

TRIBUNALE DI MASSA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

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

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Dott. Marco Pio Lavaggi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

Esperto alla stima: Sara Mannini

Codice fiscale: MNNSRA73P56F023F

Studio in: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

Telefono: 0585 8323063

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

Pec: sara.mannini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

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

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: 

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

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

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: Ufficio e posto auto

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: 

- foglio 80,
- particella 444,

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



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

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

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

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Categoria: agricolo

Dati Catastali: 

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

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

Categoria: agricolo

Dati Catastali: 

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

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED]

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

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED]

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

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

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

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

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

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

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

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

Lotto: 005 - Terreno Fg. 78 Mapp. 592

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.592

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

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

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

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

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.459

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

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

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.475

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

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

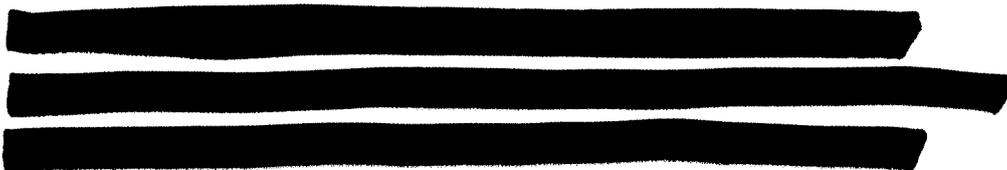
Bene: via Castagnola di sotto - Castagnola - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 007 - Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp. 705

Categoria: agricolo

Dati Catastali:



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

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

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

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp. 805

Categoria: vincolato a standard

Dati Catastali:

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp. 806

Categoria: vincolato a standard

Dati Catastali:

[REDACTED]

[REDACTED]

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

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

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp. 811

Categoria: vincolato a standard

Dati Catastali:

[REDACTED]

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

2. Stato di possesso

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

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato da [REDACTED]

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

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: Ufficio e posto auto

Possesso: Occupato da 

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

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

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Possesso: Libero

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

Possesso: Libero

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

Possesso: Libero

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

Possesso: Libero

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

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

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

Possesso: Libero

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

Possesso: Libero

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

Lotto: 005 - Terreno Fg. 78 Mapp. 592

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.592

Possesso: Libero

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

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

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.459

Possesso: Libero

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.475

Possesso: Libero

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

Lotto: 007 - Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp. 705

Possesso: Libero

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

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

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp. 805

Possesso: Libero

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp. 806

Possesso: Libero

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp. 811

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

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

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: Ufficio e posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

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

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

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

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

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

Lotto: 005 - Terreno Fg. 78 Mapp. 592

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.592

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

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

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

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.459

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.475

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

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

Lotto: 007 - Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.705

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

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

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

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.805

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.806

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.811

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

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

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED]

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

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: Ufficio e posto auto

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

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

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

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

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

Creditori Iscritti: [REDACTED]

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

Lotto: 005 - Terreno Fg. 78 Mapp. 592

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp. 592

Creditori Iscritti: [REDACTED]

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

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

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.459

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.475

Creditori Iscritti: [REDACTED]

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

Lotto: 007 - Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.705

Creditori Iscritti: [REDACTED]

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

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

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.805

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.806

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.811

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

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

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

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

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: Ufficio e posto auto

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Beni: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

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

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Beni: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

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

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

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

Lotto: 005 - Terreno Fg. 78 Mapp. 592

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.592

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

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

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

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.459

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.475

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

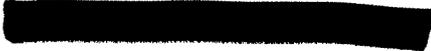
Comproprietari: Nessuno

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

Lotto: 007 - Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.705

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: 

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

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

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.805

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: 

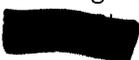
Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.806

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: 

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.811

Regime Patrimoniale: Regime di separazione dei beni

Comproprietari: 

6. Misure Penali

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

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

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

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: Ufficio e posto auto

Misure Penali: NO

Beni: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

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

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

Misure Penali: NO

Beni: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

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

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

Misure Penali: NO

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

Lotto: 005 - Terreno Fg. 78 Mapp. 592

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.592

Misure Penali: NO

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

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

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.459

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno Fg.78 Mapp.475

Misure Penali: NO

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

Lotto: 007 - Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Corpo: Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Misure Penali: NO

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

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

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.805

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.806

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp.811

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

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

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

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

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: Ufficio e posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

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

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

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

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

Continuità delle trascrizioni: SI

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

Lotto: 005 - Terreno Fg. 78 Mapp. 592

Corpo: Terreno Fg. 78 Mapp. 592

Continuità delle trascrizioni: SI

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

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

Corpo: Terreno Fg. 78 Mapp. 459

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Fg. 78 Mapp. 475

Continuità delle trascrizioni: SI

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

Lotto: 007 - Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Corpo: Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Continuità delle trascrizioni: SI

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

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

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp. 805

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp. 806

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Fg. 21 Mapp. 811

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

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

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo da libero: € 147.328,93

Prezzo da occupato: € 147.328,93

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

Lotto: 002 - Ufficio

Prezzo da libero: € 207.600,41

Prezzo da occupato: € 207.600,41

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

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

Prezzo da libero: € 79.097,50

Prezzo da occupato: € 79.097,50

Bene: Ortola - Massa (Massa Carrara) - 54100

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

Prezzo da libero: € 41.055,00

Prezzo da occupato: € 41.055,00

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

Lotto: 005 - Terreno Fg. 78 Mapp. 592

Prezzo da libero: € 111.180,00

Prezzo da occupato: € 111.180,00

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

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

Prezzo da libero: € 118.320,00

Prezzo da occupato: € 118.320,00

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

Lotto: 007 - Terreno Fg. 78 Mapp. 705

Prezzo da libero: € 3.103,92

Prezzo da occupato: € 3.103,92

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

- 54038

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

Prezzo da libero: € 115.591,50

Prezzo da occupato: € 115.591,50

Beni in Massa (Massa Carrara)
Località/Frazione Ortola, Massa
via Ortola

Lotto: 001 - Abitazione

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

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

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100

frazione: Ortola, via Ortola

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]
- ◆ [REDACTED]
- ◆ [REDACTED]
- ◆ [REDACTED] ni
- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

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

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
2. VARIAZIONE del 01-01-1992 per variazione del quadro tariffario.
3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02-01-1990 in atti dal 09-06-1998 (n.2611.1/1991).
4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02-01-1990 in atti dal 16-04-1994 (n.2232.1/1990).
5. AMPLIAMENTO DEL 27-12-1989 in atti dal 16-04-1994 (n.5982.1/1989)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il bene oggetto di pignoramento confina a nord-est con strada pubblica, a nord con fg. 63 mapp. 374, a nord-ovest con fg. 63 part. 798 e 797, ad ovest con fg. 63 mapp. 884, e 885, a sud-est con fg. 63 mapp. 453. Sempre a sud-est a piano terra stesso mappale sub. 3 a piano primo e secondo con stesso mappale sub. 4.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali:

1. nei grafici depositati il fabbricato è stato rappresentato a planimetria piuttosto regolare, in realtà è stato verificato un andamento irregolare delle murature

- perimetrali;
2. l'apertura tra ingresso e la cantina 1 (attualmente utilizzata come zona soggiorno/taverna) è spostata rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo;
 3. i due locali a piano terra comunicano grazie ad una apertura più ampia rispetto a quella indicata nei disegni;
 4. non è rappresentata la finestra nella cantina 2 e neppure la nicchia;
 5. la terrazza realizzata sul prospetto sud-ovest, a piano primo, è più lunga di quella disegnata;
 6. la porta finestra nella sala a piano primo è più piccola di quella rappresentata nei grafici;
 7. non è stata disegnata la finestra nella sala posta sul prospetto sud-ovest;
 8. il terrazzo su cui affaccia la cucina a piano primo è leggermente più corto rispetto a quello indicato nel disegno depositato;
 9. la porta di accesso alla sala a piano primo è leggermente spostata rispetto alla posizione rilevata;
 10. lo spigolo rappresentato sul lato sud-ovest della sala non è stato riscontrato nello stato di fatto;
 11. il disimpegno, la camera e il bagno posti a piano secondo hanno una geometria differente da quella disegnata in planimetria;
 12. gli spessori murari non corrispondono a quelli rilevati;
 13. le scale hanno una suddivisione differente da quella rilevata in sede di sopralluogo.

Si rileva che l'ampiezza della porta finestra della cucina non è percepibile dal grafico catastale poiché la scala grafica e la vetustà del disegno hanno reso non facilmente leggibile il disegno;

Regolarizzabili mediante: Deposito nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: La nuova planimetria dovrà correggere tutte le non conformità rilevate durante il sopralluogo:

1. nei grafici depositati il fabbricato è stato rappresentato a planimetria piuttosto regolare, in realtà è stato verificato un andamento irregolare delle murature perimetrali;
2. l'apertura tra ingresso e la cantina 1 (attualmente utilizzata come zona soggiorno/taverna) è spostata rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo;
3. i due locali a piano terra comunicano grazie ad una apertura più ampia rispetto a quella indicata nei disegni;

4. non è rappresentata la finestra nella cantina 2 e neppure la nicchia;
5. la terrazza realizzata sul prospetto sud-ovest, a piano primo, è più lunga di quella disegnata;
6. la porta finestra nella sala a piano primo è più piccola di quella rappresentata nei grafici;
7. non è stata disegnata la finestra nella sala posta sul prospetto sud-ovest;
8. il terrazzo su cui affaccia la cucina a piano primo è leggermente più corto rispetto a quello indicato nel disegno depositato;
9. la porta di accesso alla sala a piano primo è leggermente spostata rispetto alla posizione rilevata;
10. lo spigolo rappresentato sul lato sud-ovest della sala non è stato riscontrato nello stato di fatto;
11. il disimpegno, la camera e il bagno posti a piano secondo hanno una geometria differente da quella disegnata in planimetria;
12. gli spessori murari non corrispondono a quelli rilevati;
13. le scale hanno una suddivisione differente da quella rilevata in sede di sopralluogo.

Presentazione nuova planimetria: € 754,55

Oneri Totali: € 754,55

NOTA: L'importo di € 754,55 è comprensivo di € 550,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

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

SI

NOTE: Il bene appartiene interamente al 

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La località di Ortola si sviluppa a sinistra del fiume Frigido interamente al di sopra di via Foce che collega le cittadine di Massa e Carrara. Ortola appartiene al Comune di Massa ed è posta a circa 3,5 Km dal centro della città che è facilmente raggiungibile anche a piedi. Il bene esecutato è inserito all'interno di un nucleo di vecchia formazione a carattere residenziale e limitrofo ad un'area ancora a carattere agricolo. Le abitazioni circostanti sono di scarso valore architettonico, a tipologia monofamiliare e, a tendenzialmente, a due, massimo tre piani fuori terra. Nelle immediate vicinanze del fabbricato non sono disponibili spazi destinati a

parcheggio, l'area pubblica più vicina riservata alla sosta degli autoveicoli è posta a circa 60 mt, in adiacenza alla viabilità che collega Ortola alle frazioni poste a monte: Bergiola, Lavacchio e Castagnetola. La strada che conduce al fabbricato, via Ortola, è frequentata esclusivamente dai veicoli di coloro che abitano i fabbricati realizzati lungo questa viabilità. In prossimità del fabbricato è ubicato un complesso scolastico che accoglie una scuola elementare, una scuola dell'infanzia e un asilo nido. Diverse scuole medie, Istituti professionali e licei sono distribuiti nel vicino centro della città di Massa. La frazione di Ortola accoglie piccole realtà commerciali: pizzerie, ristorante, bar, edicola, farmacia, alimetari, forneria, ortofrutta e abbigliamento. A circa un kilometro di distanza è collocato il distretto sanitario dell'ASL di via Bassa Tambura, dove sono ospitati diversi ambulatori medici.

Caratteristiche zona: periferica campagna

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

Importanti centri limitrofi: Massa e Carrara.

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

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

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da 


Opponibilità ai terzi: —

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 63 mappale 798. A rogito di Notaio Gio Batta Ricci in data 11/03/1953 ai nn. registrato a Massa Carrara in data 28/03/1953 ai nn. 978 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 04/04/1953 ai nn. 1039/958.

NOTE: Tra le note, patti e condizioni della divisione sopra indicata viene riportato quanto segue: "(omissis) L'ala annessa alla casa ad Ortolà assegnata a [REDACTED] resta gravata di passo a piedi e con veicoli a favore del terreno assegnato al [REDACTED]."

- A favore del fondo identificato al foglio 63 mappale 378 e 378 sub.2. A rogito di Notaio Dalle Luche Dario in data 12/05/1999 ai nn. 49093 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 17/05/1999 ai nn. 4649/2948.

NOTE: [REDACTED] ha asservito ad area non aedificandi il terreno di sua proprietà in Massa località Frangola, distinto nel catasto terreni al Fg.63 mapp.798 di mq 116, a favore dell'attiguo terreno di proprietà del [REDACTED] distinto nel catasto al Fg.63 mapp.378 di mq 310 e nel N.C.E.U. al Fg.63 mapp.378 sub.2.

- A favore del fondo identificato al foglio 63 mappale 378 e 378 sub.2. A rogito di Notaio Dalle Luche Dario in data 12/05/1999 ai nn. 49093 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 17/05/1999 ai nn. 4650/2949.

La società [REDACTED] ha asservito ad area non aedificandi, ai soli fini del rispetto delle distanze dal confine, il terreno di sua proprietà in Massa località

Frangola, distinto nel catasto terreni al Fg.63 mapp. 796 di mq 23 a favore dell'attiguo terreno e fabbricato di proprietà del [REDACTED] distinto nel Catasto al Fg. 63 mapp. 378 di mq 310 e nel N.C.E.U. al Fg.63 mapp. 378 sub. 2.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato è disposto su tre livelli, il piano terra è allo stesso livello del piano di campagna esterno, ma gli altri piani sono raggiungibili tramite scala interna non dotata di servo scala per l'accesso ai diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nell'atto di divisione redatto dal Notaio Gio Batta Ricci [REDACTED]

[REDACTED] i beni da lei posseduti nel Comune di Massa. Al figlio [REDACTED] veniva assegnata tra le altre proprietà anche "...Residua porzione della casa ad Ortola, verso Carrara, composta di vani due a pianterreno (stalla e rimessa), due vani a piano primo ed uno in secondo piano, con scala propria ed aia annessa. In catasto sezione D, la casa sotto parte del numero 2435, l'aia annessa parte del 2425, di mq 400 circa, gravata di passo come si dirà appresso...". Tra le note, patti e condizioni si riporta "...L'aia annessa alla casa ad Ortola assegnata a Lazzini [REDACTED] resta gravata di passo a piedi e con veicoli a favore del terreno assegnato al fratello [REDACTED]". A quest'ultimo erano stati assegnati: il mappale n°2607 sez. D, diventato oggi il mapp. 266 del fg. 63, distante dal fabbricato in oggetto, e il n°2426 sez. D, diventato, prima, il mapp. 375 del fg. 63 e frazionato, poi, nei mapp.li 798 e 797 sempre del fg. 63.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietario ante ventennio fino al al 02/01/1990.

Titolare/Proprietario:

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

dal 02/01/1990 al 04/11/1996. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 12/03/1991, ai nn. 21/341; trascritto a Massa Carrara, in data

sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. il fabbricato nel suo insieme è stato rappresentato con planimetria regolare sebbene nella realtà risulta avere andamento irregolare su tutti e tre i livelli,
2. le murature sono state disegnate di uno spessore ridotto rispetto a quello esistente,
3. a piano terra l'ingresso che da progetto depositato doveva essere aperto è stato mantenuto chiuso,
4. a piano terra l'apertura posta tra le due cantine è stata maggiorata, probabilmente in seguito della chiusura dei lavori poiché, presso il Genio Civile di Massa, è stato depositato progetto di collaudo delle opere che, a chiusura dei lavori, risultavano conformi al progetto depositato,
5. la parete che separa il vano scala dal locale sala ha spessore diverso e diversa posizione della porta,
6. la porta finestra del locale sala è più stretta (1,20 m) rispetto a quella dichiarata nel progetto (2,00 m),
7. la finestra della sala è stata realizzata sulla parete opposta a quella indicata nei grafici,
8. la scala esterna di accesso al piano primo del fabbricato non è stata realizzata. Nella pratica depositata presso il genio civile è stata indicata a penna una correzione, firmata dal progettista, che dichiara la non realizzazione di tale opera,
9. il terrazzo a piano primo posto sul prospetto sud è stato realizzato più lungo (4,37 m x 1,40 m contro i 2,75 m x 1,30 previsti da progetto),
10. il terrazzo a piano primo su cui affaccia il locale cucina è leggermente più corto (3,29 m x 1,35 m contro 3,70 m x 1,35m previsti da progetto)
11. la porta del bagno a piano primo è leggermente spostata,
12. le misure dei locali a ultimo piano è leggermente differente,
13. la terrazza a secondo piano è più corta di quella prevista, 3,10 m x 1,22 m invece di 4,30 m x 1,35 m,
14. a piano terra è stato realizzato un vano tecnico non previsto da progetto,
15. il passaggio tra ingresso e cantina 1 è in posizione spostata rispetto al disegno depositato,
16. non è stata indicata la finestra a piano terra nel locale cantina 2,
17. la scala ha una distribuzione dei gradini leggermente differente da quella disegnata nei grafici.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica per sanzione pecuniaria (art. 206 bis L.R.T

65/2014 e successivi aggiornamenti)

Descrizione delle opere da sanare:

1. il fabbricato nel suo insieme è stato rappresentato con planimetria regolare sebbene nella realtà risulta avere andamento irregolare su tutti e tre i livelli,
2. le murature sono state disegnate di uno spessore ridotto rispetto a quello esistente,
3. a piano terra l'ingresso che da progetto depositato doveva essere aperto è stato mantenuto chiuso,
4. a piano terra l'apertura posta tra le due cantine è stata maggiorata, probabilmente in seguito della chiusura dei lavori poiché, presso il Genio Civile di Massa, è stato depositato progetto di collaudo delle opere che, a chiusura dei lavori, risultavano conformi al progetto depositato,
5. la parete che separa il vano scala dal locale sala ha spessore diverso e diversa posizione della porta,
6. la porta finestra del locale sala è più stretta (1,20 m) rispetto a quella dichiarata nel progetto (2,00 m),
7. la finestra della sala è stata realizzata sulla parete opposta a quella indicata nei grafici,
8. la scala esterna di accesso al piano primo del fabbricato non è stata realizzata. Nella pratica depositata presso il genio civile è stata indicata a penna una correzione, firmata dal progettista, che dichiara la non realizzazione di tale opera,
9. il terrazzo a piano primo posto sul prospetto sud è stato realizzato più lungo (4,37 m x 1,40 m contro i 2,75 m x 1,30 previsti da progetto),
10. il terrazzo a piano primo su cui affaccia il locale cucina è leggermente più corto (3.29 m x 1,35 m contro 3,70 m x 1,35m previsti da progetto)
11. la porta del bagno a piano primo è leggermente spostata,
12. le misure dei locali a ultimo piano è leggermente differente,
13. la terrazza a secondo piano è più corta di quella prevista, 3,10 m x 1,22 m invece di 4,30 m x 1,35 m,
14. a piano terra è stato realizzato un vano tecnico non previsto da progetto,
15. il passaggio tra ingresso e cantina 1 è in posizione spostata rispetto al disegno depositato,
16. non è stata indicata la finestra a piano terra nel locale cantina 2,
17. la scala ha una distribuzione dei gradini leggermente differente da quella disegnata nei grafici.

Oneri totali: € 13 777,15

NOTE: In merito alle difformità riscontrate la CTU ha presentato richiesta di calcolo della sanzione ai sensi dell'art. 206 bis della L.65/2014 presso l'Ufficio dei Lavori Pubblici, Protezione Civile e controllo Edilizio del Comune di Massa, si allega risposta da parte del Comune di Massa. Il calcolo delle spese di regolarizzazione sono così composte:

1. € 3000,00 (onorario tecnico abilitato) + € 150,00 (5% Cassa previdenziale) + € 693,00 (IVA) = 3843,00
2. sanzione pecuniaria così come da calcolo fornito dai tecnici del Comune di Massa € 9934,15 ai sensi della LRT 65/2016.

La CTU ha visionato anche la pratica depositata presso gli uffici del GENIO CIVILE di Massa ed ha verificato che tale documentazione è completa e i lavori sono stati conclusi con il relativo collaudo statico con cui il professionista incaricato ha attestato la conformità di quanto realizzato al progetto depositato. Il sopralluogo ha però evidenziato alcuni interventi, probabilmente eseguiti sull'immobile successivamente alla chiusura dei lavori, che richiedono il deposito di una sanatoria strutturale e quindi il relativo progetto di verifica, come ad esempio: l'allargamento dell'apertura tra i due locali cantina, l'ultima rampa di scala non più in metallo e la riduzione del muro intermedio posto a piano secondo. Per tale progetto è necessario computare circa:

1. € 3806,40 per l'onorario di un tecnico abilitato (€ 3000,00 (onorario tecnico abilitato) + € 120,00 (4% Cassa previdenziale) + € 686,40 (IVA) = 3806,40),
2. € 634,40 per l'esecuzione del collaudo finale dell'opera (€ 500,00 (onorario tecnico abilitato) + € 20,00 (4% Cassa previdenziale) + € 114,40 (IVA) = 634,40),
3. € 1015,04 per la redazione di relazione geologica da allegare a pratica strutturale (€ 800,00 (onorario tecnico abilitato) + € 32,00 (4% Cassa previdenziale) + € 183,04 (IVA) = 1015,04)
4. la corresponsione di spese per il contributo di istruttoria e bolli (4 bolli da € 16,00).

Le spese di istruttoria (4) dipenderanno dal tipo di pratica che il progettista deciderà di presentare:

A. € 50,00 forfettari, nel caso ritenga possibile regolarizzare le opere facendole ricadere all'interno dell'ambito di interventi locali;

B. € 31,08 nel caso in cui si ritenga necessario intraprendere una verifica dell'edificio nel suo complesso, escludendo l'ampliamento eseguito, di cui esiste il deposito del collaudo statico finale. Tale somma è stata calcolata secondo la formula richiesta dal Genio Civile ovvero il valore del volume, ridotto del 30% e moltiplicato per 0,10 €/mc. Ad oggi non è però possibile

fare una stima delle opere necessarie al fine di adeguare staticamente il fabbricato o singole parti di esso poiché tale spesa dipenderà dalle scelte progettuali del tecnico e dal calcolo che verrà eseguito.

7.2 Conformità urbanistica:

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ortola, via Ortola

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla L.R. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché è della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo il nuovo regolamento Urbanistico adottato il fabbricato risulta appartenere al Sottosistema funzionale dei centri e nuclei storici (CS) regolamentato dalla normativa relativa. In base al vecchio PRG il fabbricato ricade in zona B3.
Norme tecniche di attuazione:	Relative alla zona B3 e CS.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	---

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato pignorato è stato oggetto di una pratica edilizia finalizzata alla ristrutturazione e all'ampliamento di un edificio esistente (Conc. 82.11.10 del 26.11.1982 intestata a [REDACTED] l'edificio originale, secondo quanto dichiarato all'interno della pratica depositata, è stato ereditato dal [REDACTED] [REDACTED] in atto notarile registrato a Massa il 04.04.1953 n°1039, il fabbricato secondo il vecchio PRG ricadeva in zona B3 mentre secondo il nuovo Regolamento Urbanistico appartiene al Sottosistema funzionale dei centri e dei nuclei storici (CS). Risultano regolarmente depositati i tagliandi A (Inizio Lavori del 14.11.1983), B (Completamento della Copertura del 29.04.1985) e C (Ultimazione dei lavori del 10.06.1985). La CTU ha preso visione dei documenti depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa. A seguito di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. il fabbricato nel suo insieme è stato rappresentato con planimetria regolare sebbene nella realtà risulta avere andamento irregolare su tutti e tre i livelli,
2. le murature sono state disegnate di uno spessore ridotto rispetto a quello esistente,
3. a piano terra l'ingresso che da progetto depositato doveva essere aperto è stato mantenuto chiuso,
4. a piano terra l'apertura posta tra le due cantine è stata maggiorata, probabilmente in seguito della chiusura dei lavori poiché, presso il Genio Civile di Massa, è stato depositato progetto di collaudo delle opere che, a chiusura dei lavori, risultavano conformi al progetto depositato,
5. la parete che separa il vano scala dal locale sala ha spessore diverso e diversa posizione della porta,
6. la porta finestra del locale sala è più stretta (1,20 m) rispetto a quella dichiarata nel progetto (2,00 m),
7. la finestra della sala è stata realizzata sulla parete opposta a quella indicata nei grafici,
8. la scala esterna di accesso al piano primo del fabbricato non è stata realizzata. Nella pratica depositata presso il genio civile è stata indicata a penna una correzione, firmata dal progettista, che dichiara la non realizzazione di tale opera,
9. il terrazzo a piano primo posto sul prospetto sud è stato realizzato più lungo (4,37 m x 1,40 m contro i 2,75 m x 1,30 previsti da progetto),

10. il terrazzo a piano primo su cui affaccia il locale cucina è leggermente più corto (3,29 m x 1,35 m contro 3,70 m x 1,35m previsti da progetto)
11. la porta del bagno a piano primo è leggermente spostata,
12. le misure dei locali a ultimo piano è leggermente differente,
13. la terrazza a secondo piano è più corta di quella prevista, 3,10 m x 1,22 m invece di 4,30 m x 1,35 m,
14. a piano terra è stato realizzato un vano tecnico non previsto da progetto,
15. il passaggio tra ingresso e cantina 1 è in posizione spostata rispetto al disegno depositato,
16. non è stata indicata la finestra a piano terra nel locale cantina 2,
17. la scala ha una distribuzione dei gradini leggermente differente da quella disegnata nei grafici.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica per sanzione pecuniaria (art. 206 bis L.R.T 65/2014 e successivi aggiornamenti)

Descrizione delle opere da sanare:

1. il fabbricato nel suo insieme è stato rappresentato con planimetria regolare sebbene nella realtà risulta avere andamento irregolare su tutti e tre i livelli,
2. le murature sono state disegnate di uno spessore ridotto rispetto a quello esistente,
3. a piano terra l'ingresso che da progetto depositato doveva essere aperto è stato mantenuto chiuso,
4. a piano terra l'apertura posta tra le due cantine è stata maggiorata, probabilmente in seguito della chiusura dei lavori poiché, presso il Genio Civile di Massa, è stato depositato progetto di collaudo delle opere che, a chiusura dei lavori, risultavano conformi al progetto depositato,
5. la parete che separa il vano scala dal locale sala ha spessore diverso e diversa posizione della porta,
6. la porta finestra del locale sala è più stretta (1,20 m) rispetto a quella dichiarata nel progetto (2,00 m),
7. la finestra della sala è stata realizzata sulla parete opposta a quella indicata nei grafici,
8. la scala esterna di accesso al piano primo del fabbricato non è stata realizzata. Nella pratica depositata presso il genio civile è stata indicata a penna una correzione, firmata dal progettista, che dichiara la non realizzazione di tale opera,
9. il terrazzo a piano primo posto sul prospetto sud è stato realizzato più lungo (4,37 m x

- 1,40 m contro i 2,75 m x 1,30 previsti da progetto),
10. il terrazzo a piano primo su cui affaccia il locale cucina è leggermente più corto (3,29 m x 1,35 m contro 3,70 m x 1,35m previsti da progetto)
 11. la porta del bagno a piano primo è leggermente spostata,
 12. le misure dei locali a ultimo piano è leggermente differente,
 13. la terrazza a secondo piano è più corta di quella prevista, 3,10 m x 1,22 m invece di 4,30 m x 1,35 m,
 14. a piano terra è stato realizzato un vano tecnico non previsto da progetto,
 15. il passaggio tra ingresso e cantina 1 è in posizione spostata rispetto al disegno depositato,
 16. non è stata indicata la finestra a piano terra nel locale cantina 2,
 17. la scala ha una distribuzione dei gradini leggermente differente da quella disegnata nei grafici.

Presentazione pratica per art. 206 bis: € 13.777,15

Spese di sanatoria presunte: € 13.777,15

NOTE: In merito alle difformità riscontrate la CTU ha presentato richiesta di calcolo della sanzione ai sensi dell'art. 206 bis della L.65/2014 presso l'Ufficio dei Lavori Pubblici, Protezione Civile e controllo Edilizio del Comune di Massa, si allega risposta da parte del Comune di Massa. Il calcolo delle spese di regolarizzazione sono così composte:

3. € 3000,00 (onorario tecnico abilitato) + € 150,00 (5% Cassa previdenziale) + € 693,00 (IVA) = 3843,00
4. sanzione pecuniaria così come da calcolo fornito dai tecnici del Comune di Massa € 9934,15 ai sensi della LRT 65/2016.

La CTU ha visionato anche la pratica depositata presso gli uffici del GENIO CIVILE di Massa ed ha verificato che tale documentazione è completa e i lavori sono stati conclusi con il relativo collaudo statico con cui il professionista incaricato ha attestato la conformità di quanto realizzato al progetto depositato. Il sopralluogo ha però evidenziato alcuni interventi, probabilmente eseguiti sull'immobile successivamente alla chiusura dei lavori, che richiedono il deposito di una sanatoria strutturale e quindi il relativo progetto di verifica, come ad esempio: l'allargamento dell'apertura tra i due locali cantina, l'ultima rampa di scala non più in metallo e la riduzione del muro intermedio posto a piano secondo. Per tale progetto è necessario computare circa:

1. € 3806,40 per l'onorario di un tecnico abilitato (€ 3000,00 (onorario tecnico abilitato) + € 120,00 (4% Cassa previdenziale) + € 686,40 (IVA) = 3806,40),

2. € 634,40 per l'esecuzione del collaudo finale dell'opera (€ 500,00 (onorario tecnico abilitato) + € 20,00 (4% Cassa previdenziale) + € 114,40 (IVA) = 634,40),
3. € 1015,04 per la redazione di relazione geologica da allegare a pratica strutturale (€ 800,00 (onorario tecnico abilitato) + € 32,00 (4% Cassa previdenziale) + € 183,04 (IVA) = 1015,04)
4. la corresponsione di spese per il contributo di istruttoria e bolli (4 bolli da € 16,00).

Le spese di istruttoria (4) dipenderanno dal tipo di pratica che il progettista deciderà di presentare:

A. € 50,00 forfettari, nel caso ritenga possibile regolarizzare le opere facendole ricadere all'interno dell'ambito di interventi locali;

B. € 31,08 nel caso in cui si ritenga necessario intraprendere una verifica dell'edificio nel suo complesso, escludendo l'ampliamento eseguito, di cui esiste il deposito del collaudo statico finale. Tale somma è stata calcolata secondo la formula richiesta dal Genio Civile ovvero il valore del volume, ridotto del 30% e moltiplicato per 0,10 €/mc. Ad oggi non è però possibile fare una stima delle opere necessarie al fine di adeguare staticamente il fabbricato o singole parti di esso poiché tale spesa dipenderà dalle scelte progettuali del tecnico e dal calcolo che verrà eseguito.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Massa località Ortola in via Ortola. Quest'ultima è una traversa di via Frangola ed è inserita tra una serie di fabbricati che la delimitano fino a raggiungere la corte esclusiva asservita all'abitazione in oggetto e completamente recintata rispetto alle proprietà confinanti. Il traffico è limitato ai veicoli dei proprietari degli edifici vicini. Il fabbricato è parte terminale di un vecchio agglomerato di paese che vede il susseguirsi di diverse proprietà in aderenza l'una all'altra. L'abitazione si sviluppa su tre livelli:

1. piano terra,
2. piano primo,
3. piano secondo.

Dallo spazio esterno si accede all'interno dove l'ingresso funge anche da vano scala. Il piano terra accoglie due locali che attualmente sono utilizzati come soggiorno e cucina / taverna, di altezza interna netta di 240 cm, ma che sia catastalmente che urbanisticamente sono considerati cantine.

A piano primo sono distribuiti: cucina, bagno, una camera da letto, disimpegno e sala. Al secondo e ultimo piano sono stati realizzati un locale bagno, un disimpegno e una camera da letto. Sono state realizzate 3 terrazze a piano primo in corrispondenza di: sala, vano scala e cucina e una a piano secondo su cui si affaccia la camera da letto. Lo spazio esterno è in parte destinato a giardino e in parte è stato pavimentato con piastre in pietra ed utilizzato come posto auto. L'area è completamente recintata. La zona non è dotata di spazi a parcheggio pubblici, il più vicino parcheggio è posto a circa 60 mt di distanza ed è un'ampia area prospiciente via Frangola. La CTU ha fatto ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa ed ha trovato solo due pratiche relative a questo fabbricato:

1. una Denuncia di Inizio Attività n°50572 del 2002 intestata a Lazzini Franco relativa ad un fabbricato in via Ortola
2. una Concessione Edilizia per lavori di ristrutturazione ed ampliamento intestata a Lazzini Pietro Andrea (padre dell'esecutato) del 1982 n°82.11.10.

La prima pratica non è stata visionata dalla sottoscritta CTU poiché non trovata all'interno degli archivi del comune. La banca dati comunale riporta comunque l'interruzione dell'iter burocratico poiché tale richiesta non è stata portata a compimento. La seconda pratica invece è stata visionata ed è relativa a opere che hanno portato all'ampliamento e alla configurazione attuale del fabbricato. Non è stata depositata abitabilità e sono state riscontrate diverse irregolarità per le quali è stato necessario richiedere al Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Protezione civile e Controllo Edilizio del Comune di Massa il calcolo della sanzione da corrispondere al fine di poter garantire la non demolizione delle porzioni difformi.

Le superfici che compongono l'unità immobiliare sono:

1. ingresso/vano scala di netti circa mq 8,90
2. cantina 1 di netti circa mq 16,17
3. cantina 2 di netti circa mq 13,88
4. sala di netti circa mq 17,83
5. cucina di netti circa mq 10,27
6. bagno 1 di netti circa mq 4,53
7. disimpegno di netti circa mq 1,79
8. camera 1 di netti circa mq 15,34
9. camera 2 di netti circa mq 16,91
10. bagno 2 di netti circa mq 4,53
11. disimpegno secondo piano di netti circa mq 2,14
11. terrazza 1 di netti circa mq 3,99

	condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: piastre di pietra grigia condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle in gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle gres porcellanato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle gres porcellanato condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano con terminali di erogazione in alluminio.
Stato impianto	Normale.
Potenza nominale	24,7 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	La caldaia è stata installata il 03.12.2004
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Cantina 1	sup lorda di pavimento	22,25	0,20	4,45
Cantina 2	sup lorda di pavimento	18,95	0,20	3,79
Vano scala	sup lorda di pavimento	14,64	1,00	14,64
Vano tecnico	sup lorda di pavimento	2,91	0,20	0,58
Camera 1	sup lorda di pavimento	19,39	1,00	19,39
Bagno 1	sup lorda di pavimento	5,73	1,00	5,73
Cucina	sup lorda di pavimento	13,60	1,00	13,60
Sala	sup lorda di pavimento	23,49	1,00	23,49
Camera 2	sup lorda di pavimento	21,31	1,00	21,31
Bagno 2	sup lorda di pavimento	7,08	1,00	7,08
Disimpegno	sup lorda di pavimento	2,50	1,00	2,50
Disimpegno (scala p. primo)	sup lorda di pavimento	6,39	1,00	6,39
Disimpegno (piano secondo)	sup lorda di pavimento	2,55	1,00	2,55
Terrazza 1	sup lorda di pavimento	4,44	0,35	1,55
Terrazza 2	sup lorda di pavimento	6,50	0,35	2,28
Terrazza 3	sup lorda di pavimento	6,18	0,35	2,16
Terrazza 4	sup lorda di pavimento	4,36	0,35	1,53
Porticato	sup lorda di pavimento	22,40	0,50	11,20
Giardino	sup lorda di pavimento	159,73	0,10	15,97
		364,40		160,19

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Massa, Pedemontana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ---

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1150

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Comune di Massa;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per abitazioni civili in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 770 €/mq di ad un massimo di 1150 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (1200 €/mq)

€ 192.231,60

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina 1	4,45	€ 1.000,00	€ 4.450,00
Cantina 2	3,79	€ 1.000,00	€ 3.790,00
Vano scala	14,64	€ 1.000,00	€ 14.640,00
Vano tecnico	0,58	€ 1.000,00	€ 582,00
Camera 1	19,39	€ 1.000,00	€ 19.390,00
Bagno 1	5,73	€ 1.000,00	€ 5.730,00
Cucina	13,60	€ 1.000,00	€ 13.600,00
Sala	23,49	€ 1.000,00	€ 23.490,00
Camera 2	21,31	€ 1.000,00	€ 21.310,00
Bagno 2	7,08	€ 1.000,00	€ 7.080,00
Disimpegno	2,50	€ 1.000,00	€ 2.500,00
Disimpegno (scala p. primo)	6,39	€ 1.000,00	€ 6.390,00
Disimpegno (p. secondo)	2,55	€ 1.000,00	€ 2.550,00
Terrazza 1	1,55	€ 1.000,00	€ 1.554,00
Terrazza 2	2,28	€ 1.000,00	€ 2.275,00
Terrazza 3	2,16	€ 1.000,00	€ 2.163,00
Terrazza 4	1,53	€ 1.000,00	€ 1.526,00
Porticato	11,20	€ 1.000,00	€ 11.200,00
Giardino	15,97	€ 1.000,00	€ 15.973,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 160.193,00

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo

€ 218.848,21

Valore Corpo

€ 190.424,27

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 190.424,27
Valore complessivo diritto e quota	€ 190.424,27

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	160,19	€ 190.424,27	€ 190.424,27

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 28.563,64

Spese tecniche di regolarizzazione:

- spese catastali € 754,55
- spese urbanistiche € 13.777,15

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 190.424,27

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

€ 147.328,93

Beni in Massa (Massa Carrara)

Località/Frazione Massa

Viale Giacomo Puccini

Lotto: 002 - Ufficio

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

Altro: La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della

perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti a Amministrazioni (Comune di Massa, Catasto, Conservatoria, Agenzia delle Entrate).

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Ufficio e posto auto.

Uffici e studi privati [A10] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Massa, viale Giacomo Puccini

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 80,
- particella 444,
- subalterno 12,
- scheda catastale ---,
- indirizzo viale Giacomo Puccini,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Primo,
- comune Massa,

- categoria A/10,
- classe 5,
- consistenza 4,5 vani,
- superficie 88 mq,
- rendita € 2 007,98

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
2. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23.09.2002 protocollo n.121466 in atti dal 23.09.2002. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N.51870.1/2002).
3. VARIAZIONE del 18.02.1997 in atti dal 18.02.1997 ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO (n. B00355.1/1997).
4. VARIAZIONE del 30.12.1995 in atti dal 17.02.1997 INTRODUZIONE UTILITA' COMUNI (n.1451.3/1195).
5. VARIAZIONE del 30.12.1995 in atti dal 05.06.1996 DET-DA FABBRICATO DEMOLITO A FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (TIPO MAPPALE 43923/1.12.95) (N.1451.1/1995).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il bene ha:

1. 49,36 millesimi nella tabella relativa alla proprietà generale (Tabella A),
2. 48,03 millesimi nella tabella relativa a scale e ascensore (Tabella B)

Confini: Il bene oggetto di pignoramento confina a nord-ovest con stesso foglio e stesso mappale ma sub. 11, sub. 97 e sub. 99; è posto inferiormente a sub. 15 e superiormente ai subalterni 1, 7 e 103. Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento esecutato è identificato al fg.80 part.444 che confina a nord-est con via Giacomo Puccini, a nord-ovest con via La Salle, a sud-ovest con fg. 80 mapp.37, a sud-est con fg.80 part. 41, 64, 382 e 74.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 

- foglio 80,
- particella 444,
- subalterno 48,
- scheda catastale ---,
- indirizzo viale Giacomo Puccini,
- scala ---,

- interno ---,
- piano Terra,
- comune Massa,
- categoria C/6,
- classe 5,
- consistenza 10 mq,
- superficie 9 mq,
- rendita € 27,89

Derivante da:

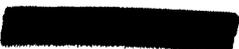
1. VARIAZIONE del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
2. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23.09.2002 protocollo n.121485 in atti dal 23.09.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N.51889.1/2002).
3. VARIAZIONE del 18.02.1997 in atti dal 18.02.1997 ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO (n. B00355.1/1997).
4. VARIAZIONE del 30.12.1995 in atti dal 17.02.1997 INTRODUZIONE UTILITA' COMUNI (n.1451.3/1195).
5. VARIAZIONE del 30.12.1995 in atti dal 05.06.1996 DET-DA FABBRICATO DEMOLITO A FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (TIPO MAPPALE 43923/1.12.95) (N.1451.1/1995).

Confini: Il posto auto pignorato confina a est e a nord con stesso mappale sub. 96, a ovest con stesso mappale sub. 81 e a sud-est con fg. 80 mapp. 64. Il fabbricato a cui appartiene il parcheggio esecutato è identificato al fg.80 part.444 che confina a nord-est con via Giacomo Puccini, a nord-ovest con via La Salle, a sud-ovest con fg. 80 mapp.37, a sud-est con fg.80 part. 41, 64, 382 e 74.

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto dell'appartamento e all'ubicazione del parcheggio

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

SI

NOTE: Il bene appartiene interamente al 

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La città di Massa si sviluppa alle pendici delle Alpi Apuane, nella valle del fiume Frigido e dista 5 Km dal mare. Il bene pignorato fa parte di un fabbricato ubicato al centro della cittadina toscana e realizzato alla fine degli anni '90. La zona in cui si inserisce è caratterizzata dalla presenza di edifici a più livelli a prevalente destinazione residenziale con a piano terra locali a destinazione commerciale. A poca distanza dal fabbricato si concentrano la maggior parte dei servizi offerti dalla città di Massa: la sede del Comune di Massa, gli uffici postali, banche, una scuola primaria, scuole per l'infanzia e asili nido, oltre ad istituti superiori. Nella zona si trovano anche numerose attività commerciali di varia natura: negozi di abbigliamento, calzature, arredamento, alimentari, supermercati e attività di ristorazione, luoghi di culto e il teatro cittadini. Il quartiere ospita settimanalmente il mercato cittadino. Nelle immediate vicinanze del fabbricato sono disponibili spazi destinati a parcheggio, sia lungo la viabilità limitrofa al palazzo che, in un'area pubblica posta a circa 50 mt dall'edificio; tutti questi spazi sono a pagamento. Le strade perimetrali all'area di pertinenza del palazzo sono soggette a traffico intenso durante tutto l'arco della giornata.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale, commerciale e terziario a traffico intenso con parcheggi a pagamento in prossimità del fabbricato.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali di vario tipo, sede del Comune di Massa, ufficio postale, asili nido, scuole per l'infanzia, primaria, licei ed istituti superiori, ambulatori medici, attività di ristorazione, chiese, distributori di benzina, banche.

Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale, commerciale e terziaria

Importanti centri limitrofi: Massa è confinante con la città di Carrara e il comune di Montignoso.

Attrazioni paesaggistiche: La città di Massa è posta a circa 5,5 km dal litorale e dalle sue attività commerciali e turistiche. E' possibile inoltre raggiungere in pochi minuti di macchina la vicina città di Carrara, famosa per le sue cave di marmo, oltre al centro di Sarzana in Liguria e alla Versilia. Da Massa è possibile raggiungere facilmente, con un'autoveicolo, i luoghi di partenza dei numerosi sentieri che consentono di visitare le Alpi Apuane.

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

Principali collegamenti pubblici: Autobus, il capolinea di molti dei tragitti che partono dalla città di Massa è posto a 50 mt dal fabbricato.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

Opponibilità ai terzi: ---

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva**; A favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 480000.00; Importo capitale: € 240000.00 ; A rogito di Notaio Matteucci Alessandro in data 28/06/2013 ai nn. 4189/3279; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 01/07/2013 ai nn. 5003/627

4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 650/700 annui

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Spese straordinarie: € 5.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.069,00. Le spese sono suddivise in due rate:

1. € 848,00 scaduta in data 20.06.2017;
2. € 221,00 scaduta in data 15.10.2017.

Millesimi di proprietà: Il bene ha:

1. 49,36 millesimi di proprietà nella tabella relativa alla Proprietà Generale (Tabella A)
2. 48,03 millesimi nella tabella relativa a scale e ascensore (Tabella B)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il fabbricato è dotato di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si allega il Regolamento di condominio. Si ricorda che i B.C.N.C appartenenti al fabbricato in oggetto sono individuati al Fg.80 Part. 444 sub. 64, 65, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietaria ante ventennio al 30/12/1995. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
[REDACTED]

dal 30/12/1995 al 19/01/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dario Dalle Luche, in data 30/12/1995, ai nn. 44654; trascritto a Massa Carrara, in data 11/01/1996, ai nn. 328/239.

NOTE: La società [REDACTED] ha modificato denominazione in [REDACTED] [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Bartolini da Pisa in data 27.11.2001 rep. 12.012 registrato a Pisa il 04.12.2001 al n°2693. Successivamente con atto di fusione per incorporazione ricevuto dal Notaio Barbara Bartolini di Pisa in data 23.12.2002 rep. 13.067/5663, registrato in Pisa in data 24.12.2002 al n°2956 la società [REDACTED] [REDACTED] ha variato la denominazione sociale in [REDACTED]. A margine della trascrizione relativa alla compravendita risulta registrato l'annotamento n°259 del 12/05/1997 rep.45823 del 06.02.1997 redatto dal Notaio Dalle Luche Dario, con il quale le Società [REDACTED], a parziale modifica e precisazione delle parti comuni e condominiali presentano un nuovo elaborato planimetrico, in sostituzione di quello allegato alla lettera "B" all'atto del Notaio Dalle Luche del 30.12.1995 e viene riportato che: *"(omissis) che il sub.61 del mappale 444 viene soppresso e sostituito dai sub. 97-98, di cui il sub.97 rappresenta un b.c.n.c. (scala pianerottolo) ai sub. 67-69 e dal sub. 8 al sub. 20, mentre il sub. 98 rappresenta b.c.n.c (ingresso) ai sub. 9 e 10; che il sub. 60 del mappale 444 viene soppresso e sostituito dai mappali 95 e 96, in modo che la parte antistante i negozi, rappresentata nel nuovo elaborato planimetrico col sub.95 resta sempre condominiale ma con le spese di pulizia a carico dei negozi, mentre quelle d'illuminazione saranno ripartite fra tutti i condomini, secondo le tabelle millesimali; che il sub.66 del 444 viene frazionato e fuso e diventa sub.100 e 96; che il sub.62 del mappale 444 viene frazionato e fuso e diventa sub. 69 e 99 (dove la parte al piano quinto del sub. 62 viene data alla sub. 69); che il sub.63 b.c.c. viene fuso e diventa sub. 97 (b.c.n.c); che i sub. da 36 a 47 e da 49 a 59 ed il sub. 60 vengono fusi e frazionati e diventano sub. da 74 a 94; che il nuovo sub. 101 rappresenta la gronda*

sopra i negozi e resta comune sia ai negozi che agli uffici per la manutenzione delle pompe di calore che sono state poste su una piccola porzione di terrazzi di pertinenza degli uffici, che vengono pertanto gravati della rispettiva servitù. I contraenti convengono pertanto che le porzioni esclusive e quelle condominiali sono esattamente individuate dal nuovo elaborato planimetrico allegato al trascrivendo atto sotto la lettera "A" che sostituisce integralmente quello precedente allegato sotto lettera "B" all'atto del Notaio Dalle Luche (omissis)"

Titolare/Proprietario:

• 
dal 19/01/2004 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Caccetta Angelo, in data 19/01/2004, ai nn. 58044/13694; trascritto a Massa Carrara, in data 26/01/2004, ai nn. 810/634.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: Concessione Edilizia
- Intestazione: 
- Tipo pratica: Concessione Edilizia
- Per lavori: Costruzione di edificio residenziale a Massa
- Oggetto: Nuova costruzione
- Presentazione in data 04/06/1993 al n. di prot. 15861
- Rilascio in data 04/09/1993 al n. di prot. 9306049
- Abitabilità/agibilità in data 14/03/1997 al n. di prot. 6

NOTE: Alla C.E. 9306049 hanno fatto seguito le seguenti varianti in corso d'opera:

1. n°948097 del 06.05.1995;
2. n°9607037 del 29.11.1996.

- Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n°1996536 del 12.07.1996
- Intestazione: 
- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- Per lavori: Sistemazione piazza antistante il fabbricato
- Oggetto: Sistemazione piazza
- Presentazione in data 12/07/1996 al n. di prot. 24270
- Abitabilità/agibilità in data 14/03/1997 al n. di prot. 6

sopra i negozi e resta comune sia ai negozi che agli uffici per la manutenzione delle pompe di calore che sono state poste su una piccola porzione di terrazzi di pertinenza degli uffici, che vengono pertanto gravati della rispettiva servitù. I contraenti convengono pertanto che le porzioni esclusive e quelle condominiali sono esattamente individuate dal nuovo elaborato planimetrico allegato al trascrivendo atto sotto la lettera "A" che sostituisce integralmente quello precedente allegato sotto lettera "B" all'atto del Notaio Dalle Luche (omissis)"

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

dal 19/01/2004 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Caccetta Angelo, in data 19/01/2004, ai nn. 58044/13694; trascritto a Massa Carrara, in data 26/01/2004, ai nn. 810/634.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: Concessione Edilizia
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Concessione Edilizia
- Per lavori: Costruzione di edificio residenziale a Massa
- Oggetto: Nuova costruzione
- Presentazione in data 04/06/1993 al n. di prot. 15861
- Rilascio in data 04/09/1993 al n. di prot. 9306049
- Abitabilità/agibilità in data 14/03/1997 al n. di prot. 6

NOTE: Alla C.E. 9306049 hanno fatto seguito le seguenti varianti in corso d'opera:

1. n°948097 del 06.05.1995;
2. n°9607037 del 29.11.1996.

- Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n°1996536 del 12.07.1996
- Intestazione [REDACTED]
- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- Per lavori: Sistemazione piazza antistante il fabbricato
- Oggetto: Sistemazione piazza
- Presentazione in data 12/07/1996 al n. di prot. 24270
- Abitabilità/agibilità in data 14/03/1997 al n. di prot. 6

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento ha la stessa configurazione proposta nei grafici di progetto. A seguito del rilievo eseguito sono state però riscontrate alcune variazioni relative alla larghezza di alcuni vani. Queste differenze non rientrano all'interno della tolleranza del 2% previsto dalla normativa regionale. La CTU non ha però potuto eseguire una verifica sull'intero fabbricato poiché sarebbero state coinvolte anche altre proprietà. Queste variazioni quindi potrebbero rientrare all'interno della tolleranza del 2% relativamente alle misure dell'intero fabbricato. Si precisa che in particolare la differenza riscontrata nel locale bagno è attribuibile ad una diversa collocazione della tramezzatura poiché la distanza tra l'infisso esterno del bagno e la parete che ospita la porta d'ingresso corrisponde a quella di progetto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia asseverata (CILA) per modifiche interne (art. 136 comma 2 lett. a e comma 6).

Descrizione delle opere da sanare: Le irregolarità da correggere sono:

1. Il vano ufficio 1 è leggermente più profondo 4,27 m invece che 4,10 m;
2. il locale bagno è lungo 1,70 m invece di 1,65 m.

Presentazione pratica CILA: € 2.986,50

Oneri Totali: € 2.986,50

NOTE: Il prezzo stimato tiene in considerazione i diritti di segreteria pari a € 65,00. L'onorario del tecnico abilitato per la presentazione della pratica potrà essere di circa € 1500,00 più oneri di legge (massimo 5% di cassa previdenziale e 22% di IVA), inoltre dovrà essere corrisposta la sanzione di € 1000,00 per comunicazione tardiva delle opere.

7.2 Conformità urbanistica:

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Massa, viale Giacomo Puccini

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

	ambientale strategica nonchè è della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo il nuovo regolamento Urbanistico adottato il fabbricato risulta appartenere al Sottosistema funzionale della città compatta (CC) regolamentato dalla normativa relativa. In base al vecchio PRG il fabbricato ricade in zona B6.
Norme tecniche di attuazione:	Relative alla zona B6 e CC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	18,50 mt
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento ha la stessa configurazione proposta nei grafici di progetto. A seguito del rilievo eseguito sono state però riscontrate alcune variazioni relative alla larghezza di alcuni vani. Queste differenze non rientrano all'interno della tolleranza del 2% previsto dalla normativa regionale. La CTU non ha però potuto eseguire una verifica sull'intero fabbricato poiché sarebbero state coinvolte anche altre proprietà. Queste variazioni quindi potrebbero rientrare all'interno della tolleranza del 2% relativamente alle misure dell'intero fabbricato. Si precisa che in particolare la differenza riscontrata nel locale bagno è attribuibile ad una diversa collocazione della tramezzatura poiché la distanza tra l'infisso esterno del bagno e la parete che ospita la porta d'ingresso

corrisponde a quella di progetto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia asseverata (CILA) per modifiche interne (art. 136 comma 2 lett. a e comma 6).

Descrizione delle opere da sanare: Le irregolarità da correggere sono:

1. Il vano ufficio 1 è leggermente più profondo 4,27 m invece che 4,10 m;
2. il locale bagno è lungo 1,70 m invece di 1,65 m.

Presentazione pratica CILA: € 2.986,50

Spese di sanatoria presunte: € 2.986,50

NOTE: Il prezzo stimato tiene in considerazione i diritti di segreteria pari a € 65,00. L'onorario del tecnico abilitato per la presentazione delle due pratiche potrà essere di circa € 1500,00 più oneri di legge (massimo 5% di cassa previdenziale e 22% di IVA), inoltre dovrà essere corrisposta la sanzione di € 1000,00 per comunicazione tardiva delle opere.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Ufficio e posto auto**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Massa nel quartiere centrale della città apuana. L'edificio è stato realizzato all'angolo che si forma sull'incrocio tra viale G. Puccini e via La Salle. Il traffico è piuttosto intenso durante tutte le ore della giornata essendo queste viabilità due arterie che attraversano la zona centrale della città. L'iter burocratico che ha portato alla costruzione del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato ha avuto inizio nel 1993 e si è concluso con l'attestato di abitabilità e agibilità del 17.03.1997. L'edificio è costituito da 7 livelli:

1. piano seminterrato, in cui sono collocati 7 garage e 7 cantine di diversa metratura;
2. piano terreno, in cui sono distribuiti 7 fondi commerciali;
3. piano primo, che accoglie 5 appartamenti con destinazione ad ufficio;
4. piano secondo, con 3 appartamenti residenziali;
5. piano terzo, che ospita 3 appartamenti residenziali;
6. e 7. piano quarto, in cui sono stati realizzati 3 appartamenti residenziali due dei quali dotati di scale interne che consentono di raggiungere il piano quinto dove sono ubicati alcuni locali della zona notte.

I piani sono tutti serviti da un gruppo scale centrale e da un ascensore.

Le superfici che compongono l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono:

1. ufficio 1 di circa netti mq 21,35,
2. ufficio 2 di circa netti mq 24,20,

3. ufficio 3 di circa netti mq 22,09,
4. disimpegno di circa netti mq 6,34,
5. bagno di circa netti mq 2,57,
6. antibagno di circa netti mq 1,84,
7. terrazza 1 di circa netti mq 11,91,
8. terrazza 2 di circa netti mq 11,70 .

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 122,27

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: completato nel 1997

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ha ancora subito ristrutturazioni significative

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ---; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente
	materiale: alluminio
	protezione: inesistente
	condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente
	materiale: legno tamburato
	condizioni: buone

Pavim. Esterna	materiale: mattonelle in gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindata condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in gres condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1997
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Nel certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato il progettista dichiara la presenza delle dichiarazioni relative all'esecuzione degli impianti a perfetta regola d'arte.

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Nel certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato il progettista dichiara la presenza delle dichiarazioni relative all'esecuzione degli impianti a perfetta regola d'arte.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Nel certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato il progettista dichiara la presenza delle dichiarazioni relative all'esecuzione degli impianti a perfetta regola d'arte.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio 1	sup lorda di pavimento	23,04	1,00	23,04
Bagno	sup lorda di pavimento	2,95	1,00	2,95
Antibagno	sup lorda di pavimento	2,19	1,00	2,19

Ufficio 2	sup lorda di pavimento	26,05	1,00	26,05
Ufficio 3	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
Disimpegno	sup lorda di pavimento	7,25	1,00	7,25
Terrazza 1	sup lorda di pavimento	13,11	0,35	4,59
Terrazza 2	sup lorda di pavimento	13,68	0,35	4,79
Posto auto	sup lorda di pavimento	10,00	0,20	2,00
		122,27		96,86

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziaria

Sottocategoria: ---

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 2100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Comune di Massa;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore di mercato per abitazioni civili in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 1400 €/mq di ad un massimo di 2100 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Ufficio e posto auto. Uffici e studi privati (A10)

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (€/mq 2100)

€ 203.399,70

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio 1	23,04	€ 2.100,00	€ 48.384,00
Bagno	2,95	€ 2.100,00	€ 6.195,00
Antibagno	2,19	€ 2.100,00	€ 4.599,00
Ufficio 2	26,05	€ 2.100,00	€ 54.705,00
Ufficio 3	24,00	€ 2.100,00	€ 50.400,00
Disimpegno	7,25	€ 2.100,00	€ 15.225,00
Terrazza 1	4,59	€ 2.100,00	€ 9.635,85
Terrazza 2	4,79	€ 2.100,00	€ 10.054,80
Posto auto	2,00	€ 2.100,00	€ 4.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 203.398,65

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

Riepilogo:

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 37.162,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 2986,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Beni in Massa (Massa Carrara)

Località/Frazione Ortola

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

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

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

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

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361.

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

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] S),

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

Derivante da:

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

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

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368.

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

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

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

Derivante da: Impianto meccanografico del 02.11.1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

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

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

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889.

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

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

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

Derivante da:

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

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

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

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890.

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

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: S [REDACTED]

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

Derivante da:

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

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

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

SI

NOTE: Il bene appartiene interamente al 

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: periferica campagna

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

Importanti centri limitrofi: Massa e Carrara.

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

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

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

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

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

Terreno agricolo sito in Massa (Massa Carrara)

Libero

Opponibilità ai terzi: ---

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

agricolo sito in Massa (Massa Carrara)

Libero

Opponibilità ai terzi: ---

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

agricolo sito in Massa (Massa Carrara)

Libero

Opponibilità ai terzi: ---

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

agricolo sito in Massa (Massa Carrara)

Libero

Opponibilità ai terzi: ---

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

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

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

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

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

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

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

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

10738/7781;

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

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

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

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 361

agricolo sito in Massa (Massa Carrara)

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

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 368

agricolo sito in Massa (Massa Carrara)

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

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 889

agricolo sito in Massa (Massa Carrara)

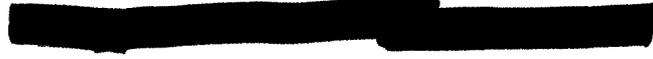
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

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

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 890

agricolo sito in Massa (Massa Carrara)

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

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

proprietari ante ventennio fino al 27/09/1981.

Titolare/Proprietario:

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

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

Titolare/Proprietario:

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

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

Titolare/Proprietario:

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

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

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

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

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

Titolare/Proprietario:

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

proprietari ante ventennio fino al 04/02/1980.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

Titolare/Proprietario:

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

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

Titolare/Proprietario:

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

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

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

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

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

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietario ante ventennio fino al 16/08/1949.

Titolare/Proprietario:

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

Titolare/Proprietario:

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

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

Titolare/Proprietario:

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

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

Titolare/Proprietario:

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

Titolare/Proprietario:

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

Titolare/Proprietario:

-

-

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

Titolare/Proprietario:

-

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

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

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

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

Terreno agricolo

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

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

Terreno agricolo

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

Regolarizzabili mediante: Demolizione del manufatto.

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

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

Demolizione manufatto: € 3.000,00

Smaltimento amianto: € 1.500,00

Oneri Totali: € 4.500,00

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

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

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

Terreno agricolo

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

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

7.2 Conformità urbanistica:

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ortola

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

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

Note sulla conformità:

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

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

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ortola

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

Se sì, quanto:	---
Altro:	---

Note sulla conformità:

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

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

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ortola

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

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

Note sulla conformità:

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

Regolarizzabili mediante: Demolizione del manufatto.

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

Demolizione manufatto: € 3.000,00

Smaltimento amianto: € 1.500,00

Spese di sanatoria presunte: € 4.500,00

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

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

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

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

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ortola

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

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

Note sulla conformità:

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

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

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

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

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia prevalentemente pianeggiante

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie: Attualmente l'area non è coltivata

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: ---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Superficie lotto	sup lorda di pavimento	490,00	1,00	490,00
		490,00		490,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017

Zona: Massa

Tipo di destinazione: ---

Tipologia: Agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ---

Valore di mercato (€/mq): 35,00

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

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

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

- ◆ [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **750,00**

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia prevalentemente pianeggiante

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie: Attualmente l'area non è coltivata

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: ---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017

Zona: Massa

Tipo di destinazione: ---

Tipologia: Agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ---

Valore di mercato (€/mq): 35,00

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

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

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

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 1.290,00

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

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie: Attualmente l'area non è coltivata

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: ---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017

Zona: Massa

Tipo di destinazione: ---

Tipologia: Agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ---

Valore di mercato (€/mq): 35,00

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

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

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Plena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **280,00**

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

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie: Attualmente il terreno non è coltivata

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: ---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017

Zona: Massa

Tipo di destinazione: ---

Tipologia: Agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ---

Valore di mercato €/mq: 35,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

Terreno Fg. 63 Mapp. 361. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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

Valore complessivo diritto e quota € 17.150,00

Terreno Fg. 63 Mapp. 368. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 26.250,00

Valore Corpo € 26.250,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 26.250,00

Valore complessivo diritto e quota € 26.250,00

Terreno Fg. 63 Mapp. 889. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 45.150,00

Valore Corpo € 45.150,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 45.150,00

Valore complessivo diritto e quota € 45.150,00

Terreno Fg. 63 Mapp. 890, agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie lotto	280,00	€ 35,00	€ 9.800,00

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

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 14.752,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 4.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Beni in Massa (Massa Carrara)

Località/Frazione Ortola

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

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

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

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542.

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

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Plena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

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

Derivante da:

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

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

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360.

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

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

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

Derivante da: Impianto meccanografico del 02.11.1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

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

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

SI

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

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

Caratteristiche zona: periferica campagna

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola.

Importanti centri limitrofi: Massa e Carrara.

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

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

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

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

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

Libero

Opponibilità ai terzi: ---

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

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

Libero

Opponibilità ai terzi: ---

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

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

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

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

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 542

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Terreno Fg. 63 Mapp. 360

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietario ante ventennio fino al 16/08/1949.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

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

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

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

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

Titolare/Proprietario:

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

proprietari ante ventennio fino al 07/12/2001.

Titolare/Proprietario:

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

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

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

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

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

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

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

Terreno agricolo

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

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

7.2 Conformità urbanistica:

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ortola

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

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

Note sulla conformità:

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

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

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Ortola

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

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

Note sulla conformità:

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

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Fg. 63 Mapp. 542**

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

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

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

- ◆ [REDACTED]
- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **930,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia prevalentemente pianeggiante

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie: Attualmente il terreno non è coltivato

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: ---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017

Zona: Massa

Tipo di destinazione: ---

Tipologia: Agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ---

Valore di mercato (€/mq): 35,00

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

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

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Plena proprietà

- ◆ [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia prevalentemente pianeggiante

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie: Attualmente il terreno non è coltivato

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: ---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017

Zona: Massa

Tipo di destinazione: ---

Tipologia: Agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ---

Valore di mercato (€/mq): 35,00

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

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017

Zona: Massa

Tipo di destinazione: ---

Tipologia: Agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ---

Valore di mercato (€/mq): 35,00

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

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

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

8.3 Valutazione corpi:

Terreno Fg. 63 Mapp. 542. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie lotto	930,00	€ 35,00	€ 32.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.550,00
Valore Corpo			€ 32.550,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.550,00

Terreno Fg. 63 Mapp. 360. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie lotto	450,00	€ 35,00	€ 15.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.750,00
Valore Corpo			€ 15.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.750,00

Riepilogo:

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 7.245,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 41.055,00

Beni in **Massa (Massa Carrara)**Località/Frazione **Castagnola**via **Caldera****Lotto: 005 - Terreno Fg. 78 Mapp. 592****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

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

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

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

Massa Carrara.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Fg.78 Mapp.592.

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

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

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

Derivante da:

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

(n.591.1/1984).

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

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

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

SI

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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: periferica campagna

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

Servizi presenti nella zona: ---

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

Importanti centri limitrofi: Massa e Carrara.

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

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

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

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: ---

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

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

NOTE: Il bene in precedenza era appartenuto:

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

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]

dal 30/04/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Matteucci Alessandro, in data 30/04/2009, ai nn. 984/792; registrato a Massa, in data 05/05/2009, ai nn. 1861/1T; trascritto a Massa Carrara, in data 06/05/2009, ai nn. 4853/3505.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

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

7.2 Conformità urbanistica:

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

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

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

Note sulla conformità:

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

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

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

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

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 1.090,00

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia prevalentemente pianeggiante

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie: Attualmente il terreno non è coltivato

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: ---

Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

agenzie immobiliari del territorio massese.

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

Terreno Fg.78 Mapp.592. agricolo

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

Valore complessivo diritto e quota € 130.800,00

Riepilogo:

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 19.620,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 130.800,00
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 111.180,00

Beni in Massa (Massa Carrara)

Località/Frazione Castagnola

via Caldera

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

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

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

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Fg.78 Mapp.459.

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

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

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

Derivante da:

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

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

Identificativo corpo: Terreno Fg.78 Mapp.475.

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

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

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

Derivante da:

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

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

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

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

SI

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: periferica campagna

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

Servizi presenti nella zona: ---

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

Importanti centri limitrofi: Massa e Carrara.

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

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

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

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno Fg.78 Mapp.459
agricolo sito in Massa (Massa Carrara), via Caldera
Libero

Opponibilità ai terzi: —

Identificativo corpo: Terreno Fg.78 Mapp.475
agricolo sito in Massa (Massa Carrara), via Caldera
Libero

Opponibilità ai terzi: —

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 

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

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

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg.78 Mapp.475

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno Fg.78 Mapp.459

agricolo sito in Massa (Massa Carrara), via Caldera

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

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

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Terreno Fg.78 Mapp.475

agricolo sito in Massa (Massa Carrara), via Caldera

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]

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

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

NOTE: Il bene in precedenza era appartenuto:

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

Titolare/Proprietario:

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

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

Titolare/Proprietario:

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

NOTE: Il bene in precedenza era appartenuto:

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

Titolare/Proprietario:

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

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg.78 Mapp.475

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

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

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

Terreno agricolo

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg.78 Mapp.475

7.2 Conformità urbanistica:

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

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

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

Note sulla conformità:

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

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

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

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

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

Note sulla conformità:

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg.78 Mapp.475

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Fg.78 Mapp.459**

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

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

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

- ◆ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **610,00**

Il terreno risulta di forma Terra ed orografia prevalentemente pianeggiante

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie: Attualmente l'area non è coltivata

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: ---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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

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

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

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Plena proprietà

- ◆ [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia prevalentemente pianeggiante

Tessitura prevalente ---

Sistemazioni agrarie: Attualmente il terreno non è coltivato

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: ---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

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

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

8.3 Valutazione corpi:

Terreno Fg.78 Mapp.459. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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

Terreno Fg.78 Mapp.475. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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

Riepilogo:

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 20.880,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 139.200,00

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

€ 118.320,00

