
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 146/2019

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Federico Santangeletta

RELAZIONE CONCLUSIVA
DIVISIONE IN LOTTI

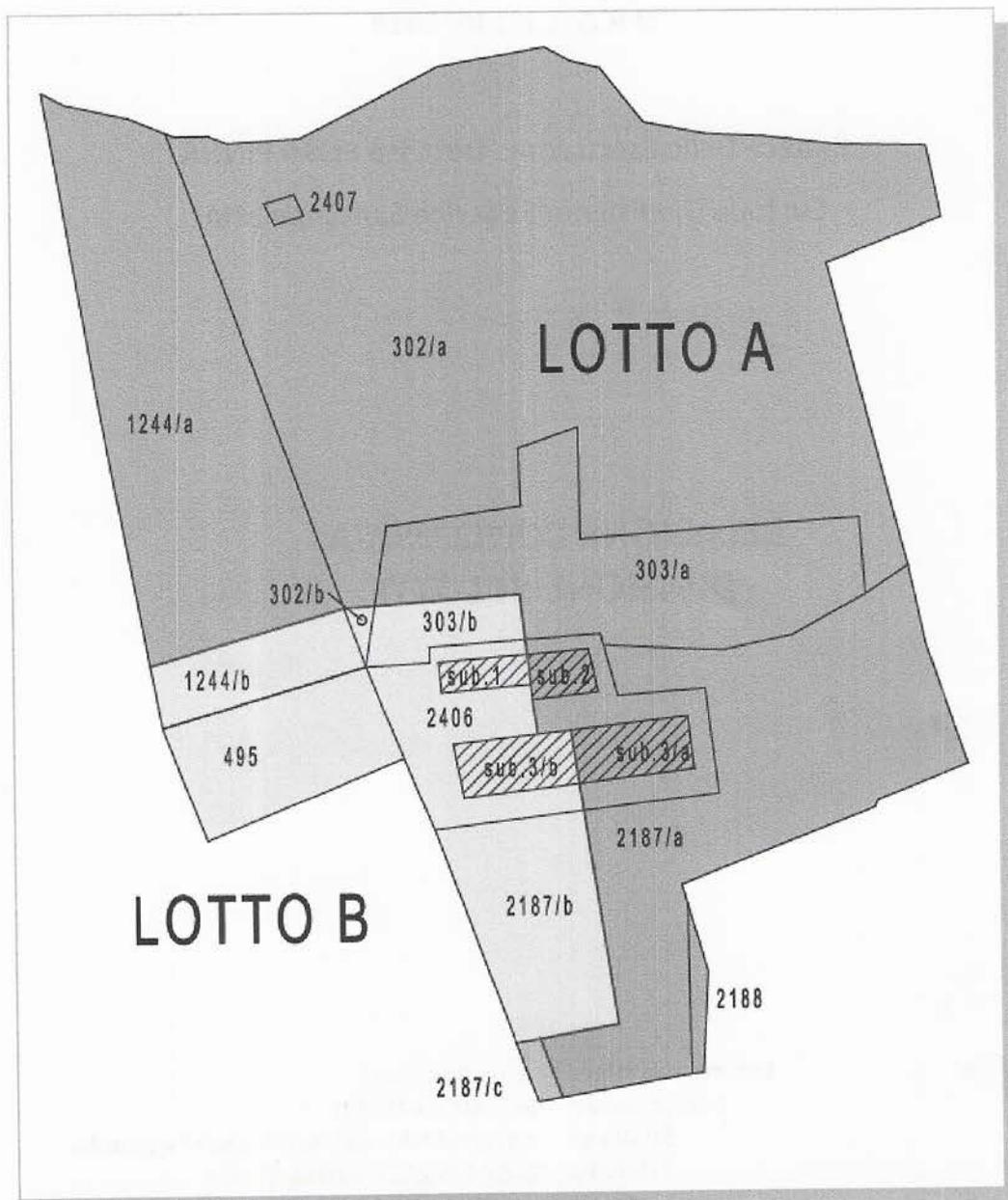
Esperto alla stima: Ilaria Battistini
Codice fiscale: BTTLRI75E47E463I
Studio in: via Repubblica 69 bis, Albiano Magra Aulla
Telefono: 0187 415 242 - 320 66 47 627
Email: ing.battistiniilaria@gmail.com
Pec: ilaria.battistini@ingpec.eu



Con l'Ordinanza del 29/11/2022 sono stata incaricata di svolgere le attività necessarie alla divisione in lotti secondo la prima ipotesi del *progetto divisionale*.

COSA PREVEDE L'IPOTESI DIVISIONALE n.1

La proposta prevede la formazione di due lotti denominati "LOTTO A" e "LOTTO B" con la seguente conformazione.



Prospetto divisionale Ipotesi **1** immobili in Albiano



Il lotto A comprende i terreni in Stadano, parte dei terreni in Albiano, il fienile e metà del capannone; il lotto B, parte dei terreni in Albiano, l'abitazione e metà del capannone. Rimane indiviso il terreno antistante il cancello d'ingresso (2187/c).

Immobili progetto divisionale ipotesi 1 - numerazione ANTE frazionamento	
LOTTO A	Sub.2 Mapp. 2406 Fg.48 - fienile
	Sub.3/a Mapp. 2406 Fg.48 - capannone
	Mapp. 2407 Fg.48
	Mapp. 302/a Fg.48
	Mapp. 2187/a Fg.48
	Mapp. 303/a Fg.48
	Mapp. 1244/a Fg.48
	Mapp. 2188 Fg.48
	Mapp.21 Fg.34 - Stadano
	Mapp.48 Fg.34 - Stadano
LOTTO B	Sub.1 Mapp. 2406 Fg.48 - abitazione
	Sub.3/b Mapp. 2406 Fg.48 - capannone
	Mapp. 495 Fg.48
	Mapp. 302/b Fg.48
	Mapp. 2187/b Fg.48
	Mapp. 303/b Fg.48
	Mapp. 1244/b Fg.48
Rimane in comune il Mapp. 2187/c Fg.48	

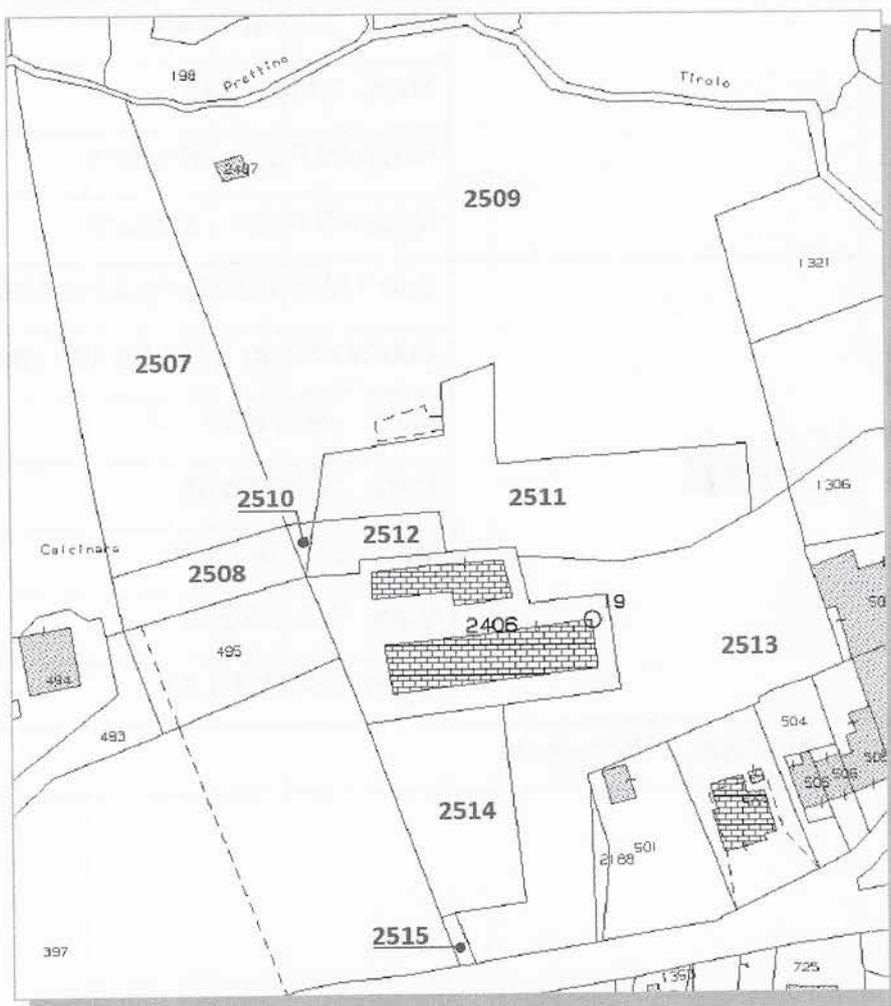


FASI DI LAVORO

Per la realizzazione dei lotti sono state svolte seguenti fasi di lavoro:

1. modifica della mappa catastale tramite la presentazione al *Catasto Terreni* della pratica di aggiornamento catastale PREGEO, attraverso il canale telematico Sister. Sono stati frazionati i mappali 1244, 302, 303, 2187;
2. modifica della planimetria del sub.3 della particella 2406, relativa al capannone, mediante la presentazione al *Catasto Fabbricati* della pratica di aggiornamento catastale DOCFA, attraverso il canale telematico Sister. Il sub. 3 è stato soppresso e sono stati costituiti i sub. 5,6 e 7.
3. modifica della corte della particella 2406, secondo le dividenti del progetto, mediante la presentazione al *Catasto Fabbricati* della pratica di aggiornamento catastale DOCFA, attraverso il canale telematico Sister.

La mappa catastale, ottenuta in seguito al frazionamento di cui a punto 1, è la seguente:



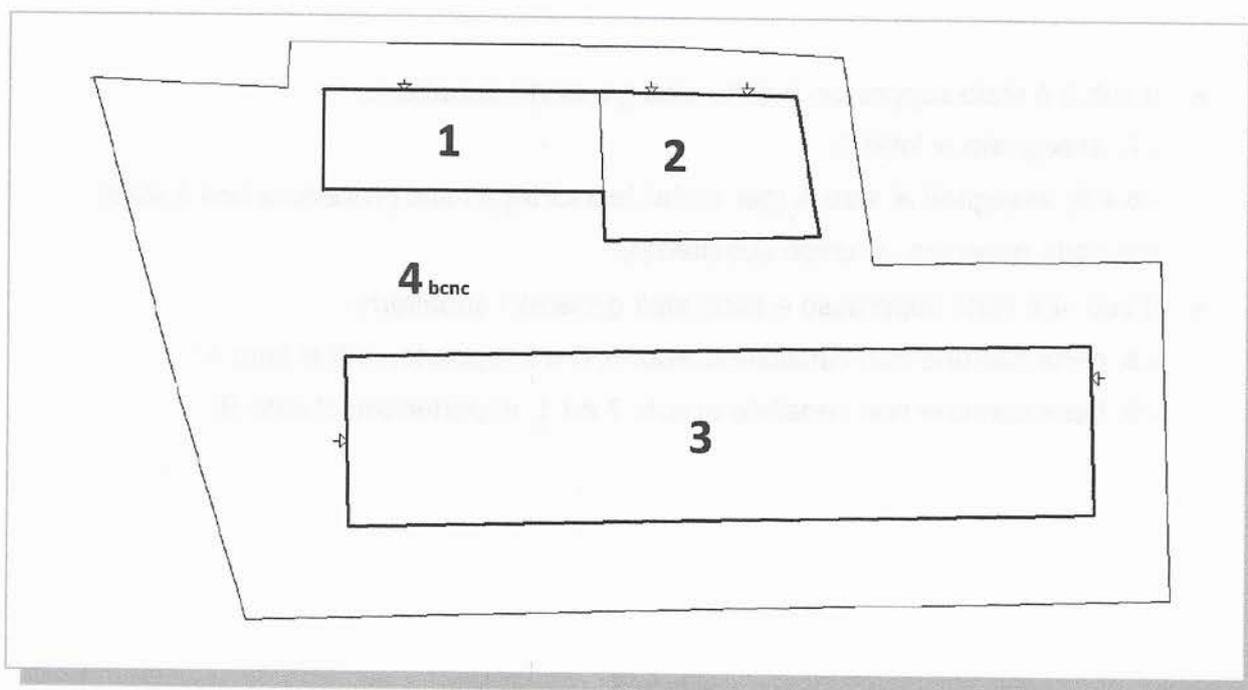
**Estratto mappa catastale fg.48 Comune Aulla
aggiornata con indicazione delle particelle variate**



		nuova numerazione
1244/a	→	2507
1244/b	→	2508
302/a	→	2509
302/b	→	2510
303/a	→	2511
303/b	→	2512
2187/a	→	2513
2187/b	→	2514
2187/c	→	2515

Si riporta, nell'immagine seguente, l'elaborato planimetrico relativo alla particella 2406, precedente alle modifiche. Sono indicati:

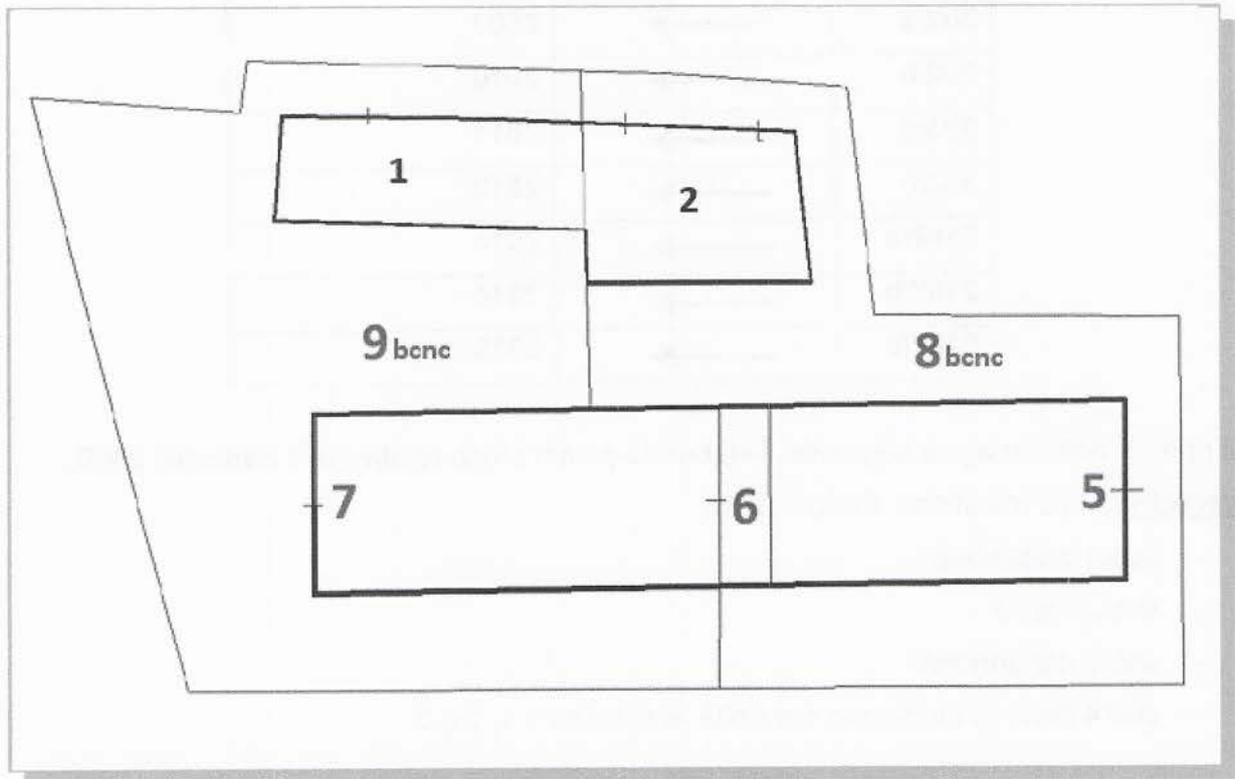
- sub.1 abitazione
- sub.2 fienile
- sub.3 capannone
- sub.4 bene comune non censibile ai subalterni 1, 2 e 3



Elaborato planimetrico particella 2406 ANTE modifiche



Si riporta, nell'immagine seguente, l'elaborato planimetrico ottenuto in seguito alle modifiche di cui ai punti 2 e 3.



Elaborato planimetrico particella 2406 aggiornato

- Il sub.3 è stato soppresso e sono stati generati i subalterni:
 - **7**, assegnato al lotto B;
 - **5 e 6**, assegnati al lotto A (per motivi tecnici legati alla procedura non è stato possibile generare un unico subalterno).
- Il sub. 4 è stato soppresso e sono stati generati i subalterni:
 - **8**, bene comune non censibile ai sub. 5, 6 e 2, appartenenti al lotto A;
 - **9**, bene comune non censibile ai sub. 7 ed 1, appartenenti al lotto B.



La tabella seguente riporta gli immobili appartenenti ai due lotti con le nuove numerazioni.

Immobili progetto divisionale ipotesi 1 - NUMERAZIONE DEFINITIVA	
LOTTO A	Sub.2 Mapp. 2406 Fg.48 - fienile
	Sub.5 e 6 Mapp. 2406 Fg.48 - capannone
	Mapp. 2407 Fg.48
	Mapp. 2509 Fg.48
	Mapp. 2513 Fg.48
	Mapp. 2511 Fg.48
	Mapp. 2507 Fg.48
	Mapp. 2188 Fg.48
	Mapp.21 Fg.34 - Stadano
	Mapp.48 Fg.34 - Stadano
	LOTTO B
Sub.7 Mapp. 2406 Fg.48 - capannone	
Mapp. 495 Fg.48	
Mapp. 2510 Fg.48	
Mapp. 2514 Fg.48	
Mapp. 2512 Fg.48	
Mapp. 2508 Fg.48	
Rimane in comune il Mapp. 2515 Fg.48	

La tabella seguente riporta i conteggi aggiornati in seguito al frazionamento.



LOTTO A			
Mappale	Mq	Valore unitario (*) €/mq	€ (*)
Sub.2 Mapp. 2406 Fg.48	189	300	56.700,00
Sub.5 e 6 Mapp. 2406 Fg.48	553 x 0,5	200	53.300,00
Mapp. 2407 Fg.48	27	2,30	62,10
Mapp. 2509 Fg.48	11.535	2,30	26.530,50
Mapp. 2513 Fg.48	3.604	4,79	17.263,16
Mapp. 2511 Fg.48	2.359	4,79	11.299,61
Mapp. 2507 Fg.48	3.694	2,30	8.496,20
Mapp. 2188 Fg.48	84	4,79	402,36
Mapp.21 Fg.34	21.702	1	21.702,00
Mapp.48 Fg.34	10.812	1	10.812,00
Totale lotto A			€ 206.567,93

Spese per la realizzazione del nuovo accesso comprensive di opere edili necessarie al posizionamento di un nuovo cancello e degli oneri professionali per la pratica edilizia da depositare presso gli uffici competenti.	€ 3.500,00
Totale Valore al netto delle spese lotto A	
€ 203.000,00 arrot.	

LOTTO B			
Mappale	Mq	Valore unitario (*) €/mq	€ (*)
Sub.1 Mapp. 2406 Fg.48	226,60	600	135.960,00
Sub.7 Mapp. 2406 Fg.48	553 x 0,5	200	53.300,00
Mapp. 495 Fg.48	1.000	4,79	4.790,00
Mapp. 2510 Fg.48	40	2,30	92,00
Mapp. 2514 Fg.48	1.200	4,79	5.748,00
Mapp. 2512 Fg.48	335	4,79	1.604,65
Mapp. 2508 Fg.48	546	2,30	1.255,80
Totale lotto B			€ 202.750,45
Totale Valore lotto B			€ 203.000,00 arrot.

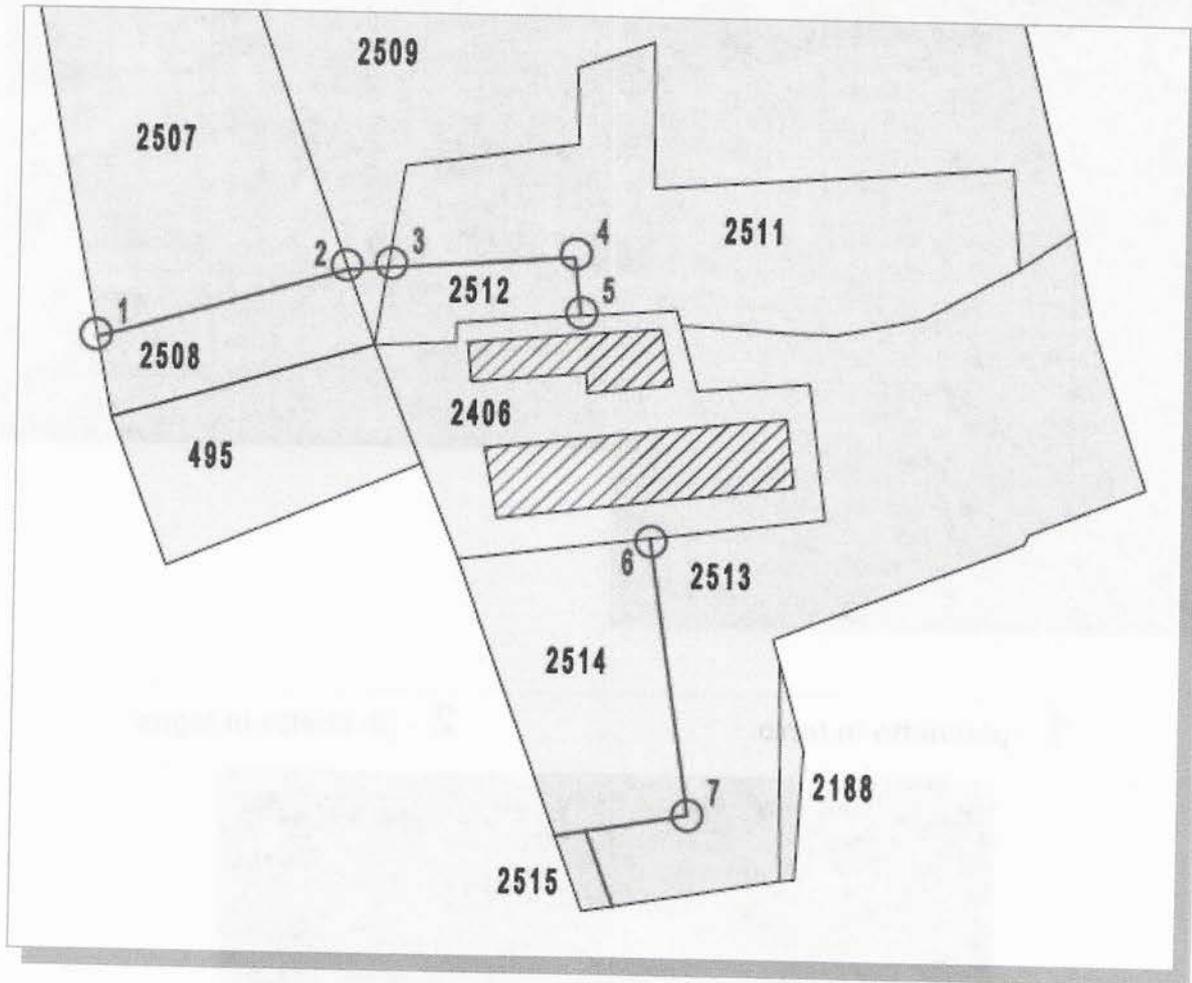
(*) valore da perizia

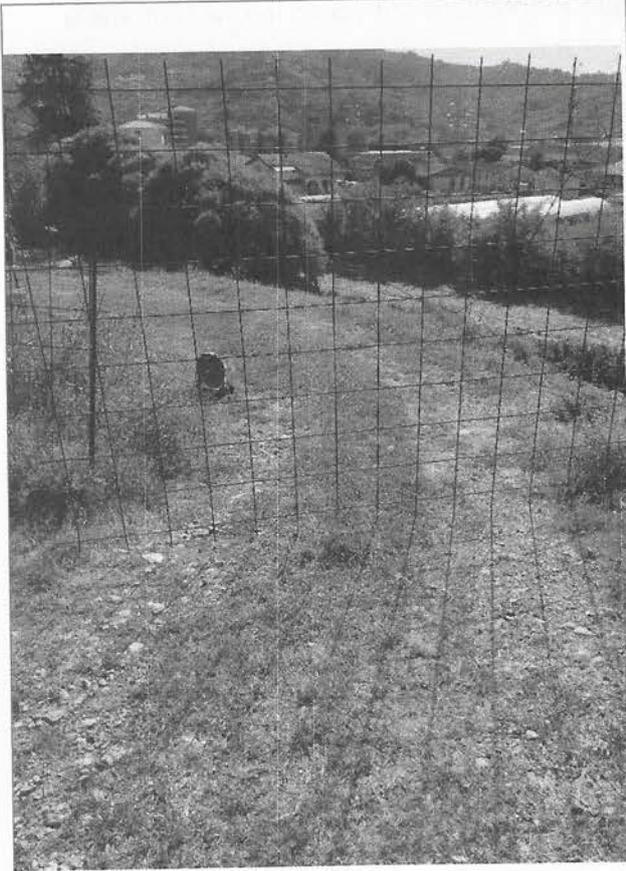


RESTITUZIONE IN CAMPAGNA DELLE NUOVE DIVIDENTI

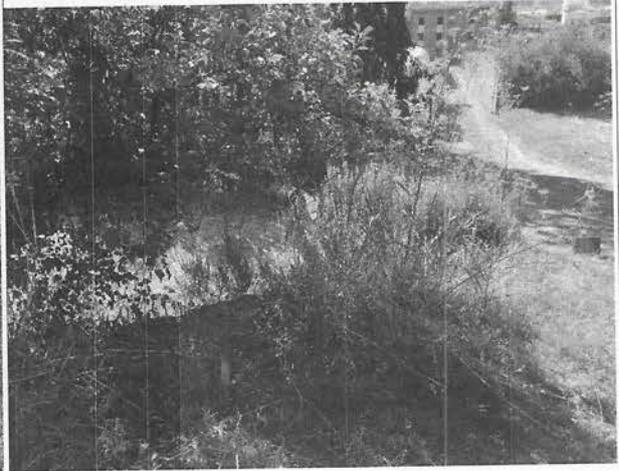
Le immagini seguenti mostrano come sono state identificate sul posto le dividenti delle particelle, ottenute in seguito al frazionamento.

La particella 2515 è delimitata dal cancello di ingresso e dai muri esistenti.

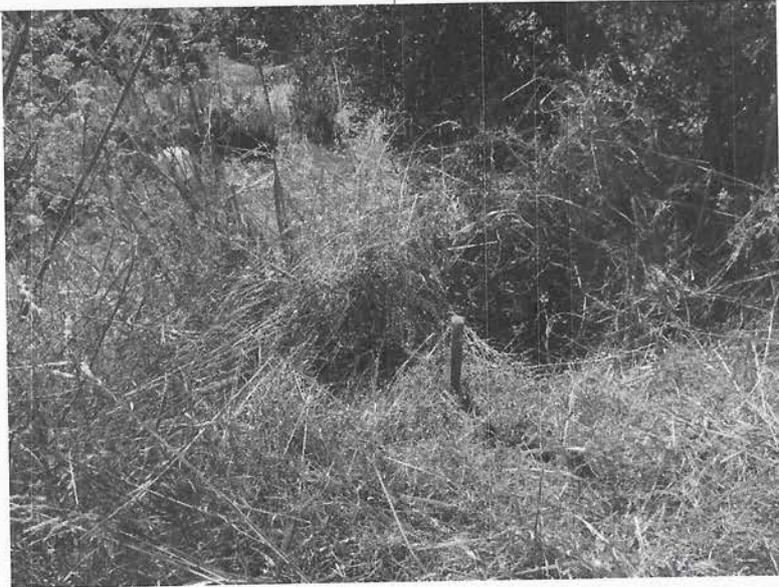




1 - picchetto in ferro



2 - picchetto in legno



3 - picchetto in legno



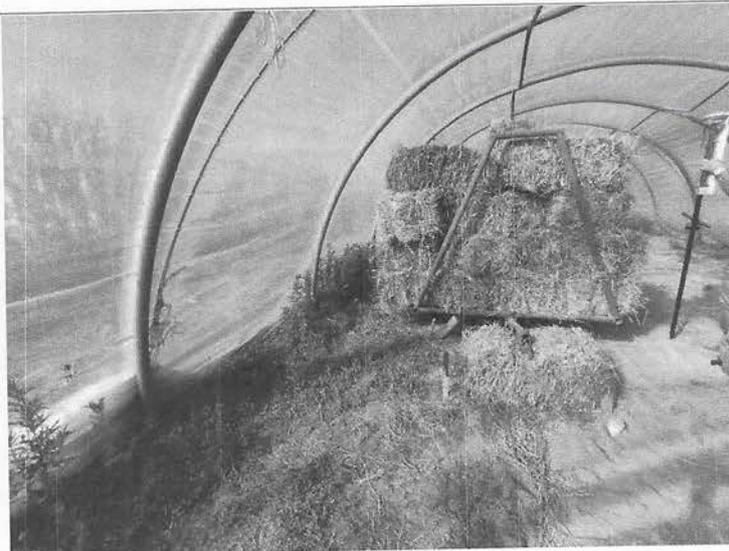


4 - incisione nel cemento



5 - segno su muro





6 - picchetto in legno



7 - picchetto in legno

Si allegano:

- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico
- Visure catastali
- Planimetria sub.5 mapp. 2406 fg.48
- Planimetria sub.6 mapp. 2406 fg.48
- Planimetria sub.7 mapp. 2406 fg.48
- Protocollo invio atto di aggiornamento catastale tipo di frazionamento

L'Esperto alla stima
Ilaria Battistini

