofo; si precisa sin d' ora che la società fallita aveva pure l' onere di pavimentare l' area oggetto di cessione unitamente ad aree non di proprietà della predetta società, **pertanto il bene non è stimabile ma si inserisce comunque nel lotto 5 con l' onere per l' aggiudicatario di procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dai titoli edilizi e di cedere detto mappale al Comune di Mulazzo. LOTTO 5 FALLIMENTO 29/20**

19. Appezamento di terreno adibito a viabilità, spazio di manovra e parcheggi per i beni di cui ai mappali 1591, 1603,1604,1650, 1640,1641,1642,1643,1644 e 1645 che unitamente ai terreni di cui ai mappali 1650 e 1652 consente l' accesso ed il recesso dai e per i predetti beni, si precisa che i mappali 1604,1605 e 1650 tuttavia sono accessibili anche direttamente dalla via Primo Maggio; l' appezamento è situato in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCTU di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1647** ma non ha il requisito della continuità ventennale in quanto è stato generato dall' accorpamento di altri mappali con il mappale 396 pervenuto per mezzo di usucapione non accertata giudizialmente ai danti causa della società fallita. Per quanto sopra esposto il bene

de quo rimarrà nella disponibilità della società fallita il cui curatore potrà stabilire di procedere al rilievo del confine dell' originario mappale 396 e quindi frazionarlo al fine di scorporarlo dalla porzione del mappale 1647 proveniente invece dai mappali 397 e 1638 che a sua volta proveniva da parte del 402, la cui consistenza andrà nella disponibilità della società fallita, si segnala che tale operazione non è indispensabile per i beni di cui al lotto 5 in quanto gli stessi sono dotati di accesso anche dalla via Primo Maggio e inoltre non risolverebbe il problema di un' eventuale interclusione dei beni di cui ai lotti 1,2,3,4 e di quelli presenti sul mappale 1591, **pertanto il bene non è stimabile.**

Constatata la fattibilità e l' opportunità di formare più lotti di vendita al fine di meglio valorizzare il patrimonio della società fallita se ne sono formati cinque così costituiti:

Lotto 1 - Piccolo appezzamento di terreno sito in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCT di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1640**.

Lotto 2 - Piccolo appezzamento di terreno sito in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCT di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1641**.

Lotto 3 - Piccolo appezzamento di terreno sito in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCT di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1643**.

Lotto 4 - Piccolo appezzamento di terreno sito in Mulazzo Località Arpiola, via del Nespolo snc, distinto al NCT di Massa Carrara Comune di Mulazzo Foglio **13** Mappale **1644**.

Lotto 5 – Appezamenti di terreno sul quale insiste un fabbricato plurifamiliare in corso di costruzione situati in Mulazzo Località Arpiola via Primo Maggio, accessibile sia per mezzo di viabilità privata (mappali 1652 e 1650) che collega con la via del Nespolo sia per la via Primo Maggio; il compendio immobiliare elevato allo stato grezzo su tre piani fuori terra ed una parte del terreno sono censiti come Ente Urbano al NCT di Massa Carrara Comune di Mulazzo al Foglio **13** Mappale **1603** mentre la residuale porzione di terreno è distinta ai mappali **1604**, **1650** del medesimo foglio, come anticipato unitamente a tale lotto dovrà essere trasferito anche il mappale **1652** ed, a parere dello scrivente, il decreto di trasferimento dovrà precisare che detto bene come anche il 1650 resteranno gravati da servitù di passo in favore dei beni di cui ai mappali 1591 e relativi subalterni oltre dei mappali 1640,1641,1642,1643,1644 e 1645 al fine di tutelare anche gli acquirenti dei beni ricaduti nell' esecuzione immobiliare *53/18 riunita nell' El 127/13*.

Infine al presente lotto appartiene anche la piccola striscia di terreno censita al mappale **1605** che l' aggiudicatario tuttavia dovrà cedere tempestivamente al Comune di Mulazzo, previa realizzazione delle opere di urbanizzazione su di essa previste, in ossequi ai titoli edilizi che legittimano il compendio in corso di costruzione di cui al presente lotto.

## LOTTO 1

Piccolo appezzamento di terreno distinto al NCT di Mulazzo  
al Foglio 13 Mappale 1640

## **VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO**

Si conferma la continuità della catena delle trascrizioni immobiliari nel ventennio antecedente la data del fallimento, la piena titolarità della porzione immobiliare oggetto di trasferimento ed inoltre la completezza delle note di trascrizioni concernenti i trasferimenti e le iscrizioni, tuttavia il mappale 1647, che costituisce lo spazio di manovra e la viabilità d'accesso al mappale 1591 e quindi al bene di cui al presente lotto, per mezzo del mappale 1645, è affetto da vizio della mancanza di continuità delle trascrizioni nel ventennio, in quanto nato dalla fusione del mappale 396 con porzioni di altri lotti, pertanto gli acquirenti potrebbero vedersi privati dell'accesso al bene e costretti ad azionare un giudizio per la costituzione di servitù coattiva, quanto sopra dal momento che nell'atto d'acquisto il dante causam della società fallita dichiarava di aver acquistato il mappale 396 per mezzo di usucapione non accertata giudizialmente.

## **IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE INDICAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI**

L'immobile di cui al presente lotto è sito in Comune di Mulazzo Loc. Arpiola, Provincia di Massa Carrara, Via del Nespolo snc, e consiste in un piccolo appezzamento di terreno.

Il lotto di terreno confina con mappale 339, 1591, 1645 e 1641, salvo se altri.

Il terreno in oggetto è distinto al Catasto Terreni di MASSA CARRARA:

Comune di Mulazzo: Foglio **13** mappale **1640**, Via del Nespolo snc, qualità **seminativo irriguo arborato**, classe **3**, superficie **85mq**, Red. Dom. **euro 0,11**, Red. Agr. **Euro 0,11**.

il tutto catastalmente intestato a:

-

(Proprietà per

1000/1000),

- \*\*\*\*\* -

## **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Il bene risulta libero.

- \*\*\*\*\* -

## **ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA E VENTENNALE**

### Storia Catastale

Il mappale 1640 del foglio 13 è nato dal frazionamento del mappale 340 dello stesso foglio a seguito del tipo frazionamento e tipo mappale eseguito dalla società fallita con protocollo MS0097476 del 4-12-13, nella predetta variazione venivano soppressi i seguenti immobili: foglio 13 particelle 340, 1592, 1593, 397, 1638 e venivano variati i seguenti immobili: foglio 13 1641,1642 ,1643,1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654.

Si precisa che i mappali 1592 e 1593 derivano dal frazionamento eseguito dai danti causa della società fallita con protocollo MS0031099 del 25-03-10 del mappale 396, ovvero privo di continuità, pertanto i predetti mappali e quelli da essi derivati sono esclusi dalla stima.

Si precisa che il mappale 1638 deriva dal frazionamento del mappale 402 con protocollo MS0004932 del 22-01-13 eseguito dai danti causa della società fallita, ovvero

il frazionamento ha originato anche il mappale 1639 non appartenente alla società fallita e quindi non oggetto di stima.

### Storia Ipocatastale

Il lotto di terreno in oggetto è nato dal frazionamento del mappale 340 che risultava pervenuto alla società fallita da poteri della Sig.ra

, in forza dell' atto di Compravendita stipulato dal Notaio Vertere Morichelli in Aulla in Lunigiana in data 11.02.2008 Repertorio N° 80422 Raccolta 18026 trascritto a Massa Carrara il 28.02.2008 al n°2304 del Registro Generale e al n° 1537 del Registro Particolare.

Alla Sig.ra il bene era pervenuto in forza di Successione Legittima del 3-1-1972 apertasi in morte della Sig.ra

registrata a Pontremoli il 18-3-1972 al vol 384 n 7, trascritta a Pontremoli Reg. Part. 454 del 1972 Reg. Gen. 491.

Si precisa che nell' atto del 11.02.2008 di cui sopra si riporta erroneamente che alla Signora il bene era pervenuto in forza di successione della

(den.7 vol.384 Pontremoli) anziché della

Si precisa che non risulta trascritta l' accettazione di eredità da parte del dante causa della società fallita, pertanto preliminarmente al trasferimento del bene occorrerà predisporre detta trascrizione.



- \*\*\*\*\* -

## **VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

### VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL' ACQUIRENTE

Non sono state rilevate iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a carico dell' acquirente.

- \*\*\*\*\* -

### VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE VERRANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Non sono state rilevate iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.

- \*\*\*\*\* -

### ATTI DI ASSERVIMENTO

Non risultano istituti di censo, livello o uso civico gravanti sui beni in oggetto.

- \*\*\*\*\* -

## **REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE**

In base al CDU rilasciato dal Comune di Mulazzo in data 9-1-21, allegato alla presente ed al quale si rimanda esplicitamente, il bene de quo, ai sensi del Vigente R.U. approvato con Delibera Comunale n. 18 del 14-6-2011 e del Piano Intercomunale adottato con Delibera Comunale n. 31 del 31-7-2019, ha la seguente destinazione:

“AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA”

Alla data dei sopralluoghi non si ravvisavano criticità o abusi gravanti sul bene.

- \*\*\*\*\* -

## **ULTERIORI INFORMAZIONI RELATIVE AL BENE**

Poichè non è stato ancora costituito il condominio relativo al fabbricato realizzato sul mappale 1591 che consente l' accesso al bene de quo tramite il sub 18, non è possibile prospettare indicazioni in relazione ad oneri da sostenere per l' uso e la manutenzione del predetto sub. 18.

Si ribadisce che a causa delle criticità rilevate in merito al mappale 1647 il lotto de quo potrebbe divenire intercluso rendendo necessaria l' attivazione di un giudizio per la costituzione di servitù coattiva.

- \*\*\*\*\* -

## **DESCRIZIONE DEL CONTESTO**

Il piccolo comune montano, in cui si trovano i beni, fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano ed è raggiungibile anche con i mezzi pubblici dal comune di Villafranca o da quello di Pontremoli in circa 20 minuti con la viabilità provinciale che risulta buona.

La porzione immobiliare si trova in Loc. Arpiola nel Comune di Mulazzo, zona a destinazione prevalentemente residenziale dove sono presenti la sede del Comune, alcuni istituti scolastici, l' ufficio postale, una farmacia, una pompa di benzina e diversi negozi di vicinato.

Le zone limitrofe al Comune di Mulazzo sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti alla vasta area della Lunigiana.

La qualità urbanistica del quartiere è discreta.

- \*\*\*\*\* -

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il piccolo terreno in oggetto è stato costituito dal frazionamento del mappale 340, probabilmente nelle intenzioni della società fallita per dotare gli appartamenti del compendio immobiliare di cui al mapp 1591 e privi di resede esclusiva, di un piccolo spazio esterno, da qui deriva l' opportunità di formare un lotto.

Al bene in oggetto si accede per mezzo dei mappali 1647, 1650 e 1652 e quindi della corte comune del compendio di cui al mapp 1591 e censita col sub 18 e successivamente per mezzo del mappale 1645, bene comune, ovvero viabilità di accesso, ai mappali 1640,1641,1642,1643,1644, da qui l' esigenza, a parere dello scrivente, di costituire nel decreto di trasferimento la servitù di passo sui mappali 1591, 1647,1650 e 1652 in favore del mappale de quo.

Il terreno in disposizione pianeggiante e privo di alberature, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La superficie del lotto, ricavata dalla visura catastale, in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico avrebbe assorbito una parte considerevole del valore del bene, risulta pari a 85mq.

- \*\*\*\*\* -

### **STIMA DEL BENE**

Destinazione	Superficie Reale	Coeff.	Superficie Equivalente
Terreno	85	1	85

Non si è ritenuto opportuno reperire i valori agricoli medi, le cui quotazioni risultano congrue soltanto in caso di compravendita di appezzamenti di notevole superficie ed adibiti a funzione agricola, ma si è proceduto ad un' indagine di mercato atta a reperire i valori dei giardini di piccola superficie con funzione di pertinenza di appartamenti posti in condominio.

Sulla base di quanto sopra esposto e vagliando lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto una quotazione a metro quadro pari ed euro 30,00 .

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno	85	30€/mq	€ 2.550,00

Data l' esiguo valore del bene non si è ritenuto opportuno applicare le canoniche decurtazioni dovute all' assenza di garanzia da vizi.

## LOTTO 2

Piccolo appezzamento di terreno distinto al NCT di Mulazzo  
al Foglio 13 Mappale 1641

## **VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO**

Si conferma la continuità della catena delle trascrizioni immobiliari nel ventennio antecedente la data del fallimento, la piena titolarità della porzione immobiliare oggetto di trasferimento ed inoltre la completezza delle note di trascrizioni concernenti i trasferimenti e le iscrizioni, tuttavia il mappale 1647, che costituisce lo spazio di manovra e la viabilità d'accesso al mappale 1591 e quindi al bene di cui al presente lotto per mezzo del mappale 1645, è affetto da vizio della mancanza di continuità delle trascrizioni nel ventennio, in quanto nato dalla fusione del mappale 396 con porzioni di altri lotti, pertanto gli acquirenti potrebbero vedersi privati dell'accesso al bene e costretti ad azionare un giudizio per la costituzione di servitù coattiva, quanto sopra dal momento che nell'atto d'acquisto il dante causam della società fallita dichiarava di aver acquistato il mappale 396 per mezzo di usucapione non accertata giudizialmente.

## **IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE INDICAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI**

L'immobile di cui al presente lotto è sito in Comune di Mulazzo Loc. Arpiola, Provincia di Massa Carrara, Via del Nespolo snc, e consiste in un piccolo appezzamento di terreno.

Il lotto di terreno confina con mappale 339, 1640, 1645 e 1642, salvo se altri.

Il bene in oggetto è distinto al Catasto Terreni di MASSA CARRARA:

Comune di Mulazzo: Foglio **13** mappale **1641**, Via del Nespolo snc, qualità **seminativo irriguo arborato**, classe **3**, superficie **79mq**, Red. Dom. **euro 0,10**, Red. Agr. **Euro 0,10**.

il tutto catastalmente intestato a:

-

- \*\*\*\*\* -

## **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Il bene risulta libero.

- \*\*\*\*\* -

## **ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA E VENTENNALE**

### Storia Catastale

Il mappale 1641 del foglio 13 è nato dal frazionamento del mappale 340 dello stesso foglio a seguito del tipo frazionamento e tipo mappale eseguito dalla società fallita con protocollo MS0097476 del 4-12-13, nella predetta variazione venivano soppressi i seguenti immobili: foglio 13 particelle 340, 1592, 1593, 397, 1638 e venivano variati i seguenti immobili: foglio 13 1640,1642 ,1643,1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654.

Si precisa che i mappali 1592 e 1593 derivano dal frazionamento eseguito dai danti causa della società fallita con protocollo MS0031099 del 25-03-10 del mappale 396, ovvero privo di continuità, pertanto i predetti mappali e quelli da essi derivati sono esclusi dalla stima.

Si precisa che il mappale 1638 deriva dal frazionamento del mappale 402 con protocollo MS0004932 del 22-01-13 eseguito dai danti causa della società fallita, ovvero

il frazionamento ha originato anche il mappale 1639 non appartenente alla società fallita e quindi non oggetto di stima.

### Storia Ipocatastale

Il lotto di terreno in oggetto è nato dal frazionamento del mappale 340 che risultava pervenuto alla società fallita da poteri della Sig.ra

in forza dell' atto di Compravendita stipulato dal Notaio Vertere Morichelli in Aulla in Lunigiana in data 11.02.2008 Repertorio N° 80422 Raccolta 18026 trascritto a Massa Carrara il 28.02.2008 al n°2304 del Registro Generale e al n° 1537 del Registro Particolare.

Alla il bene era pervenuto in forza di Successione Legittima del 3-1-1972 apertasi in morte della registrata a Pontremoli il 18-3-1972 al vol 384 n 7, trascritta a Pontremoli Reg. Part. 454 del 1972 Reg. Gen. 491.

Si precisa che nell' atto del 11.02.2008 di cui sopra si riporta erroneamente che alla il bene era pervenuto in forza di successione della (den.7 vol.384 Pontremoli) anziché della

Si precisa che non risulta trascritta l' accettazione di eredità da parte del dante causa della società fallita, pertanto preliminarmente al trasferimento del bene occorrerà predisporre detta trascrizione.



- \*\*\*\*\* -

## **VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

### VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL' ACQUIRENTE

Non sono state rilevate iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a carico dell' acquirente.

- \*\*\*\*\* -

### VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE VERRANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Non sono state rilevate iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.

- \*\*\*\*\* -

### ATTI DI ASSERVIMENTO

Non risultano istituti di censo, livello o uso civico gravanti sui beni in oggetto.

- \*\*\*\*\* -

## **REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE**

In base al CDU rilasciato dal Comune di Mulazzo in data 9-1-21, allegato alla presente e al quale si rimanda esplicitamente, il bene de quo, ai sensi del Vigente R.U. approvato con Delibera Comunale n. 18 del 14-6-2011 e del Piano Intercomunale adottato con Delibera Comunale n. 31 del 31-7-2019, ha la seguente destinazione:

“AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA”

Alla data dei sopralluoghi non si ravvisavano criticità o abusi gravanti sul bene.

- \*\*\*\*\* -

## **ULTERIORI INFORMAZIONI RELATIVE AL BENE**

Poichè non è stato ancora costituito il condominio relativo al fabbricato realizzato sul mappale 1591 che consente l' accesso al bene de quo tramite il sub 18 non è possibile prospettare indicazioni in relazione ad oneri da sostenere per l' uso e la manutenzione del predetto sub. 18.

Si ribadisce che a causa delle criticità rilevate in merito al mappale 1647 il lotto de quo potrebbe divenire intercluso rendendo necessaria l' attivazione di un giudizio per la costituzione di servitù coattiva.

- \*\*\*\*\* -

## **DESCRIZIONE DEL CONTESTO**

Il piccolo comune montano, in cui si trova il bene, fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano ed è raggiungibile anche con i mezzi pubblici dal comune di Villafranca o da quello di Pontremoli in circa 20 minuti con la viabilità provinciale che risulta buona.

La porzione immobiliare si trova in Loc. Arpiola nel Comune di Mulazzo, zona a destinazione prevalentemente residenziale dove sono presenti la sede del Comune, alcuni istituti scolastici, l' ufficio postale, una farmacia, una pompa di benzina e diversi negozi di vicinato.

Le zone limitrofe al Comune di Mulazzo sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti alla vasta area della Lunigiana.

La qualità urbanistica del quartiere è discreta.

- \*\*\*\*\* -

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il piccolo terreno in oggetto è stato costituito dal frazionamento del mappale 340, probabilmente nelle intenzioni della società fallita per dotare gli appartamenti del compendio immobiliare di cui al mapp 1591 e privi di resede esclusiva, di un piccolo spazio esterno, da qui deriva l' opportunità di formare un lotto.

Al bene in oggetto si accede per mezzo dei mappali 1647, 1650 e 1652 e quindi della corte comune del compendio di cui al mapp 1591 e censita col sub 18 e successivamente per mezzo del mappale 1645, bene comune, ovvero viabilità di accesso, ai mappali 1640,1641,1642,1643,1644, da qui l' esigenza, a parere dello scrivente, di costituire nel decreto di trasferimento la servitù di passo sui mappali 1591, 1647,1650 e 1652 in favore del mappale de quo.

Il terreno in disposizione pianeggiante e privo di alberature, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La superficie del lotto, ricavata dalla visura catastale, in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico avrebbe assorbito una parte considerevole del valore del bene, risulta pari a 79mq.

- \*\*\*\*\* -

## **STIMA DEL BENE**

Destinazione	Superficie Reale	Coeff.	Superficie Equivalente
Terreno	79	1	79

Non si è ritenuto opportuno reperire i valori agricoli medi, le cui quotazioni risultano congrue soltanto in caso di compravendita di appezzamenti di notevole superficie ed adibiti a funzione agricola, ma si è proceduto ad un' indagine di mercato atta a reperire i valori dei giardini di piccola superficie con funzione di pertinenza di appartamenti posti in condominio.

Sulla base di quanto sopra esposto e vagliando lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto una quotazione a metro quadro pari ed euro 30,00 .

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno	79	30€/mq	€ 2.370,00

Data l' esiguo valore del bene non si è ritenuto opportuno applicare le canoniche decurtazioni dovute all' assenza di garanzia da vizi.

## LOTTO 3

Piccolo Lotto di Terreno distinto al NCT di Mulazzo al Foglio  
13 Mappale 1643

## **VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO**

Si conferma la continuità della catena delle trascrizioni immobiliari nel ventennio antecedente la data del fallimento, la piena titolarità della porzione immobiliare oggetto di trasferimento ed inoltre la completezza delle note di trascrizioni concernenti i trasferimenti e le iscrizioni, tuttavia il mappale 1647, che costituisce lo spazio di manovra e la viabilità d'accesso al mappale 1591 e quindi al bene di cui al presente lotto per mezzo del mappale 1645, è affetto da vizio della mancanza di continuità delle trascrizioni nel ventennio, in quanto nato dalla fusione del mappale 396 con porzioni di altri lotti, pertanto gli acquirenti potrebbero vedersi privati dell'accesso al bene e costretti ad azionare un giudizio per la costituzione di servitù coattiva, quanto sopra dal momento che nell'atto d'acquisto il dante causam della società fallita dichiarava di aver acquistato il mappale 396 per mezzo di usucapione non accertata giudizialmente.

## **IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE INDICAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI**

L'immobile di cui al presente lotto è sito in Comune di Mulazzo Loc. Arpiola, Provincia di Massa Carrara, Via del Nespolo snc, e consiste in un piccolo appezzamento di terreno.

Il lotto di terreno confina con mappale 1642, 1645, 1644, 392 e 1497, salvo se altri.

Il terreno in oggetto è distinto al Catasto Terreni di MASSA CARRARA:

Comune di Mulazzo: Foglio **13** mappale **1643**, Via del Nespolo snc, qualità **seminativo irriguo arborato**, classe **3**, superficie **68mq**, Red. Dom. **euro 0,09**, Red. Agr. **Euro 0,09**.

il tutto catastalmente intestato a:

-

- \*\*\*\*\* -

## **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Il bene alla data dei sopralluoghi risultava libero.

- \*\*\*\*\* -

## **ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA E VENTENNALE**

### Storia Catastale

Il mappale 1643 del foglio 13 è nato dal frazionamento del mappale 340 dello stesso foglio a seguito del tipo frazionamento e tipo mappale eseguito dalla società fallita con protocollo MS0097476 del 4-12-13, nella predetta variazione venivano soppressi i seguenti immobili: foglio 13 particelle 340, 1592, 1593, 397, 1638 e venivano variati i seguenti immobili: foglio 13 1640, 1641, 1642, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654.

Si precisa che i mappali 1592 e 1593 derivano dal frazionamento eseguito dai danti causa della società fallita con protocollo MS0031099 del 25-03-10 del mappale 396, ovvero privo di continuità, pertanto i predetti mappali e quelli da essi derivati sono esclusi dalla stima.

Si precisa che il mappale 1638 deriva dal frazionamento del mappale 402 con protocollo MS0004932 del 22-01-13 eseguito dai danti causa della società fallita, ovvero

il frazionamento ha originato anche il mappale 1639 non appartenente alla società fallita e quindi non oggetto di stima.

### Storia Ipocatastale

Il lotto di terreno in oggetto è nato dal frazionamento del mappale 340 che risultava pervenuto alla società fallita da poteri della

, in forza dell' atto di Compravendita stipulato dal Notaio Vertere Morichelli in Aulla in Lunigiana in data 11.02.2008 Repertorio N° 80422 Raccolta 18026 trascritto a Massa Carrara il 28.02.2008 al n°2304 del Registro Generale e al n° 1537 del Registro Particolare.

Alla il bene era pervenuto in forza di Successione Legittima del 3-1-1972 apertasi in morte della registrata a Pontremoli il 18-3-1972 al vol 384 n 7, trascritta a Pontremoli Reg. Part. 454 del 1972 Reg. Gen. 491.

Si precisa che nell' atto del 11.02.2008 di cui sopra si riporta erroneamente che alla il bene era pervenuto in forza di successione della S (den.7 vol.384 Pontremoli) anziché della

Si precisa che non risulta trascritta l' accettazione di eredità da parte del dante causa della società fallita, pertanto preliminarmente al trasferimento del bene occorrerà predisporre detta trascrizione.



- \*\*\*\*\* -

## **VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

### VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL' ACQUIRENTE

Non sono state rilevate iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a carico dell' acquirente.

- \*\*\*\*\* -

### VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE VERRANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Non sono state rilevate iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.

- \*\*\*\*\* -

### ATTI DI ASSERVIMENTO

Non risultano istituti di censo, livello o uso civico gravanti sui beni in oggetto.

- \*\*\*\*\* -

## **REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE**

In base al CDU rilasciato dal Comune di Mulazzo in data 9-1-21, allegato alla presente e al quale si rimanda esplicitamente, il bene de quo, ai sensi del Vigente R.U. approvato con Delibera Comunale n. 18 del 14-6-2011 e del Piano Intercomunale adottato con Delibera Comunale n. 31 del 31-7-2019, ha la seguente destinazione:

“AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA”

Alla data dei sopralluoghi non si ravvisavano criticità o abusi gravanti sul bene.

- \*\*\*\*\* -

## **ULTERIORI INFORMAZIONI RELATIVE AL BENE**

Poichè non è stato ancora costituito il condominio relativo al fabbricato realizzato sul mappale 1591 che consente l' accesso al bene de quo tramite il sub 18, non è possibile prospettare indicazioni in relazione ad oneri da sostenere per l' uso e la manutenzione del predetto sub. 18.

Si ribadisce che a causa delle criticità rilevate in merito al mappale 1647 il lotto de quo potrebbe divenire intercluso rendendo necessaria l' attivazione di un giudizio per la costituzione di servitù coattiva.

- \*\*\*\*\* -

## **DESCRIZIONE DEL CONTESTO**

Il piccolo comune montano, in cui si trovano i beni, fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano ed è raggiungibile anche con i mezzi pubblici dal comune di Villafranca o da quello di Pontremoli in circa 20 minuti con la viabilità provinciale che risulta buona.

La porzione immobiliare si trova in Loc. Arpiola nel Comune di Mulazzo, zona a destinazione prevalentemente residenziale dove sono presenti la sede del Comune, alcuni istituti scolastici, l' ufficio postale, una farmacia, una pompa di benzina e diversi negozi di vicinato.

Le zone limitrofe al Comune di Mulazzo sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti alla vasta area della Lunigiana.

La qualità urbanistica del quartiere è discreta.

- \*\*\*\*\* -

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il piccolo terreno in oggetto è stato costituito dal frazionamento del mappale 340, probabilmente nelle intenzioni della società fallita con l' intento di dotare gli appartamenti del compendio immobiliare, di cui al mapp 1591 e privi di resede esclusiva, di un piccolo spazio esterno, da qui deriva l' opportunità di formare un lotto.

Al bene in oggetto si accede per mezzo dei mappali 1647, 1650 e 1652 e quindi della corte comune del compendio di cui al mapp 1591 e censita col sub 18 e successivamente per mezzo del mappale 1645, bene comune, ovvero viabilità di accesso, ai mappali 1640,1641,1642,1643,1644, da qui l' esigenza, a parere dello scrivente, di

costituire nel decreto di trasferimento la servitù di passo sui mappali 1591, 1647,1650 e 1652 in favore del mappale de quo.

Il terreno in disposizione pianeggiante e privo di alberature, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La superficie del lotto, ricavata dalla visura catastale, in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico avrebbe assorbito una parte considerevole del valore del bene, risulta pari a 68 mq.

- \*\*\*\*\* -

## **STIMA DEL BENE**

Destinazione	Superficie Reale	Coeff.	Superficie Equivalente
Terreno	68	1	68

Non si è ritenuto opportuno reperire i valori agricoli medi, le cui quotazioni risultano congrue soltanto in caso di compravendita di appezzamenti di notevole superficie ed adibiti a funzione agricola, ma si è proceduto ad un' indagine di mercato atta a reperire i valori dei giardini di piccola superficie con funzione di pertinenza di appartamenti posti in condominio.

Sulla base di quanto sopra esposto e vagliando lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto una quotazione a metro quadro pari ed euro 30,00.

Dott. Ing. Christian Innocenti  
Via Ronchi 33 - 54100 Ronchi  
tel. 0585/869904 email [ch.innocenti@libero.it](mailto:ch.innocenti@libero.it)

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Pertinenza	68	30€/mq	€ 2.040,00

Dato l'esiguo valore del bene non si è ritenuto opportuno applicare le canoniche decurtazioni dovute all' assenza di garanzia da vizi.

## LOTTO 4

Piccolo appezzamento di terreno distinto al NCT di Mulazzo  
al Foglio 13 Mappale 1644

## **VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO**

Si conferma la continuità della catena delle trascrizioni immobiliari nel ventennio antecedente la data del fallimento, la piena titolarità della porzione immobiliare oggetto di trasferimento ed inoltre la completezza delle note di trascrizioni concernenti i trasferimenti e le iscrizioni, tuttavia il mappale 1647, che costituisce lo spazio di manovra e la viabilità d' accesso al mappale 1591 e quindi al bene di cui al presente lotto per mezzo del mappale 1645, è affetto da vizio della mancanza di continuità delle trascrizioni nel ventennio, in quanto nato dalla fusione del mappale 396 con porzioni di altri lotti, pertanto gli acquirenti potrebbero vedersi privati dell' accesso al bene e costretti ad azionare un giudizio per la costituzione di servitù coattiva, quanto sopra dal momento che nell' atto d' acquisto il dante causam della società fallita dichiarava di aver acquistato il mappale 396 per mezzo di usucapione non accertata giudizialmente.

## **IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE INDICAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI**

L' immobile di cui al presente lotto è sito in Comune di Mulazzo Loc. Arpiola, Provincia di Massa Carrara, Via del Nespolo snc, e consiste in un piccolo appezzamento di terreno.

Il lotto di terreno confina con mappale 1645,1591, 392 e 1643, salvo se altri.

Il terreno in oggetto è distinto al Catasto Terreni di MASSA CARRARA:

Comune di Mulazzo: Foglio **13** mappale **1644**, Via del Nespolo snc, qualità **seminativo irriguo arborato**, classe **3**, superficie **60mq**, Red. Dom. **euro 0,08**, Red. Agr. **Euro 0,08** .

il tutto catastalmente intestato a:

-

- \*\*\*\*\* -

## **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Il bene alla data dei sopralluoghi risultava libero.

- \*\*\*\*\* -

## **ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA E VENTENNALE**

### Storia Catastale

Il mappale 1644 del foglio 13 è nato dal frazionamento del mappale 340 dello stesso foglio a seguito del tipo frazionamento e tipo mappale eseguito dalla società fallita con protocollo MS0097476 del 4-12-13, nella predetta variazione venivano soppressi i seguenti immobili: foglio 13 particelle 340, 1592, 1593, 397, 1638 e venivano variati i seguenti immobili: foglio 13 1640,1641,1642,1643, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654.



Si precisa che i mappali 1592 e 1593 derivano dal frazionamento eseguito dai danti causa della società fallita con protocollo MS0031099 del 25-03-10 del mappale 396, ovvero privo di continuità, pertanto i predetti mappali e quelli da essi derivati sono esclusi dalla stima.

Si precisa che il mappale 1638 deriva dal frazionamento del mappale 402 con protocollo MS0004932 del 22-01-13 eseguito dai danti causa della società fallita, ovvero

il frazionamento ha originato anche il mappale 1639 non appartenente alla società fallita e quindi non oggetto di stima.

### Storia Ipocatastale

Il lotto di terreno in oggetto è nato dal frazionamento del mappale 340 che risultava pervenuto alla società fallita da poteri della

, in forza dell' atto di Compravendita stipulato dal Notaio Vertere Morichelli in Aulla in Lunigiana in data 11.02.2008 Repertorio N° 80422 Raccolta 18026 trascritto a Massa Carrara il 28.02.2008 al n°2304 del Registro Generale e al n° 1537 del Registro Particolare.

Alla I bene era pervenuto in forza di Successione Legittima del 3-1-1972 apertasi in morte della registrata a Pontremoli il 18-3-1972 al vol 384 n 7, trascritta a Pontremoli Reg. Part. 454 del 1972 Reg. Gen. 491.

Si precisa che nell' atto del 11.02.2008 di cui sopra si riporta erroneamente che alla il bene era pervenuto in forza di successione della (den.7 vol.384 Pontremoli) anziché della

Si precisa che non risulta trascritta l' accettazione di eredità da parte del dante causa della società fallita, pertanto preliminarmente al trasferimento del bene occorrerà predisporre detta trascrizione.

- \*\*\*\*\* -

## **VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

### VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL' ACQUIRENTE

Non sono state rilevate iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a carico dell' acquirente.

- \*\*\*\*\* -

### VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE VERRANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Non sono state rilevate iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.

- \*\*\*\*\* -

### ATTI DI ASSERVIMENTO

Non risultano istituti di censo, livello o uso civico gravanti sui beni in oggetto.

- \*\*\*\*\* -

## **REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE**

In base al CDU rilasciato dal Comune di Mulazzo in data 9-1-21, allegato alla presente e al quale si rimanda esplicitamente, il bene de quo, ai sensi del Vigente R.U. approvato con Delibera Comunale n. 18 del 14-6-2011 e del Piano Intercomunale adottato con Delibera Comunale n. 31 del 31-7-2019, ha la seguente destinazione:

“AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA”

Alla data dei sopralluoghi non si ravvisavano criticità o abusi gravanti sul bene.

- \*\*\*\*\* -

## **ULTERIORI INFORMAZIONI RELATIVE AL BENE**

Poichè non è stato ancora costituito il condominio relativo al fabbricato realizzato sul mappale 1591 che consente l' accesso al bene de quo tramite il sub 18, non è possibile prospettare indicazioni in relazione ad oneri da sostenere per l' uso e la manutenzione del predetto sub. 18.

Si ribadisce che a causa delle criticità rilevate in merito al mappale 1647 il lotto de quo potrebbe divenire intercluso rendendo necessaria l' attivazione di un giudizio per la costituzione di servitù coattiva.

- \*\*\*\*\* -

## **DESCRIZIONE DEL CONTESTO**

Il piccolo comune montano, in cui si trovano i beni, fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano ed è raggiungibile anche con i mezzi pubblici dal comune di Villafranca o da quello di Pontremoli in circa 20 minuti con la viabilità provinciale che risulta buona.

La porzione immobiliare si trova in Loc. Arpiola nel Comune di Mulazzo, zona a destinazione prevalentemente residenziale dove sono presenti la sede del Comune, alcuni istituti scolastici, l' ufficio postale, una farmacia, una pompa di benzina e diversi negozi di vicinato.

Le zone limitrofe al Comune di Mulazzo sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti alla vasta area della Lunigiana.

La qualità urbanistica del quartiere è discreta.

- \*\*\*\*\* -

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il piccolo terreno in oggetto è stato costituito dal frazionamento del mappale 340, probabilmente nelle intenzioni della società fallita per dotare gli appartamenti del compendio immobiliare di cui al mapp 1591 e privi di resede esclusiva, di un piccolo spazio esterno, da qui deriva l' opportunità di formare un lotto.

Al bene in oggetto si accede per mezzo dei mappali 1647, 1650 e 1652 e quindi della corte comune del compendio di cui al mapp 1591 e censita col sub 18 e successivamente per mezzo del mappale 1645, bene comune, ovvero viabilità di accesso, ai mappali 1640,1641,1642,1643,1644, da qui l' esigenza, a parere dello scrivente, di

costituire nel decreto di trasferimento la servitù di passo sui mappali 1591, 1647,1650 e 1652 in favore del mappale de quo.

Il terreno in disposizione pianeggiante e privo di alberature, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La superficie del lotto, ricavata dalla visura catastale, in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico avrebbe assorbito una parte considerevole del valore del bene, risulta pari a 60mq.

- \*\*\*\*\* -

### **STIMA DEL BENE**

Destinazione	Superficie Reale	Coeff.	Superficie Equivalente
Terreno	60	1	60

Non si è ritenuto opportuno reperire i valori agricoli medi, le cui quotazioni risultano congrue soltanto in caso di compravendita di appezzamenti di notevole superficie ed adibiti a funzione agricola, ma si è proceduto ad un' indagine di mercato atta a reperire i valori dei giardini di piccola superficie con funzione di pertinenza di appartamenti posti in condominio.

Sulla base di quanto sopra esposto e vagliando lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto una quotazione a metro quadro pari ed euro 30,00.

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Pertinenza	60	30	€ 1.800,00

Dato l'esiguo valore del bene non si è ritenuto opportuno applicare le canoniche decurtazioni dovute all' assenza di garanzia da vizi.

## LOTTO 5

Compendio Immobiliare in corso di costruzione su terreni  
distinti al NCT di Mulazzo al Foglio 13 Mappali 1603,  
1604,1605,1650 e 1652

## **VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO**

Si conferma la continuità della catena delle trascrizioni immobiliari nel ventennio antecedente la data del fallimento, la piena titolarità della porzione immobiliare oggetto di trasferimento ed inoltre la completezza delle note di trascrizioni concernenti i trasferimenti e le iscrizioni, tuttavia il mappale 1647, che costituisce lo spazio di manovra e la viabilità d'accesso ai beni di cui al presente lotto, oltre che ai mappali 1591,1640,1641,1642,1643,1644, è affetto da vizio della mancanza di continuità delle trascrizioni nel ventennio, in quanto nato dalla fusione del mappale 396 con porzioni di altri lotti di terreno, pertanto la società fallita e quindi gli acquirenti potrebbero vedersi privati dell'accesso al bene e costretti ad azionare un giudizio per la costituzione di servitù coattiva oppure a richiedere alla società fallita di procedere al frazionamento dell'attuale mappale 1647 allo scopo di scindere la porzione viziata proveniente dal mappale 396 da quelle provenienti dai mappali 1638, che a sua volta proveniva da parte del 402, e 397 con conseguente riassorbimento nel patrimonio del fallimento delle porzioni provenienti dai predetti mappali 1638 (soppresso) e 397, ricostituendo l'accesso dalla via del Nespolo quanto meno per i mappali 1650, 1603 e 1604; peraltro come segnalato il problema di un eventuale interclusione per i mappali 1650, 1603, 1604 e 1605 non sussiste in virtù dell'accessibilità dalla via Primo Maggio. Quanto sopra dal momento che nell'atto d'acquisto il dante causam della società fallita dichiarava di aver acquistato il mappale 396 per mezzo di usucapione non accertata giudizialmente.

## **IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE INDICAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI**

I terreni sui quale sorge il fabbricato in corso di costruzione in oggetto o comunque dati per disponibili ai fini del rilascio dei titoli edilizi sono distinti al

Catasto Terreni di MASSA CARRARA:

Comune di Mulazzo: Foglio **13** mappale **1603**, qualità **Ente Urbano** , superficie **1175mq**, **privo di reddito**;

Comune di Mulazzo: Foglio **13** mappale **1604**, qualità **seminativo irriguo arborato**, classe **3**, superficie **234mq**, Red. Dom. **euro 0,30**, Red. Agr. **Euro 0,30**;

Comune di Mulazzo: Foglio **13** mappale **1605**, qualità **seminativo irriguo arborato**, classe **3**, superficie **76mq**, Red. Dom. **euro 0,10**, Red. Agr. **Euro 0,10**;

Comune di Mulazzo: Foglio **13** mappale **1650**, qualità **seminativo irriguo arborato**, classe **3**, superficie **310mq**, Red. Dom. **euro 0,40**, Red. Agr. **Euro 0,40**;

Comune di Mulazzo: Foglio **13** mappale **1652**, qualità **seminativo irriguo arborato**, classe **3**, superficie **145mq**, Red. Dom. **euro 0,19**, Red. Agr. **Euro 0,19**.

il tutto catastalmente intestato a:

-



Il mappale 1603 confina con i mappali 1439, 1605, 403, 1604, 1650 e 343, salvo se altri.

Il mappale 1604 confina con i mappali 1603, 403 e 1650, salvo se altri.

Il mappale 1605 confina con i mappali 1603, 403 e la via Primo Maggio, salvo se altri.

Il mappale 1650 confina con i mappali 343, 1603, 1604, 403, 1652 e 1647, salvo se altri.

Il mappale 1652 confina con i mappali 1639, 404, 403 e 1650, salvo se altri, si ribadisce che detto mappale viene trasferito al fine di consentire l'accesso ai mappali 1603, 1604 e 1650 anche dalla via del Nespolo e il decreto di trasferimento dovrà precisare, a parere dello scrivente, che il mappale 1592 sarà gravato insieme al 1650 da servitù di passo in favore dei mappali 1591, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644 e 1645.

Si precisa che sul posto gran parte dei confini non risultano materializzati quindi non è stato possibile eseguire verifiche sulla correttezza degli stessi.

Si precisa che una piccola porzione del mappale 1603, pari a circa 14mq, dovrà essere ceduta al Comune di Mulazzo unitamente al mappale 1605 a spese e cura dell'aggiudicatario, in forza dei titoli abilitativi, pertanto, a parere dello scrivente, tale vincolo dovrà essere riportato nel decreto di trasferimento.

- \*\*\*\*\* -

## **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Il bene alla data dei sopralluoghi risultava in stato di abbandono.

- \*\*\*\*\* -

## **ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA E VENTENNALE**

### Storia Catastale mappali 1603, 1604 e 1605

Il lotto di terreno costituito dai mappali 1603, 1604 e 1605 è nato dal frazionamento del mappale 346 del foglio 13 a seguito del frazionamento eseguito dalla società fallita con protocollo MS0094702 del 20-09-10.

### Storia Ipocatastale mappali 1603, 1604 e 1605

Il lotto di terreno in oggetto è nato dal frazionamento del mappale 346 che risultava pervenuto alla società fallita da poteri del

, in forza dell' atto di Compravendita stipulato dal Notaio Vertere Morichelli in Aulla in Lunigiana in data 11.02.2008 Repertorio N° 80422 Raccolta 18026, trascritto a Massa Carrara il 28.02.2008 al n°2304 del Registro Generale e al n° 1537 del Registro Particolare.

Al il bene era pervenuto in forza di Successione Legittima del 15-12-1986 apertasi in morte de registrata a Pontremoli il 10-12-1987 al vol 431 n 16 e Rinuncia all' Eredità da parte della e trascritta il 09/10/1993 ai numeri 6112 di Registro Particolare e 8049 di Registro Generale, Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 16/431 del 01/10/1993, rinuncia della quale si da contezza anche nel Quadro D della trascrizione della predetta successione.

Si precisa che non risulta trascritta l' accettazione di eredità da parte del dante causa della società fallita, pertanto preliminarmente al trasferimento del bene occorrerà predisporre detta trascrizione.

### Storia Catastale mappale 1650

Il mappale 1650 è nato dal frazionamento del mappale 397 del foglio 13 a seguito del tipo frazionamento e tipo mappale eseguito dalla società fallita con protocollo MS0097476 del 4-12-13.

Il predetto atto di aggiornamento, con protocollo MS0097476 del 4-12-13, ha generato anche il mappale 1651 soppresso con il medesimo atto e fuso, assieme ai mappali 1647, 1649, 1654, col mappale 1647, generato quest' ultimo mappale 1647 a sua volta, contestualmente al 1646 (subito soppresso), dal 1592 a sua volta originato, insieme al 1593, dal 396 con tipo frazionamento Prot MS0031099 del 25-3-2010 ad opera dei danti causa della società fallita, tale mappale 396 è privo di continuità nel ventennio quindi il mappale 1647 è stato escluso dalla stima.

Si precisa che il mappale 1593 ha generato il 1649 insieme al 1648, subito soppresso, in virtù del predetto atto di aggiornamento, con protocollo MS0097476 del 4-12-13, si rileva quanto già espresso in merito alla mancanza di continuità del 1593 in quanto proveniente dal 396 in virtù di tipo frazionamento Prot MS0031099 del 25-3-2010 ad opera dei danti causa della società fallita.

Si rileva che i mappali 1646, originato dal 1592, 1648, originato dal 1593, e 1591, soppressi col predetto atto di aggiornamento, hanno originato il 1591 che non è privo di continuità in quanto i mappali 1592 e 1593 derivano dal frazionamento del 396

Il predetto atto di aggiornamento, con protocollo MS0097476 del 4-12-13, ha generato il mappale 1652 trattato al cespite successivo.

#### Storia Ipocatastale mappale 1650

Il lotto censito al mappale 1650 è nato dal frazionamento del mappale 397 a sua volta risultava pervenuto alla società fallita da poteri della

, in forza dell' atto di Compravendita stipulato dal Notaio Vertere Morichelli in Aulla in Lunigiana in data 11.02.2008 Repertorio

N° 80422 Raccolta 18026 in data 11.02.2008 Repertorio N° 80422 Raccolta 18026 trascritto a Massa Carrara il 28.02.2008 al n°2304 del Registro Generale e al n° 1537 del Registro Particolare.

Alla \_\_\_\_\_ il bene era pervenuto in forza di Successione Legittima del 3-1-1972 apertasi in morte della \_\_\_\_\_ registrata a Pontremoli il 18-3-1972 al vol 384 n 7, trascritta a Pontremoli Reg. Part. 454 del 1972 Reg. Gen. 491.

Si precisa che nell' atto del 11.02.2008 di cui sopra si riporta erroneamente che alla \_\_\_\_\_ il bene era pervenuto in forza di successione della \_\_\_\_\_ (den.7 vol.384 Pontremoli) anziché della \_\_\_\_\_ come riscontrabile nelle visure storiche.

Si precisa che non risulta trascritta l' accettazione di eredità da parte del dante causa della società fallita, pertanto preliminarmente al trasferimento del bene occorrerà predisporre detta trascrizione.

Si evidenzia che allo scopo di escludere l' esistenza di trascrizioni e/o iscrizioni ulteriori rispetto a quelle riportate si è provveduto ad eseguire anche le ispezioni sui mappali soppressi nelle more degli atti di aggiornamento catastali riportati.

#### Storia Catastale mappale 1652

Il mappale 1652 è nato dal frazionamento e fusione dei mappali 397 e 1638 del foglio 13 a seguito del tipo frazionamento e tipo mappale eseguito dalla società fallita con protocollo MS0097476 del 4-12-13, in particolare il 397 ha originato il 1652, oltre il 1650 e 1651, già trattati al precedente cespite, ed il 1638 ha originato il 1653 e 1654, dalla fusione tra il 1652 e 1653 è stato soppresso il 1653 ed è sopravvissuto il 1652.

Si precisa il 1654 è stato fuso col 1647, 1649, 1651, originando il 1647 non stimato per i motivi già esposti.

Si precisa che il mappale 1638 come anche il 1639 nasce dal frazionamento del mappale 402 con Prot.MS0004932 del 22-01-2013 operato da danti causa della società fallita.

### Storia Ipocatastale mappale 1652

Il lotto censito al mappale 1652 è nato dal frazionamento e fusione dei mappali 397 e 1638 a sua volta originato dal frazionamento del 402 operato dai danti causa della società fallita, il 397 risultava pervenuto alla società fallita da poteri della , in forza dell' atto di Compravendita stipulato dal Notaio Vertere Morichelli in Aulla in data 11.02.2008 Repertorio N° 80422 Raccolta 18026 in data 11.02.2008 Repertorio N° 80422 Raccolta 18026 trascritto a Massa Carrara il 28.02.2008 al n°2304 del Registro Generale e al n° 1537 del Registro Particolare, mentre il mappale 402 risulta pervenuto da poteri

in forza dell' atto di Permuta stipulato dal Notaio Vertere Morichelli in Aulla in data 25.01.2013 Repertorio N° 85304 Raccolta 21791 trascritto a Massa Carrara a al n°1515 del Registro Generale e al n° 1151 del Registro Particolare

Alla a il bene era pervenuto in forza di Successione Legittima del 3-1-1972 apertasi in morte della registrata a Pontremoli il 18-3-1972 al vol 384 n 7, trascritta a Pontremoli Reg. Part. 454 del 1972 Reg. Gen. 491.

Si precisa che nell' atto del 11.02.2008 di cui sopra si riporta erroneamente che alla il bene era pervenuto in forza di successione della Signora

(den.7 vol.384 Pontremoli) anziché della  
come riscontrabile nelle visure storiche.

Ai il mappale 402 era pervenuto in parte in forza di  
Successione Legittima di T (den.25  
vol.597Aulla), TRASCRIZIONE del 03/12/1999 - Registro Particolare 7268 Registro  
Generale 11543 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 25/597 del  
23/09/1999, per la quota di 1/6 ciascuno, in parte in forza di Successione Legittima di  
(den.328 vol. 9990Aulla), TRASCRIZIONE del  
03/08/2010 - Registro Particolare 5108 Registro Generale 7588 Pubblico ufficiale  
UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 328/9990 del 02/07/2010, per la quota di 1/3  
ciascuno.

Si precisa che per il mappale 397 non risulta trascritta l' accettazione di eredità da parte  
dei danti causa della società fallita, pertanto preliminarmente al trasferimento del bene  
occorrerà predisporre detta trascrizione, mentre risultano trascritte le accettazioni relative  
al mappale 402 ovvero accettazione eredità TRASCRIZIONE  
del 22/02/2013 - Registro Particolare 1152 Registro Generale 1516 Pubblico ufficiale  
MORICHELLI VERTERE Repertorio 85304/21791 del 25/01/2013 ed accettazione eredità  
TRASCRIZIONE del 22/02/2013 - Registro Particolare 1153 Registro  
Generale 1517 Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Repertorio 85304/21791 del  
25/01/2013.

Si evidenzia che allo scopo di escludere l' esistenza di trascrizioni e/o iscrizioni ulteriori  
rispetto a quelle riportate si è provveduto ad eseguire anche le ispezioni sui mappali  
soppressi nelle more degli atti di aggiornamento catastali riportati.

- \*\*\*\*\* -

## **VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

### VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL' ACQUIRENTE

Non sono state rilevate iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a carico dell' acquirente.

- \*\*\*\*\* -

### VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE VERRANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Si riportano di seguito le formalità rilevate:

Per il mappale 346 che ha generato i 1603, 1604, e per il 397 che ha originato 1650, poi fuso col 1653, originato dal 1638, per formare il 1652, risulta l' ISCRIZIONE del 20/03/2008 - Registro Particolare 530 Registro Generale 3010 Pubblico ufficiale ALESSANDRO MATTEUCCI Repertorio 469/377 del 14/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, importo complessivo ipoteca 1.300.000,00€, importo capitale 650.000,00€ ; si riportano di seguito le successive annotazioni:

1. Iscrizione n. 1087 del 28/09/2015\*\*\* NOTA ANNOTATA -vedasi trasferimento di ipoteca sul mappale 1652 di cui sotto.
2. Annotazione n. 1038 del 02/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1071 del 08/10/2015 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 1356 del 18/10/2016 (EROGAZIONE PARZIALE)

Per i mappali 1603, 1604,1605, così come per il 397 che ha generato il 1650, poi fuso col 1653, originato dal 1638, per formare il 1652 risulta la TRASCRIZIONE del 11/10/2011 Registro Particolare 6811 Registro Generale 9462 SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 10/10/2011 Numero di repertorio 1344/1073 Notaio FRATI CARLO, si segnala che la compravendita doveva perfezionarsi entro e non oltre il 31-12-2012 salvo proroga da concordarsi tra le parti.

Per il mappale 1652 ISCRIZIONE del 28/09/2015 - Registro Particolare 1087 Registro Generale 7908 Pubblico ufficiale FRATI CARLO Repertorio 4967/3943 del 16/09/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da costituzione/trasferimento di Ipoteca, importo complessivo ipoteca 1.300.000,00€, importo capitale 650.000,00€.

- \*\*\*\*\* -

#### ATTI DI ASSERVIMENTO

Non risultano istituti di censo, livello o uso civico gravanti sui beni in oggetto.

- \*\*\*\*\* -

### **REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE**

Il compendio in corso di costruzione è collocato sul mappale 1603 ma si evidenzia che dall' istruttoria dell' ultimo titolo edilizio valido, ovvero il PdC N.6 del 20-5-2014, per la realizzazione del predetto compendio sono dati come disponibili anche i mappali 1604 e 1650, si segnala che singolarmente dalla lettura della relazione illustrativa allegata al titolo



precedente, ovvero il PdC in variante N.8 del 30-9-2010, emerge che originariamente era stato dato per disponibile anche il mappale 401 e al posto del mappale 1650 era stato dato disponibile il 397 che ha originato solo parte del 1650, ad ogni modo la predetta incongruenza a parere dello scrivente viene superata dal rilascio dell' ultimo titolo valido già sopra citato che, come noto, ha previsto un' azione ricognitiva dell' Ente.

Si precisa che una piccola porzione del mappale 1603, pari a circa 14mq, dovrà essere ceduta al Comune di Mulazzo unitamente al mappale 1605 a spese e cura dell' aggiudicatario, in forza dei titoli abilitativi che prevedevano la cessione di aree e la realizzazione di opere di urbanizzazione, pertanto, a parere dello scrivente, tale vincolo dovrà essere riportato nel decreto di trasferimento.

### **Pratiche Edilizie:**

- Permesso di Costruire N. 11 del 20-6-2008 per realizzazione di edificio plurifamiliare composto da 8 unità abitative intestato alla società
- Permesso di Costruire di Variante N. 8 del 30-9-2010 per sopraelevazione di edificio plurifamiliare composto da 17 unità abitative, 7 unità ad uso studio, 6 box e 12 cantine, in virtù della incrementata capacità edificatoria dovuta all' acquisizione dei lotti di cui ai mappali 397 e 401 intestato alla società

si precisa che il titolo prevedeva l' impegno da parte della società fallita a cedere aree al Comune di Mulazzo e a realizzare opere di urbanizzazione di fatto mai realizzate, ad ogni buon conto dall' istruttoria del PdC emerge anche la formalizzazione di una polizza fidejussoria per garantire la realizzazione delle predette opere di urbanizzazione che il Comune aveva facoltà di escutere.

- Permesso di Costruire N. 6 del 20-5-2014 per il completamento dei lavori di cui al precedente titolo edilizio.
- Permesso di Costruire in Variante N. 6 del 20-5-2016 per il completamento dei lavori di cui al precedente titolo edilizio e per la demolizione di una porzione del fabbricato medesimo.

### **Conformità Edilizia:**

Si precisa che è stato possibile verificare la corretta distanza dai confini soltanto nei confronti del mappale 1439 che risulta ridotta rispetto a quanto previsto dai titoli edilizi ma comunque non inferiore a metri 5, mentre tale operazione non è stata possibile per il mappale 343 in quanto il confine non risulta materializzato; si segnala altresì che la distanza tra le pareti finestrate del compendio de quo e quelle di cui a quello edificato sul predetto mappale 1439 risulta di poco inferiore ai 10 metri inderogabili e previsti in forza del decreto ministeriale 1444/68, di talchè sarà necessario arretrare il prospetto, procedendo alla demolizione e ricostruzione delle strutture portanti, ovvero travi di fondazione, pilastri, travi e scala così come alla demolizione e ricostruzione del muro di tamponamento già in essere, al fine di ripristinare la distanza minima tra le pareti finestrate del compendio oggetto della presente e di quello antistante.

L' operazione prefigurata risulta alquanto articolata e laboriosa ma rimane l' unica alternativa alla demolizione del corpo centrale del fabbricato con conseguente riduzione della sua superficie, tra residenziale e non, pari a circa 360mq e conseguente compressione del valore di stima, pertanto il costo necessario all' arretramento della facciata verrà detratto da tale valore; si fa presente che anche in caso di demolizione totale del corpo centrale si dovrebbero sostenere parimenti ingenti spese di demolizione, dovendo procedere ad una demolizione controllata per evitare di danneggiare la parte

legittima di fabbricato e all' esecuzione di nuove verifiche strutturali delle porzioni superstite.

Dal momento che l' operazione di scuci e cuci sopra esposta, necessaria per arretrare il prospetto antistante il fabbricato di cui al mappale 1439, appare molto difficoltosa e prevederà anche l' elaborazione di nuovi calcoli strutturali, l' acquirente avrà cura di verificarne l' effettiva fattibilità con l' ausilio dei propri tecnici di fiducia, anche alla luce del fatto che, in base alle indagini svolte presso il Genio Civile di Massa Carrara, è emerso la mancanza della fine lavori strutturale e del collaudo, sebbene la realizzazione delle strutture medesime appaia conclusa; nello specifico tale circostanza, unitamente all' evoluzione normativa che ha portato al superamento del DM del 14-1-2008, imporrà la predisposizione di nuove verifiche strutturali e l' eventuale adeguamento di tutte le sue strutture, indipendentemente dall' operazione di arretramento delle strutture di cui sopra.

Per quanto riguarda la verifica della rispondenza delle quote planivolumetriche del compendio con quelle riportate nei grafici concessionati, compatibilmente con il mancato completamento degli elementi di finitura come gli intonaci e i marciapiedi, si può affermare che le misure del costruito, seppur diverse da quelle di progetto, rientrano nelle tolleranze di legge.

Si precisa inoltre che la presente prescinde dalla verifica dei rapporti aereoilluminanti e della fattibilità della realizzazione delle superfici interne, non essendo completata la costruzione del compendio; poiché il potenziale acquirente avrà facoltà di rimodulare gli spazi interni anche alla luce della necessità di arretrare la facciata di cui sopra, che comporterà una lieve riduzione della superficie del compendio, si procederà alla stima dell' intero e non delle singole potenziali unità immobiliari formando un unico lotto anche in considerazione del fatto che appare impraticabile portare avanti il completamento del compendio da parte di una pluralità di acquirenti.

Si segnala che il progetto del fabbricato non ha previsto la realizzazione degli ascensori in spregio della normativa vigente (Legge 13/89) in materia di accessibilità e di abbattimento

delle barriere architettoniche e che nel fascicolo dei titoli edilizi reperito presso il Comune di Mulazzo non è presente la documentazione relativa al progetto energetico del compendio e degli impianti.

In base al CDU rilasciato dal Comune di Mulazzo in data 9-1-21, allegato alla presente e al quale si rimanda esplicitamente, il mappale 1604, ai sensi del Vigente R.U. approvato con Delibera Comunale n. 18 del 14-6-2011 e del Piano Intercomunale adottato con Delibera Comunale n. 31 del 31-7-2019, ha la seguente destinazione:

**“AREE LIBERE MARGINALI E INTERSTIZIALI DEGLI INSEDIAMENTI”**

In base al CDU rilasciato dal Comune di Mulazzo in data 9-1-21, allegato alla presente e al quale si rimanda esplicitamente, il mappale 1650, ai sensi del Vigente R.U. approvato con Delibera Comunale n. 18 del 14-6-2011 e del Piano Intercomunale adottato con Delibera Comunale n. 31 del 31-7-2019, ha la seguente destinazione:

**“AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA”**

In base al CDU rilasciato dal Comune di Mulazzo in data 9-1-21, allegato alla presente e al quale si rimanda esplicitamente, il mappale 1652, ai sensi del Vigente R.U. approvato con Delibera Comunale n. 18 del 14-6-2011 e del Piano Intercomunale adottato con Delibera Comunale n. 31 del 31-7-2019, ha la seguente destinazione:

parte di circa 120 mq **“INSEDIAMENTI DI IMPIANTO MODERNO E CONTEMPORANEI, INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI – INSEDIAMENTI LOCALIZZATI PREVALENTEMENTE LUNGO GLI ASSI STRADALI ”**

parte di circa 25 mq **“AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA”**

Si segnala che di fatto i mappali 1604 e 1650 non sono edificabili perchè legati urbanisticamente al mappale 1603 in forza dei titoli abilitativi che hanno consentito l'edificazione del fabbricato presente sul mappale 1603, così come è inedificabile il mappale 1652 in quanto adibito a viabilità.

Alla data dei sopralluoghi non si ravvisavano criticità o abusi gravanti sui mappali 1604, 1650 e 1652.

Si precisa che non è stato richiesto il CDU del mappale 1605, trattandosi di bene che dovrà essere ceduto al Comune di Mulazzo a spese e cura dell'aggiudicatario.

- \*\*\*\*\* -

## **DOCUMENTAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA DEL BENE**

Non prevista, trattandosi di immobile in corso di costruzione.

- \*\*\*\*\* -

## **ULTERIORI INFORMAZIONI RELATIVE AL BENE**

Valgono le considerazioni svolte in relazione alla mancanza di continuità delle trascrizioni relativamente al mappale 396 che ha originato parte dell'attuale 1647 circostanza che

potrebbe privare il compendio dell' accesso dalla via del Nespolo, ovvero imporre alla società fallita l' attivazione di un giudizio per la costituzione di servitù coattiva anche in favore dei beni di cui ai mappali 1591,1640,1641,1642,1643,1644 e 1645, oppure di procedere al frazionamento dell' attuale mappale 1647 allo scopo di scindere la sua porzione viziata proveniente dal mappale 396 da quelle provenienti dai mappali 1638, a sua volta originato da parte del 402, e 397, con conseguente riassorbimento nel patrimonio del fallimento delle porzioni provenienti dai predetti mappali 1638 e 397, ricostituendo l' accesso dalla via del Nespolo quanto meno per i mappali 1650, 1603 e 1604, peraltro, come già segnalato, il problema di un eventuale interclusione per i mappali 1650, 1603 e 1604 non sussiste in virtù dell' accessibilità dalla via Primo Maggio.

Si precisa che una piccola porzione del mappale 1603, pari a circa 14mq, dovrà essere ceduta al Comune di Mulazzo unitamente al mappale 1605 a spese e cura dell' aggiudicatario, in forza dei titoli abilitativi, pertanto, a parere dello scrivente, tale vincolo dovrà essere riportato nel decreto di trasferimento.

- \*\*\*\*\* -

## **DESCRIZIONE DEL CONTESTO**

Il piccolo comune montano, in cui si trovano i beni, fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano ed è raggiungibile anche con i mezzi pubblici dal comune di Villafranca o da quello di Pontremoli in circa 20 minuti con la viabilità provinciale che risulta buona.

La porzione immobiliare si trova in Loc. Arpiola nel Comune di Mulazzo, zona a destinazione prevalentemente residenziale dove sono presenti la sede del Comune, alcuni istituti scolastici, l' ufficio postale, una farmacia, una pompa di benzina e diversi negozi di vicinato.

Le zone limitrofe al Comune di Mulazzo sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti alla vasta area della Lunigiana.

La qualità urbanistica del quartiere è discreta.

- \*\*\*\*\* -

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il compendio immobiliare de quo è elevato su tre piani fuori terra, strutturalmente appare concepito come un telaio in c.a. con copertura in legno.

Come anticipato il fabbricato si presenta allo stato grezzo, ovvero con le strutture completate, con le murature di tamponamento quasi del tutto ultimate e le tramezzature di divisione all' interno dei singoli appartamenti solo parzialmente realizzate, a tale riguardo si segnala che lo studio al piano secondo rivolto in direzione Mulazzo e Villafranca e nel progetto previsto come comunicante col bilocale contiguo, non risulta accessibile in quanto il vano di comunicazione col predetto bilocale non risulta realizzato.

Non è possibile fornire ulteriori dettagli circa la descrizione del fabbricato in virtù del suo mancato completamento, tuttavia basandosi sugli elaborati di progetto si può affermare che la concezione degli esterni risulta gradevole mentre quella degli interni orientata verso unità di pezzatura assai ridotta che penalizza teoricamente le future vendite, in quanto l' utenza del comprensorio risulta generalmente propensa per unità di metrature più generose e dotate di giardino esclusivo.

Alla data dei sopralluoghi non sono stati rilevati dissesti o malfunzionamenti ad eccezione della linea vita che risultava "allentata".

Fermo restando quanto espresso in merito alle criticità rilevate sul mappale 1647, attualmente al bene in oggetto si accede per mezzo dei mappali 1647, 1650, 1652 per mezzo di accesso comune ai beni di al mappale 1591, oppure direttamente dalla via Primo Maggio per tramite del mappale 1605 oggetto di cessione al Comune, peraltro non perfezionata; si precisa che parte dei mappali 1650 e 1652 dovrà essere utilizzato per la realizzazione di parte dei parcheggi o della viabilità di accesso del compendio realizzato sul mappale 1591 oltre che per parte parte di quelli ci cui al presente lotto.

Il terreno su cui sorge il compendio risulta in disposizione pianeggiante e privo di alberature, ma si presenta in pessime condizioni di manutenzione in quanto ricoperta da vegetazione infestante.

Si precisa che in base alle informazioni assunte presso la Regione Toscana Settore Genio Civile è emerso che non risulta depositata la fine lavori strutturale né il collaudo delle opere ancorchè la realizzazione delle strutture risulta conclusa, inoltre a partire dal 17-1-2018 vi è stata un' evoluzione della normativa strutturale che potrebbe imporre l' adeguamento delle strutture già realizzate, il cui onere non è quantificabile in questa sede, indipendentemente dall' intervento di arretramento della facciata di cui già si è detto.

- \*\*\*\*\* -

## **STIMA DEL BENE**

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di stima basato sul costo di trasformazione, ovvero di stimare il valore dell' immobile all' attualità per differenza tra il più probabile valore del bene finito, ovvero completato in tutti gli elementi necessari a renderlo fruibile e abitabile, ed il costo



necessario per completarlo, si precisa che il valore del bene finito è stato ricavato sia in base ai prezzi di mercato di immobili simili sia con un'analisi dei costi sommaria che tiene conto del valore delle aree, degli oneri concessori e del costo di costruzione di edifici ordinari.

Naturalmente la valorizzazione dei beni di cui ai mappali 1650, 1652 e 1604 è ricompresa nella stima del fabbricato a grezzo, trattandosi di mappali dati disponibili per la viabilità o per i parcheggi funzionali anche al fabbricato de quo.

Sulla base delle esperienze pregresse dello scrivente in lavori relativi alla realizzazione di opere di finitura di appartamenti adibiti a civile abitazione di tipo ordinario, si può ritenere che per portare a compimento la costruzione in oggetto, ovvero per completare la realizzazione delle tramezzature e dei tamponamenti, per realizzare gli impianti, gli intonaci interni ed esterni, i massetti e le pavimentazioni, le tinteggiature, installare gli infissi esterni ed interni ed i parapetti, oltre a provvedere agli allacci delle utenze e alla realizzazione dei percorsi esterni e delle recinzioni, oltre a tutto quanto necessario a rendere il compendio de quo fruibile ed abitabile anche nell'accezione urbanistica del termine, occorreranno almeno 900,00 €/mq per quanto riguarda la porzione di compendio con destinazione residenziale, mentre 400,00 €/mq per quanto riguarda la porzione con destinazione non residenziale (vani scala e ballatoi condominiali).

Si riporta di seguito il quadro sinottico relativo al costo di trasformazione necessario per portare a completamento il compendio, nelle ipotesi sopra descritte, precisando che la superficie residenziale è stata desunta dalle tavole di progetto dell'ultimo titolo edilizio rilasciato, a tale riguardo si evidenzia che una riduzione delle unità immobiliari di progetto per ottenerne un numero inferiore ma di metratura un po' più generosa renderebbe il bene più appetibile per l'utenza locale:

Destinazione	Superficie Commerciale	Costo a mq	Valore Complessivo
Residenziale	592,62 mq	900,00 €/mq	€ 533.358,00
Non Residenziale	126,09 mq	400,00 €/mq	€ 50.436,00
		Sommano	€ 583.794,00

Si precisa che il costo per la realizzazione delle sistemazioni esterne (camminamenti, parcheggi e recinzioni), così come quello per il completamento dei balconi è riassorbito dal costo necessario per il completamento delle superfici residenziali e non.

Per quanto attiene la determinazione del più probabile costo vivo del bene finito, si deve tener presente che l' acquisto del terreno, attualizzato alla congiuntura economica odierna, incide per circa 40,00€/mq, somma alla quale si aggiungono le spese tecniche e gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione versati al Comune, peraltro ad oggi non interamente saldati dalla società fallita, che incidono per circa 60,00 €/mq, mentre il costo medio a metro quadro per le strutture e le opere di finitura ordinarie per circa 1300,00 €/mq, ne deriva che l' opera in oggetto in condizioni ordinarie avrà un costo vivo pari a 1400,00 €/mq; d' altro canto se si prendono a riferimento i valori omi per i cinque semestri che vanno dal secondo del 2018 al secondo del 2020, si desume un valore massimo per gli appartamenti di tipo civile pari a 1.200,00 €/mq, cifra riscontrata anche interpellando operatori del settore immobiliare della zona.

Tenendo presente il valore di stima di altri immobili periziati dallo scrivente della zona, considerato che lo stato dell' immobile consentirà all' aggiudicatario di valorizzarlo anche rimodulandone la progettazione, si ritiene opportuno prendere come prezzo di riferimento per il compendio finito il valore medio tra il costo vivo ed il valore omi, ovvero quello di 1.300,00€/mq.

Si riporta di seguito il quadro sinottico relativo al più probabile valore del bene finito, precisando che la superficie commerciale del bene è stata ricavata sommando le

superfici interne residenziali calpestabili e non ed incrementandole del 10% mentre la superficie dei balconi è stata computata al 20%, le pertinenze esclusive sono state computate al 10%, mentre i posti auto 2000,00 cadauno a corpo.

Destinazione	Superficie Commerciale	Costo a mq	Valore Complessivo
Residenziale	(592,62*1,1) mq	1.300,00 €/mq	€ 847.446,60
Balconi	(72*0,2) mq	1.300,00 €/mq	€ 18.720,00
Giardini di Pertinenza	(439,68*0,1)mq	1.300,00 €/mq	€ 57.158,40
Posti Auto Scoperti	15 cad.	2.000,00 €/mq	€ 30.000,00
		Sommano	€ 953.325,00

Come anticipato sottraendo il costo di trasformazione di cui al primo quadro sinottico dal valore di mercato del compendio completato in ogni sua opera, necessaria per renderlo fruibile ed abitabile di cui al secondo quadro, si ottiene il valore del bene all' attualità.

**€ 953.325,00 - €583.794,00 = 369.531,00**

Tuttavia da tale valore deve essere decurtato l' importo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione non ancora versato dalla società fallita all' Ente che riferisce verbalmente essere pari a circa €18.000,00 sebbene si debba dare atto che da un lato l' Ente medesimo ad oggi non ha inteso escutere la polizza fidejussoria allegata alla concessione e dall' altro che il predetto importo residuo potrebbe subire una decurtazione nella misura in cui la volumetria del fabbricato è stata ridotta nelle more delle varianti apportate al progetto e rilasciate dall' Ente.

Allo stesso modo si deve tenere conto della mancata realizzazione di opere di urbanizzazione che la società fallita doveva eseguire e per le quali era stata accesa polizza fidejussoria, anche in questo caso non escussa dall' Ente; pertanto, in assenza di

informazioni più precise, fissando nel valore della predetta polizza l' onere economico per realizzare dette opere, si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari ad euro 10.000,00 del valore di stima.

Infine dovranno essere detratti i costi presunti necessari all' arretramento della parete finestrata prospiciente il fabbricato di cui al già citato mappale 1439 pari a non meno di euro 77.800,00

Pertanto sulla base di quanto sopra esposto si ottiene il vale del bene pari a:

$$(€ 369.531,00 - 18.000,00 - 10.000,00 - 77.800,00) = € 263.731,00$$

Alla predetto valore va aggiunta una ulteriore decurtazione pari al 15% del suo valore dovuta all' assenza di garanzia da vizi, pertanto il valore finale risulta pari a :

$$(263.731,00 * 0,85) = € 224.171,35$$

Si evidenzia inoltre che la valutazione oggetto della presente da contezza della particolare congiuntura economica attuale e come tale dovrà essere validata ogni sei mesi.

Si precisa che il regime di vendita sarà soggetto a iva.

Ronchi di Massa 14-04-2021

Il Perito Stimatore

Dott. Ing. Christian Innocenti

Allegato 1 – documentazione fotografica:

Report Fotografico relativo ai ai beni siti in Mulazzo distinti al Catasto Terreni di Massa Carrara al Foglio 13 Mappali 1603,1604,1605,1650,1652,1640,1641,1643,1644,1645.

Allegato 2 – documentazione edilizia ed urbanistica:

Frontespizio Permesso di Costruire N. 11 del 20-6-2008 rilasciato dal comune di Mulazzo.

Frontespizio Permesso di Costruire di Variante N. 8 del 30-9-2010 rilasciato dal comune di Mulazzo.

Frontespizio Permesso di Costruire N. 6 del 20-5-2014 rilasciato dal comune di Mulazzo.

Frontespizio e relativi grafici Permesso di Costruire in Variante N. 6 del 20-5-2016 rilasciato dal comune di Mulazzo.

Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mulazzo relativo ai terreni siti in Mulazzo distinti al Catasto Terreni di MASSA CARRARA: Foglio 13 mappali 1604,1650,1652,1640,1641,1643,1644,1645.

Allegato 3 – documentazione catastale:

Visure catastali relative ai beni siti in Mulazzo distinti al Catasto Terreni di Massa Carrara al Foglio 13 Mappali 1640,1641,1643,1644,1645,1603,1604,1650,1652 e Mappali 397 (soppresso), 402 (soppresso),1592 (soppresso), 1593 (soppresso), 1638 (soppresso), 1646 (soppresso), 1647 (soppresso), 1648 (soppresso), 1649 (soppresso), 1651, 1653 (soppresso), 1654 (soppresso).

Estratto di mappa relativo ai beni di ai beni siti in Mulazzo distinti al Catasto Terreni di Massa Carrara al Foglio 13 Mappali 1603,1604,1650,1652,1640,1641,1643,1644,1645.

Allegato 4 – documentazione ipocatastale:

Ispezioni ipocatastali relative ai beni siti in Mulazzo distinti al Catasto Terreni di Massa Carrara al Foglio 13 Mappali 340,346,397,402,1603,1604,1605,1638,1640,1641,1643,1644,1645,1646,1647,1648,1649,1650,1651,1652, 1653,1654,note di trascrizione relative ai mappali 340 (trascrizione atto acquisto del 28-02-2008), 346 (iscrizione mutuo fondiario 20-3-2008, trascrizione atto acquisto del 28-02-2008), 397(iscrizione mutuo fondiario 20-3-2008, trascrizione atto acquisto del 28-02-2008), 402(accettazioni e successione),1603 ( trascrizione preliminare di compravendita dell' 11-10-2011), 1652(iscrizione trasferimento ipoteca del 28-09-2015 con la quale si trasferiva l' ipoteca del mutuo fondiario 20-3-2008 dal mappale 401 al mappale 1652) .

Allegato 5 – Fonti relative alla stima

Tabelle OMI fornite dall' Agenzia delle Entrate relative ai periodi che vanno dal secondo semestre 2018 al secondo semestre 2020 inerenti il Comune di Mulazzo

Allegato 6 – Documentazione Notarile

Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Vertere Morichelli in Aulla in data 11.02.2008 Repertorio N° 80422 Raccolta 18026 trascritto a Massa Carrara il 28.02.2008 al n° 2303 del Registro Generale e al n° 1536 del Registro Particolare.

Parti:

Atto di Permuta stipulato dal Notaio Vertere Morichelli in Aulla in data 25.01.2013 Repertorio N° 85304 Raccolta 21791 trascritto a Massa Carrara il 22.02.2013 Registro Particolare 1151 Registro Generale 1515.

Parti: