Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione
Viale Stazione n. 10

Lotto: 4 - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE E PICCOLO TERRENO PERTINENZIALI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?
Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dallo Studio Notarile Avv. [redacted] attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché gli estratti di mappa degli immobili presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE E PICCOLO TERRENO PERTINENZIALI.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Stazione n. 10

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
Sig. [redacted],
proprietà per la quota di 1/1;
Sig.ra [redacted] usufrutto per la quota di 1/3
foglio **95**, particella **graffate 142 sub. 1 e 165 sub. 5**, indirizzo Viale Stazione n. 10, piano T, comune MASSA (MS), categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, superficie Totale: 88 mq., Totale escluse aree scoperte: 88 mq., rendita € 743,70
Derivante da:
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2019 Pratica n. MS0026654 in atti dal 15/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5085.1/2019);
- VARIAZIONE del 06/12/2018 Pratica n. MS0056287 in atti dal 07/12/2018 DIV, VSI, VDE (DA UFF. AD ABITAZ.) (n. 11041.1/2018);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2002 Pratica n. 139074 in atti dal 10/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 65030.1/2002);
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 05/12/1991 in atti dal 16/06/1994 CAMBIO DESTINAZIONE (n. 1404.1/1991);
- Atto del 14/11/1981 Pubblico ufficiale RICCI GIO BATTA Sede MASSA (MS) Repertorio n. 280123 Sede MASSA (MS) Registrazione n. 1949 registrato in data 02/12/1981 - Voltura n. 2716.2/1981 in atti dal 30/12/1991;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.
Confini: A nord con cortile pertinenziale, a sud-ovest con terreno alla part. 566 e con fabbricato alla part. 165, a sud-est con fabbricato alla part. 143 e con cortile pertinenziale.
Note sulla conformità catastale: **Riguardo al diritto di usufrutto per la quota di 1/3 per la Sig.ra [redacted] si veda la nota in calce al successivo punto "Quota e tipologia del**

diritto"

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Sig. [redacted],

proprietà per la quota di 1/1;

Sig.ra [redacted], usufrutto per la quota di 1/3

sezione censuaria MASSA (MS), foglio **95**, particella **424**, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 30 mq., reddito dominicale: € 0,30, reddito agrario: € 0,09

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 02/11/1976;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/1981 Voltura in atti dal 05/12/1985 Repertorio n.: 280123 Rogante: RICCI GIO BATTA Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n: 1949 del 02/12/1981 (n. 418881).

Confini: A nord con terreno alla part. 452, a sud-ovest con terreno alla part. 566, a sud-est con altra unità immobiliare alla part. 142 stessa proprietà.

Note sulla conformità catastale: **Riguardo al diritto di usufrutto per la quota di 1/3 per la Sig.ra [redacted] si veda la nota in calce al successivo punto "Quota e tipologia del diritto".**

Quota e tipologia del diritto

3/4 di [redacted] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: CONIUGATO con [redacted] - Regime Patrimoniale attuale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 08-09-1962

Ulteriori informazioni sul debitore: Il Sig. [redacted] in data 08/09/1962 ha contratto matrimonio con la Sig.ra [redacted], all'epoca senza un accordo specifico in relazione al regime patrimoniale, che pertanto, sino alla Riforma del Diritto di Famiglia Italiano del 1975, era quello della separazione dei beni.

Tra la data del 20/09/1975 e quella del 15/01/1978, periodo transitorio in cui i coniugi sposatisi prima del 1975 potevano scegliere di restare in separazione dei beni facendo una dichiarazione espressa, da parte dei coniugi [redacted] non risulta espresso dissenso al regime della comunione dei beni.

Successivamente in data 20/09/2017 i coniugi [redacted] hanno stipulato una Convenzione Matrimoniale di separazione dei beni.

Ne consegue che i beni acquistati dai coniugi dal 21/09/1975 al 28/09/2017 sono sottoposti al regime della comunione ordinaria, salvo che nell'atto d'acquisto sia stato specificato che gli stessi non rientrano nella comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Sig.ra [redacted] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Sig.ra [redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Note: Si fa presente che per gli immobili facenti parte del presente lotto (appartamenti e terreno) nelle rispettive visure catastali risulta, oltre all'intestazione per la proprietà per la quota di 1/1 per il Sig. [redacted], anche il diritto di usufrutto per la quota di 1/3 per la madre, Sig.ra [redacted].

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari della Conservatoria di Massa Carrara emerge che la Sig.ra [redacted] è ormai deceduta in data 18 dicembre 1995 e che l'usufrutto della stessa è stato riunito alla nuda proprietà allora agli atti.

Per quanto sopra si deduce che al tempo del decesso della Sig.ra [redacted] non sia stata effettuata regolare voltura ai registri catastali.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per quanto specificato al successivo punto 7.1 Conformità Edilizia al quale si rimanda, le unità immobiliari facenti parte del fabbricato alla particella 142 necessitano di regolarizzazione tramite la presentazione di pratica DOCFA di Variazione per cambio di destinazione d''uso - ripristino dello stato legittimo (ripristino da destinazione d''uso ad abitazione ad uffici)

Regolarizzabili mediante: Presentazione Denuncia di nuova Variazione Catastale (DOCFA)

Descrizione delle opere da sanare: Ripristino della destinazione d'uso legittima

Diritti erariali catasto: € 50,00

Onorario per tecnico: € 750,00

Oneri Totali: € 800,00

Note: In merito alla presente irregolarità si precisa quanto segue.

Trattandosi di appartamento porzione di immobile composto da due unità immobiliari, ma subalterni della stessa particella 142, la pratica di sanatoria per la regolarizzazione di entrambi gli appartamenti (piano terra e piano primo) alla particella 142 sarà da presentarsi in unica soluzione e le spese di regolarizzazione saranno da ripartirsi in parti uguali (1/2 ciascuno) con la proprietà dell'appartamento al piano primo, così come di seguito specificato:

- spese per diritti erariali catasto: € 100,00 : 2 = € 50,00 ciascuno;

- Onorario per tecnico: € 1.500,00 : 2 = € 750,00 ciascuno

Note sulla conformità catastale: Per quanto specificato al successivo punto 7.1 Conformità Edilizia al quale si rimanda, le unità immobiliari facenti parte del fabbricato alla particella 142 necessitano di regolarizzazione tramite la presentazione di pratica DOCFA di Variazione per cambio di destinazione d'uso - ripristino dello stato legittimo (ripristino da destinazione d'uso ad abitazione ad uffici)

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

I beni facenti parte del presente lotto sono risultati indivisi in quanto in comproprietà con la Sig.ra [redacted] coniuge dell'esecutato Sig. [redacted] per le quote di proprietà sopra indicate.

Si veda in proposito, in allegato alla presente, il PROGETTO DI DIVISIONE redatto dalla sottoscritta relativo a tutti i beni indivisi oggetto della presente procedura

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili oggetto della presente sono ubicati in Viale Stazione n. 10, nel Comune di Massa (MS), un'area situata a circa 500 metri dal centro cittadino.

Nelle strette vicinanze sono presenti numerosi servizi quali attività commerciali, uffici, scuole d'infanzia, primarie e secondarie, nonché numerosi edifici a destinazione prevalentemente residenziale.

Considerata la breve distanza dal centro del Comune di Massa, la zona risulta inoltre ben servita dai servizi di trasporto pubblico ed in prossimità della viabilità di comunicazione principale: si trova infatti ad una distanza di ca. 350 m. dalla strada statale Aurelia, un'arteria di viabilistica di grande rilevanza e con notevole flusso di traffico.

A breve distanza, circa 1,2 km., anche la stazione ferroviaria di Massa-Centro.

La zona è dunque piuttosto amena ed appetibile essendo ben servita da infrastrutture, opere di urbanizzazione secondaria e più in generale da ogni genere di servizi che rendono agevole la vita di quartiere.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale/direzionale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale/commerciale/direzionale
Importanti centri limitrofi: Centro di Massa, Carrara, Forte dei Marmi.
Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Cave di Marmo di Carrara.
Attrazioni storiche: Duomo di Massa, Castello Malaspina.
Principali collegamenti pubblici:
STAZIONE FERROVIARIA MASSA-CENTRO distanza 1,20 km.,
CASELLO AUTOSTRADALE DI MASSA distanza 3,90 km.,
FERMATA BUS DI LINEA distanza 0,10 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'appartamento al piano terra alla part. 142 sub.1 graffata con la part. 165 sub. 5, in corso di ristrutturazione, e il terreno alla part. 424 sono liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore dell'[redacted] contro [redacted];
Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA;
Importo ipoteca: € 636.448,28; Importo capitale: € 636.448,28;
A rogito del TRIBUNALE DI ROMA (RM) in data 21/12/2005 al Rep. n. 757; Iscritta a MASSA CARRARA in data 05/09/2008 ai Reg. Gen. n. 9943/Reg. Part. n. 1855;
Note: La [redacted] elegge domicilio presso lo studio dell'Avv. Elisabetta Galeazzi in Massa - Piazza De Gasperi n. 15.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore dell' [redacted] Spa contro [redacted];
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
A rogito degli UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 28/04/2022 al Rep. n. 895 trascritto a MASSA CARRARA in data 23/05/2022 ai Reg. Gen. n. 5240/Reg. Part. n. 4039;
IL PIGNORAMENTO E' STATO ESEGUITO PER UN CREDITO A PRECETTO DI EURO 1.670.875,39 OLTRE SPESE ED ACCESSORI. L'[redacted] RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. SERGIO GORELLI DEL FORO DI ROMA, ELEGGE DOMICILIO IN MASSA PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. ELISABETTA GALEAZZI IN PIAZZA DE GASPERI N. 15.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non sussiste condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sussiste condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Sig. [redacted] per il diritto di proprietà di 1/2

dal 27/05/1969 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri

immobiliari: SI

a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO DI MASSA, in data 27/05/1969; trascritto a MASSA CARRARA, in data 11/08/1969, al Reg. Part. n. 3391.
Note: Con la presente Denuncia di Successione i fratelli [redacted], in morte del padre [redacted] e ivi deceduto il [redacted], ereditano i diritti di proprietà di 1/2 ciascuno, gravati dell'usufrutto di 1/3 a favore del coniuge [redacted] sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Foglio 95 particelle graffate 142 sub. 1 e 165 sub. 5 e part. 142 sub. 2 (ex particelle 142 e 165 sub. 1) e sugli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Massa al Foglio 95 part. 424 e Foglio 50 particelle 496, 499, 508 e 510. L'usufrutto è stato poi riunito alla nuda proprietà a seguito della morte della Sig.ra [redacted] avvenuta in data [redacted].
Si fa presente che alla Denuncia di Successione ha fatto seguito Atto per causa di morte - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del Sig. [redacted] a rogito del Notaio Gio Batta Ricci, Rep. 11747, trascritta a Massa Carrara in data 03-06-2021 ai Reg. Gen. 5337, Reg. Part. 4214.

Titolare/Proprietario:

Sig. [redacted]

Sig.ra [redacted]

dal 14/11/1981 ad oggi (attuali proprietari)**.**

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio GIO BATTA RICCI, in data 14/11/1981, al Rep. n. 280123; trascritto a MASSA CARRARA, in data 09/12/1981, al Reg. Part. n. 7259.
Note: Con il presente Atto di Compravendita il Sig. [redacted] acquista dal fratello [redacted], i diritti di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con la coniuge Sig.ra [redacted] (1/4 ciascuno), sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Foglio 95 particelle graffate 142 sub. 1 e 165 sub. 5 e part. 142 sub. 2 (ex particelle 142 e 165 sub. 1) e sugli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Massa al Foglio 95 part. 424 e Foglio 50 particelle 496, 499, 508 e 510, oltre ad altri immobili.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Note generali sulla conformità:
Durante gli accessi effettuati presso in Comune di Massa, riguardo al fabbricato al Fg. 95 part. 142 è stata rinvenuta la Pratica di Concessione Edilizia n. 9711063 del 29/04/1998 intestata al Sig. [redacted] inerente la "Demolizione parziale di scala esterna per adeguamento a Sentenza del Tribunale di Massa", più precisamente demolizione parziale della scala esterna dal piano primo al tetto a terrazza a copertura dell'immobile. Il progetto, anche a seguito della valutazione espressa dalla Sovrintendenza, ha ottenuto parere favorevole.
Nessuna pratica è stata invece presentata riguardo al cambio di destinazione d'uso da uffici alla destinazione attuale ad abitazione, dichiarata solamente presso l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali tramite Variazione del 06/12/2018 per cambio di destinazione d'uso da Uffici ad Abitazione, Pratica n. MS0056287.

Precisando che nei grafici della pratica edilizia approvata suddetta i due appartamenti vengono

rappresentati con destinazione d'uso ad uffici, e facendo inoltre presente che quanto dichiarato in Catasto non è agli effetti di legge probatorio, si è richiesto appuntamento con un tecnico dell'Ufficio Edilizia del Comune di Massa, il quale ha dichiarato che "il cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale nella zona indicata è ammissibile con le vigenti norme, ma non lo era al momento della realizzazione in quanto l'area, secondo il PRG 1980, era soggetta a PPE ma priva dello stesso, pertanto trova applicazione il disposto dell'articolo 9 del DPR 380/01".
Per quanto sopra si è proceduto alla valutazione del fabbricato stimandolo con i valori al mq. OMI considerati attendibili ed equi dalla sottoscritta, considerando l'immobile a destinazione d'uso direzionale, nel caso specifico destinazione ad uffici e non ad abitazione.
In conseguenza di quanto specificato il fabbricato necessita di regolarizzazione da effettuarsi presso l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali per cambio destinazione d'uso da abitazione ad uffici tramite pratica DOCFA di Variazione.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

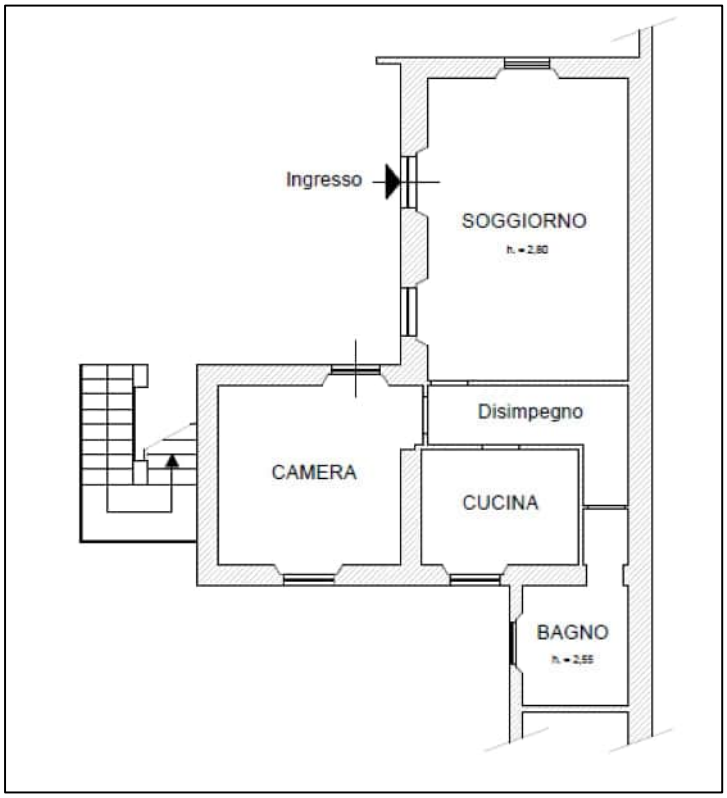
Note generali sulla conformità:
Come indicato nel C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) richiesto dalla sottoscritta e rilasciato dal Comune di Massa in data 25.07.2023 (si veda in allegato alla presente), gli immobili facenti parte del presente lotto, secondo le norme del Regolamento Urbanistico approvato con delibere di Consiglio Comunale n. 142 del 30.07.2019 e n. 117 del 20.07.2021, hanno la seguente destinazione:
- Sistema Territoriale di Pianura - Sottosistema funzionale della città diffusa Alta Densità ex artt. 29-30 NTA.
Il fabbricato alla particella 142 inoltre ricade in parte nelle Fasce di rispetto dei viali di valore paesaggistico ex art. 58 NTA RU.
Per migliori precisazioni si veda in allegato l'estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, art. 113.

Gli immobili in oggetto sono inoltre soggetti al seguente Vincolo:
- Beni paesaggistici, D.Lgs. 42/2004, Art. 136 (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico).

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE E PICCOLO TERRENO PERTINENZIALI**

I beni immobili oggetto della presente, siti in Via Stazione n. 10 nel Comune di Massa, vengono di seguito più precisamente descritti:
- Appartamento porzione di fabbricato costituito da n. 2 appartamenti con corte comune, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Massa (MS) al
Fg. 95, particelle graffate 142 sub.1 e 165 sub. 5 – Piano T, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani e terreno al Catasto Terreni del Comune di Massa (MS) al
Fg. 95, particella 424 - seminativo irriguo arborato, classe 2, Sup. 30 mq.
I due appartamenti facenti parte del fabbricato sono attualmente adibiti ad uso abitativo in forza di Variazione del 06/12/2018 per cambio di destinazione d'uso da Uffici ad Abitazione, Pratica n. MS0056287 presentata presso l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali.

Direttamente dalla fascia pedonale di Via Stazione si accede tramite cancello in ferro al cortile comune, pavimentato con lastroni in cemento e in parte verso ovest ricoperto da vegetazione (prato e piantumazioni di diverso genere).
L'appartamento al piano terra, oggetto del presente lotto, durante i sopralluoghi è risultato in fase di ristrutturazione a seguito di alcune modifiche per diversa distribuzione degli spazi interni.
E' attualmente così distribuito internamente: dal cortile in comune si accede all'ampio vano adibito a soggiorno; da quest'ultimo, attraverso un disimpegno sono raggiungibili la cucina, la camera da letto ed il servizio igienico; Anche la camera ha accesso diretto sul cortile in comune.
Per accedere all'appartamento al piano primo sul lato verso ovest è presente una scala esterna a due rampe che sbarca su di un balcone di distribuzione.
Per meglio comprendere la distribuzione interna degli immobili in esecuzione si vedano qui di seguito e in allegato al n. 2 le planimetrie redatte dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.



Appartamento piano terra (non in scala)

Il fabbricato presenta tetto a terrazza protetto da ringhiera in ferro, ad oggi raggiungibile esclusivamente con scala a pioli, in quanto, in seguito a Sentenza del Tribunale di Massa per causa civile fra confinanti, è stata ordinata la demolizione della rampa di scale esterna dal piano primo al piano del tetto-terrazza che era stata costruita in continuazione della scala di accesso all'appartamento al piano primo.
Il piccolo terreno alla particella 424 è in adiacenza al cortile in comune nel lato verso nord-ovest e sullo stesso insiste un casottino prefabbricato adibito a ricovero attrezzi.

1. Quota e tipologia del diritto
3/4 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: CONIUGATO con [redacted] - Regime Patrimoniale attuale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 08-09-1962
Ulteriori informazioni sul debitore:
Il Sig. [redacted] in data 08/09/1962 ha contratto matrimonio con la Sig.ra [redacted], all'epoca senza un accordo specifico in relazione al regime patrimoniale, che pertanto, sino alla Riforma del Diritto di Famiglia Italiano del 1975, era quello

della separazione dei beni. Tra la data del 20/09/1975 e quella del 15/01/1978, periodo transitorio in cui i coniugi sposatisi prima del 1975 potevano scegliere di restare in separazione dei beni facendo una dichiarazione espressa, da parte dei coniugi [redacted] non risulta espresso dissenso al regime della comunione dei beni. Successivamente in data 20/09/2017 i coniugi [redacted] hanno stipulato una Convenzione Matrimoniale di separazione dei beni. Ne consegue che i beni acquistati dai coniugi dal 21/09/1975 al 28/09/2017 sono sottoposti al regime della comunione ordinaria, salvo che nell'atto d'acquisto sia stato specificato che gli stessi non rientrano nella comunione dei beni.
Eventuali comproprietari:
Sig.ra [redacted] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Sig.ra [redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **183,50**

Condizioni generali dell'immobile:
Gli immobili nel suo insieme, al momento dei sopralluoghi, sono risultati in buono stato di conservazione, fermo restando la ristrutturazione in corso nell'appartamento in oggetto.
In quest'ultimo sono stati predisposti gli impianti elettrico ed idraulico, le pareti sono state intonacate e tinte di bianco e sul pavimento è stato posato il massetto.
Non sono presenti ancora i rivestimenti della cucina e del servizio igienico e in quest'ultimo non sono stati naturalmente installati nemmeno i sanitari; come infissi esterni sono stati mantenuti quelli originari in alluminio laccati di nero, mentre gli infissi interni sono ancora mancanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. APPARTAMENTO PIANO TERRA	superf. esterna lorda	91,00	1,00	91,00
SUP. CORTILE PERTINENZIALE (In comproprietà con appartamento al piano primo part. 142 sub. 2, 1/2 ciascuno)	superf. esterna lorda	62,50	0,15	9,38
SUP. TERRENO ALLA PART. 424	sup reale lorda	30,00	1,00	30,00
		183,50		**130,38**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq).
(Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MASSA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

A - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE E PICCOLO TERRENO PERTINENZIALI. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 141.770,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
SUP. APPARTAMENTO PIANO TERRA	91,00	€ 1.400,00	€ 127.400,00
SUP. CORTILE PERTINENZIALE (In comproprietà con appartamento al piano primo part. 142 sub. 2 1/2 ciascuno)	9,38	€ 1.500,00	€ 14.070,00
SUP. TERRENO ALLA PART. 424	30,00	€ 10,00	€ 300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 141.770,00
Valore corpo	€ 141.770,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 141.770,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 106.327,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE E PICCOLO TERRENO PERTINENZIALI	Abitazione di tipo civile [A2]	130,38	€ 141.770,00	€ 106.327,50

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%)	€ 21.265,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00

Pendenze condominiali:

- A - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE E PICCOLO TERRENO PERTINENZIALI

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna, non sussiste condominio.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 119.704,50**

Lotto: 5 - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE PERTINENZIALE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?
Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dallo Studio Notarile Avv. [redacted] attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché gli estratti di mappa degli immobili presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE PERTINENZIALE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Stazione n. 10

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Sig. [redacted]

proprietà per la quota di 1/1;

Sig.ra [redacted], usufrutto per la quota di 1/3.,

foglio **95**, particella **142**, subalterno **2**, indirizzo Viale Stazione n. 10, piano T-1, comune MASSA (MS), categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie Totale: 88 mq., Totale escluse aree scoperte: 88 1q., rendita € 929,62

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2019 Pratica n. MS0026654 in atti dal 15/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5085.1/2019);
- VARIAZIONE del 06/12/2018 Pratica n. MS0056287 in atti dal 07/12/2018 DIV, VSI, VDE (DA UFF. AD ABITAZ.) (n. 11041.1/2018);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2002 Pratica n. 139074 in atti dal 10/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 65030.1/2002);
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; - Atto del 14/11/1981 Pubblico ufficiale RICCI GIO BATTA Sede MASSA (MS) Repertorio n. 280123 Sede MASSA (MS) Registrazione n. 1949 registrato in data 02/12/1981 - Voltura n. 2716.2/1981 in atti dal 30/12/1991;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: A nord con aria su cortile pertinenziale, a sud-ovest con aria su terreno alla part. 566 e con fabbricato alla part. 165, a sud-est con fabbricato alla part. 143 e con aria su cortile pertinenziale.

Note sulla conformità catastale: **Riguardo al diritto di usufrutto per la quota di 1/3 per la Sig.ra [redacted] si veda la nota in calce al successivo punto "Quota e tipologia del diritto"**

Quota e tipologia del diritto

3/4 di [redacted] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: NRICRB38R02F023G - Residenza: [redacted] - Stato Civile: CONIUGATO con [redacted] - Regime Patrimoniale attuale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 08-09-1962

Ulteriori informazioni sul debitore:

Il Sig. [redacted] in data 08/09/1962 ha contratto matrimonio con la Sig.ra [redacted], all'epoca senza un accordo specifico in relazione al regime patrimoniale, che pertanto, sino alla Riforma del Diritto di Famiglia Italiano del 1975, era quello della separazione dei beni.
Tra la data del 20/09/1975 e quella del 15/01/1978, periodo transitorio in cui i coniugi sposatisi prima del 1975 potevano scegliere di restare in separazione dei beni facendo una dichiarazione espressa, da parte dei coniugi [redacted] non risulta espresso dissenso al regime della comunione dei beni.
Successivamente in data 20/09/2017 i coniugi [redacted] hanno stipulato una Convenzione Matrimoniale di separazione dei beni.
Ne consegue che i beni acquistati dai coniugi dal 21/09/1975 al 28/09/2017 sono sottoposti al regime della comunione ordinaria, salvo che nell'atto d'acquisto sia stato specificato che gli stessi non rientrano nella comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:
Sig.ra [redacted] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Sig.ra [redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Note: Si fa presente che per gli immobili facenti parte del presente lotto nelle rispettive visure catastali risulta, oltre all'intestazione per la proprietà per la quota di 1/1 per il Sig. [redacted], anche il diritto di usufrutto per la quota di 1/3 per la madre, Sig.ra [redacted].
Dalle risultanze dei Registri Immobiliari della Conservatoria di Massa Carrara emerge che la Sig.ra [redacted] è ormai deceduta in data [redacted] e che l'usufrutto della stessa è stato riunito alla nuda proprietà allora agli atti.
Per quanto sopra si deduce che al tempo del decesso della Sig.ra [redacted] non sia stata effettuata regolare voltura ai registri catastali.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Per quanto specificato al successivo punto 7.1 Conformità Edilizia al quale si rimanda, le unità immobiliari facenti parte del fabbricato alla particella 142 necessitano di regolarizzazione tramite la presentazione di pratica DOCFA di Variazione per cambio di destinazione d''uso - ripristino dello stato legittimo (ripristino da destinazione d''uso ad abitazione ad uffici)
Regolarizzabili mediante: Presentazione Denuncia di nuova Variazione Catastale (DOCFA)
Descrizione delle opere da sanare: Ripristino della destinazione d'uso legittima
Diritti erariali catasto: € 50,00
Onorario per tecnico: € 750,00
Oneri Totali: € 800,00
Note: In merito alla presente irregolarità si precisa quanto segue.
Trattandosi di appartamento porzione di immobile composto da due unità immobiliari, ma subalterni della stessa particella 142, la pratica di sanatoria per la regolarizzazione di entrambi gli appartamenti (piano terra e piano primo) alla particella 142 sarà da presentarsi in unica soluzione e le spese di regolarizzazione saranno da ripartirsi in parti uguali (1/2 ciascuno) con la proprietà dell'appartamento al piano primo, così come di seguito specificato:
- spese per diritti erariali catasto: € 100,00 : 2 = € 50,00 ciascuno;
- Onorario per tecnico: € 1.500,00 : 2 = € 750,00 ciascuno
Note sulla conformità catastale:
Per quanto specificato al successivo punto 7.1 Conformità Edilizia al quale si rimanda, le unità immobiliari facenti parte del fabbricato alla particella 142 necessitano di regolarizzazione tramite la presentazione di pratica DOCFA di Variazione per cambio di destinazione d'uso - ripristino dello stato legittimo (ripristino da destinazione d'uso ad abitazione ad uffici)

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

I beni facenti parte del presente lotto sono risultati indivisi in quanto in comproprietà con la Sig.ra [redacted], coniuge dell'esecutato Sig. [redacted] per le quote di proprietà sopra indicate.

Si veda in proposito, in allegato alla presente, il PROGETTO DI DIVISIONE redatto dalla sottoscritta relativo a tutti i beni indivisi oggetto della presente procedura.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili oggetto della presente sono ubicati in Viale Stazione n. 10, nel Comune di Massa (MS), un'area situata a circa 500 metri dal centro cittadino.
Nelle strette vicinanze sono presenti numerosi servizi quali attività commerciali, uffici, scuole d'infanzia, primarie e secondarie, nonché numerosi edifici a destinazione prevalentemente residenziale.
Considerata la breve distanza dal centro del Comune di Massa, la zona risulta inoltre ben servita dai servizi di trasporto pubblico ed in prossimità della viabilità di comunicazione principale: si trova infatti ad una distanza di ca. 350 m. dalla strada statale Aurelia, un'arteria di viabilistica di grande rilevanza e con notevole flusso di traffico.
A breve distanza, circa 1,2 km., anche la stazione ferroviaria di Massa-Centro. La zona è dunque piuttosto amena ed appetibile essendo ben servita da infrastrutture, opere di urbanizzazione secondaria e più in generale da ogni genere di servizi che rendono agevole la vita di quartiere.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: mista residenziale/commerciale/direzionale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale/commerciale/direzionale
Importanti centri limitrofi: Centro di Massa, Carrara, Forte dei Marmi.
Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Cave di Marmo di Carrara.
Attrazioni storiche: Duomo di Massa, Castello Malaspina.
Principali collegamenti pubblici:
STAZIONE FERROVIARIA MASSA-CENTRO distanza 1,20 km.,
CASELLO AUTOSTRADALE DI MASSA distanza 3,90 km.,
FERMATA BUS DI LINEA distanza 0,10 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato

Note: L'appartamento al piano primo alla part 142 sub. 2 al momento dei sopralluoghi è risultato occupato dal Sig. [redacted] con la sua famiglia in forza di CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA ex Legge 9 dicembre 1998 n. 431, articolo 2, comma 3 stipulato il 12/12/2018 tra il Sig. [redacted] (Locatore), [redacted] e il Sig. [redacted] e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 15/12/2018 al n. 003970 serie 3T e codice identificativo TZR18T003970000SJ.
"La durata della locazione viene convenuta in anni 3 (tre), cioè dal 01/01/2019 fino al 31/12/2021 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le

modalità di cui al citato art. 3 [....]"
"Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo territoriale depositato in data 13/10/2008 presso il Comune di Massa è convenuto in Euro 6.000,00= (seimila/00 Euro) che il conduttore si impegna a corrispondere ai locatori in 12 rate mensili anticipate di Euro 500,00= (cinquecento/00 Euro) ciascuna, entro il giorno 5 di ogni mese, il locatore rilascerà regolare fattura su cui verrà applicata a spese del conduttore la marca da bollo da euro 2,00 (due/00) salvo aumenti di imposta."
Come riportato dal nominato Custode Giudiziario Dott.ssa Cathy Vigneron nel Verbale di accesso del 09/03/2023, riguardo al canone di locazione il Sig. Fadil ha dichiarato "che fino ad oggi ha compensato i canoni di affitto con dei lavori di ristrutturazione fatti in proprio, e che deve incassare dalla proprietà ancora circa 30.000 euro. Il Custode fa presente che tale accordo non è opponibile alla procedura e che deve pagare i canoni di affitto, quanto meno da febbraio 2023 [....] Si veda in allegato la documentazione inerente il Contratto di locazione succitato.
Il Custode Giudiziario nominato, Dott.ssa Cathy Vigneron, in data 19/05/2023 ha trasmesso al Sig. Fadil Fouad tramite raccomandata A/R comunicazione di Disdetta del suddetto Contratto di Locazione, intendendosi lo stesso **non rinnovabile alla data di scadenza del 31.12.2023.**
Alla data odierna l'immobile risulta ancora occupato dal Sig. [redacted] con la sua famiglia, quindi occupato senza titolo opponibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore dell'[redacted] contro [redacted];
Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA;
Importo ipoteca: € 636.448,28; Importo capitale: € 636.448,28;
A rogito del TRIBUNALE DI ROMA (RM) in data 21/12/2005 al Rep. n. 757; Iscritta a MASSA CARRARA in data 05/09/2008 ai Reg. Gen. n. 9943/Reg. Part. n. 1855;
Note: La [redacted] elegge domicilio presso lo studio dell'Avv. Elisabetta Galeazzi in Massa - Piazza De Gasperi n. 15.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore dell' [redacted] contro [redacted];
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
A rogito degli UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 28/04/2022 al Rep. n. 895 iscritta a MASSA CARRARA in data 23/05/2022 ai Reg. Gen. n. 5240/Reg. Part. n. 4039;
IL PIGNORAMENTO E' STATO ESEGUITO PER UN CREDITO A PRECETTO DI EURO 1.670.875,39 OLTRE SPESE ED ACCESSORI. L' [redacted] RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. SERGIO GORELLI DEL FORO DI ROMA, ELEGGE DOMICILIO IN MASSA PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. ELISABETTA GALEAZZI IN PIAZZA DE GASPERI N. 15.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non sussiste condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sussiste condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G - EP gl,nren - 260.4780 kWh/mq.anno
Note Indice di prestazione energetica: Relativamente all'appartamento al piano primo identificato al Fg. 95 part. 142 sub. 2 è stato compilato e depositato APE Attestato di Prestazione Energetica) con codice identificativo 2018_11_19-MSTMRC63L23F023O valido fino al 10/12/2028. Il documento è stato redatto ai fini del Contratto di Locazione suddetto ed allegato allo stesso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Sig. [redacted] per il diritto di proprietà di 1/2

dal 27/05/1969 ad oggi (attuale proprietario)**.**

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO DI MASSA, in data 27/05/1969; trascritto a MASSA CARRARA, in data 11/08/1969, al Reg. Part. n. 3391.
Note: Con la presente Denuncia di Successione i fratelli [redacted], in morte del padre [redacted], nato a [redacted] e ivi deceduto il [redacted], ereditano i diritti di proprietà di 1/2 ciascuno, gravati dell'usufrutto di 1/3 a favore del coniuge [redacted] sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Foglio 95 particelle graffate 142 sub. 1 e 165 sub. 5 e part. 142 sub. 2 (ex particelle 142 e 165 sub. 1) e sugli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Massa al Foglio 95 part. 424 e Foglio 50 particelle 496, 499, 508 e 510. L'usufrutto è stato poi riunito alla nuda proprietà a seguito della morte della Sig.ra [redacted] avvenuta in data [redacted].
Si fa presente che alla Denuncia di Successione ha fatto seguito Atto per causa di morte - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del Sig. [redacted] a rogito del Notaio Gio Batta Ricci, Rep. 11747, trascritta a Massa Carrara in data 03-06-2021 ai Reg. Gen. 5337, Reg. Part. 4214.

Titolare/Proprietario:

Sig. [redacted]

Sig.ra [redacted]

dal 14/11/1981 ad oggi (attuali proprietari)**.**

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio GIO BATTA RICCI, in data 14/11/1981, al Rep. n. 280123; trascritto a MASSA CARRARA, in data 09/12/1981, al Reg. Part. n. 7259.
Note: Con il presente Atto di Compravendita il Sig. [redacted] acquista dal fratello [redacted], i diritti di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con la coniuge Sig.ra [redacted] (1/4 ciascuno), sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Foglio 95 particelle graffate 142 sub. 1 e 165 sub. 5 e part. 142 sub. 2 (ex particelle 142 e 165 sub. 1) e sugli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Massa al Foglio 95 part. 424 e Foglio 50 particelle 496, 499, 508 e 510, oltre ad altri immobili.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Note generali sulla conformità:
Durante gli accessi effettuati presso in Comune di Massa, riguardo al fabbricato al Fg. 95 part. 142 è stata rinvenuta la Pratica di Concessione Edilizia n. 9711063 del 29/04/1998 intestata al Sig. [redacted] inerente la "Demolizione parziale di scala esterna per adeguamento a Sentenza del Tribunale di Massa", più precisamente demolizione parziale della scala esterna dal piano primo al tetto a terrazza a copertura dell'immobile. Il progetto, anche a seguito della valutazione espressa dalla Sovrintendenza, ha ottenuto parere favorevole.

Nessuna pratica è stata invece presentata riguardo al cambio di destinazione d'uso da uffici alla destinazione attuale ad abitazione, dichiarata solamente presso l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali tramite Variazione del 06/12/2018 per cambio di destinazione d'uso da Uffici ad Abitazione, Pratica n. MS0056287.
Precisando che nei grafici della pratica edilizia approvata suddetta i due appartamenti facenti parte del fabbricato vengono rappresentati con destinazione d'uso ad uffici, e facendo inoltre presente che quanto dichiarato in Catasto non è agli effetti di legge probatorio, si è richiesto appuntamento con un tecnico dell'Ufficio Edilizia del Comune di Massa, il quale ha dichiarato che "il cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale nella zona indicata è ammissibile con le vigenti norme, ma non lo era al momento della realizzazione in quanto l'area, secondo il PRG 1980, era soggetta a PPE ma priva dello stesso, pertanto trova applicazione il disposto dell'articolo 9 del DPR 380/01".
Per quanto sopra si è proceduto alla valutazione del fabbricato stimandolo con i valori al mq. OMI considerati attendibili ed equi dalla sottoscritta, considerando l'immobile a destinazione d'uso direzionale, nel caso specifico destinazione ad uffici e non ad abitazione.
In conseguenza di quanto specificato il fabbricato necessita di regolarizzazione da effettuarsi presso l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali per cambio destinazione d'uso da abitazione ad uffici tramite pratica DOCFA di Variazione.

7.2 *Conformità urbanistica:*

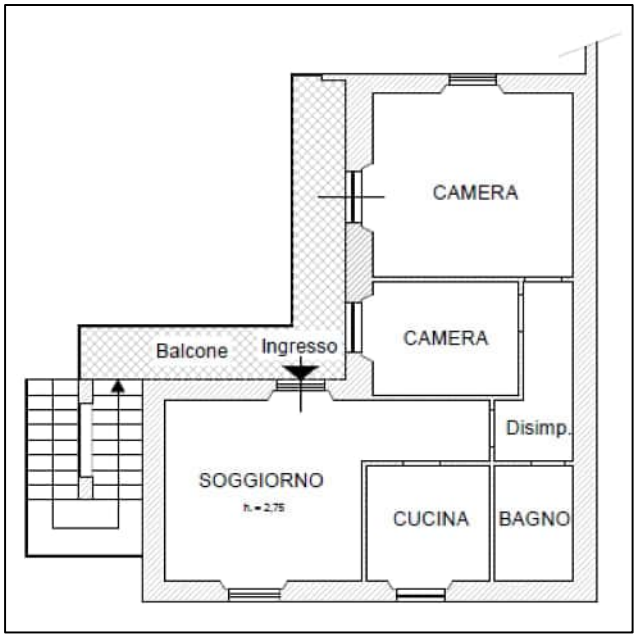
Abitazione di tipo civile [A2]

Note generali sulla conformità:
Come indicato nel C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) richiesto dalla sottoscritta e rilasciato dal Comune di Massa in data 25.07.2023 (si veda in allegato alla presente), gli immobili facenti parte del presente lotto, secondo le norme del Regolamento Urbanistico approvato con delibere di Consiglio Comunale n. 142 del 30.07.2019 e n. 117 del 20.07.2021, hanno la seguente destinazione:
- Sistema Territoriale di Pianura - Sottosistema funzionale della città diffusa Alta Densità ex artt. 29-30 NTA.
Il fabbricato alla particella 142 inoltre ricade in parte nelle Fasce di rispetto dei viali di valore paesaggistico ex art. 58 NTA RU.
Per migliori precisazioni si veda in allegato l'estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, art. 113.
Gli immobili in oggetto sono inoltre soggetti al seguente Vincolo:
- Beni paesaggistici, D.Lgs. 42/2004, Art. 136 (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico).

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE PERTINENZIALE**

Il bene immobile oggetto della presente, sito in Via Stazione n. 10 nel Comune di Massa, viene di seguito più precisamente descritto:
- Appartamento, porzione di fabbricato costituito da n. 2 appartamenti con corte comune pertinenziale, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Massa (MS) al
Fg. 95, particella 142 sub.2 – Piano T-1, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani
Gli appartamenti facenti parte del fabbricato sono attualmente adibiti ad uso abitativo in forza di Variazione del 06/12/2018 per cambio di destinazione d'uso da Uffici ad Abitazione, Pratica n. MS0056287 presentata presso l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali.

Direttamente dalla fascia pedonale di Via Stazione si accede tramite cancello in ferro al cortile comune, pavimentato con lastroni in cemento e in parte verso ovest ricoperto da vegetazione (prato e piantumazioni di diverso genere).
Per accedere all'appartamento al piano primo sul lato verso ovest è presente una scala esterna a due rampe che sbarca su di un balcone di distribuzione; da quest'ultimo si accede al soggiorno e tramite un disimpegno si giunge alla cucina, due camere da letto e al servizio igienico.
Per meglio comprendere la distribuzione interna dell'immobile in esecuzione si veda qui di seguito e in allegato al n. 2 la planimetria redatta dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi



Piano Primo (non in scala)

Il fabbricato presenta tetto a terrazza protetto da ringhiera in ferro, ad oggi raggiungibile esclusivamente con scala a pioli, in quanto, in seguito a Sentenza del Tribunale di Massa per causa civile fra confinanti, è stata ordinata la demolizione della rampa di scale esterna dal piano primo al piano del tetto-terrazza che era stata costruita in continuazione della scala di accesso all'appartamento al piano primo.

1. Quota e tipologia del diritto
3/4 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: CONIUGATO con [redacted] - Regime Patrimoniale attuale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 08-09-1962
Ulteriori informazioni sul debitore:
Il Sig. [redacted] in data 08/09/1962 ha contratto matrimonio con la Sig.ra [redacted], all'epoca senza un accordo specifico in relazione al regime patrimoniale, che pertanto, sino alla Riforma del Diritto di Famiglia Italiano del 1975, era quello della separazione dei beni.
Tra la data del 20/09/1975 e quella del 15/01/1978, periodo transitorio in cui i coniugi sposatisi prima del 1975 potevano scegliere di restare in separazione dei beni facendo una dichiarazione espressa, da parte dei coniugi [redacted] non risulta espresso dissenso al regime della comunione dei beni.
Successivamente in data 20/09/2017 i coniugi [redacted] hanno stipulato una Convenzione Matrimoniale di separazione dei beni.
Ne consegue che i beni acquistati dai coniugi dal 21/09/1975 al 28/09/2017 sono sottoposti al regime della comunione ordinaria, salvo che nell'atto d'acquisto sia stato specificato che gli stessi non rientrano nella comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:
Sig.ra [redacted] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Sig.ra [redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **159,00**

Condizioni generali dell'immobile:
L'immobile nel suo insieme, al momento dei sopralluoghi, è risultato in buono stato di conservazione.
Riguardo all'appartamento al piano primo in oggetto, il balcone di distribuzione al piano primo presenta ringhiera di protezione in ferro ed è pavimentato in lastre di grande pezzatura in graniglia da esterni.
L'intero appartamento, ad eccezione del servizio igienico, è pavimentato con mattonelle in graniglia ed intonacato a calce con pitturazione a tempera bianca; il servizio igienico, munito di lavabo, bidet, water e vasca da bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in materiale ceramico di colore beige.
La cucina presenta in parte rivestimento in ceramica con fantasia geometrica di colore chiaro.
Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio laccati di nero.
Per il riscaldamento l'appartamento è munito di elementi radianti alimentati da caldaia a gas ubicata nel vano adibito a cucina, che fornisce anche acqua calda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. ABITABILE APPARTAMENTO P. 1.	superf. esterna lorda	83,00	1,00	83,00
SUP. CORTILE PERINENZIALE (in comproprietà con appartamento al piano terra)	superf. esterna lorda	62,50	0,15	9,38
SUP. BALCONE PINO PRIMO	superf. esterna lorda	13,50	0,25	3,38
		159,00		**95,75**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq).
(Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MASSA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

A - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE PERTINENZIALE. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 143.640,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
SUP. ABITABILE APPARTAMENTO P. 1.	83,00	€ 1.500,00	€ 124.500,00
SUP. CORTILE PERINENZIALE (in comproprietà con appartamento al piano terra)	9,38	€ 1.500,00	€ 14.070,00
SUP. BALCONE PIANO PRIMO	3,38	€ 1.500,00	€ 5.070,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 143.640,00
Valore corpo	€ 143.640,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 143.640,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 107.730,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE PERTINENZIALE	Abitazione di tipo civile [A2]	95,75	€ 143.640,00	€ 107.730,00

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%) € 21.546,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 800,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- A - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE PERTINENZIALE
Certificato energetico presente: SI
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G - EP gl,nren - 260.4780 kWh/mq.anno
Relativamente all'appartamento al piano primo identificato al Fg. 95 part. 142 sub. 2 è stato compilato e depositato APE Attestato di Prestazione Energetica) con codice identificativo 2018_11_19-MSTMRC63L23F023O valido fino al 10/12/2028. Il documento è stato redatto ai fini del Contratto di Locazione in essere ed allegato allo stesso.

Pendenze condominiali:

- A - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE PERTINENZIALE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna, non sussiste condominio.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 121.294,00**

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Loc. La Costa del Mirteto**

Lotto: 6 - TERRENI AGRICOLI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?
Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dallo Studio Notarile Avv. [redacted] attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché gli estratti di mappa degli immobili presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A -TERRENI AGRICOLI.

agricolo sito in frazione: Loc. La Costa del Mirteto

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
Sig. [redacted],
proprietà per la quota di 1/1;
Sig.ra [redacted], usufrutto per la quota di 1/3.
sezione censuaria MASSA (MS), foglio **50**, particella **496**, qualità ULIVETO, classe 4, superficie catastale 1.536 mq., reddito dominicale: € 1,98, reddito agrario: € 3,17
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 02/11/1976;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/1981 Voltura in atti dal 05/12/1985 Repertorio n.: 280123 Rogante: RICCI GIO BATTA Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n: 1949 del 02/12/1981 (n. 418881).
Confini: A nord-ovest con terreno alla part. 306, a sud-ovest con terreni alle particelle 494, 495,497, 498, a sud con terreno alla part. 499 stessa proprietà, a est con terreno alla part. 500, a nord con terreno alla part. 308.
Note sulla conformità catastale: **Riguardo al diritto di usufrutto per la quota di 1/3 per la Sig.ra [redacted] si veda la nota in calce al successivo punto "Quota e tipologia del diritto"**

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
Sig. [redacted],
proprietà per la quota di 1/1;
Sig.ra [redacted], usufrutto per la quota di 1/3.
sezione censuaria MASSA (MS), foglio **50**, particella **499**, qualità ULIVETO, classe 4, superficie catastale 630 mq., reddito dominicale: € 0,81, reddito agrario: € 1,30

Derivante da:
- Impianto meccanografico del 02/11/1976;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/1981 Voltura in atti dal 05/12/1985 Repertorio n.: 280123 Rogante: RICCI GIO BATTA Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n: 1949 del 02/12/1981 (n. 418881).

Confini: A nord con terreno alla part. 496 stessa proprietà, a ovest con terreno alla part. 498, a sud con terreno alla part. 510 stessa proprietà, a est con terreno alla part. 500.

Note sulla conformità catastale: **Riguardo al diritto di usufrutto per la quota di 1/3 per la Sig.ra [redacted] si veda la nota in calce al successivo punto "Quota e tipologia del diritto"**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Sig. [redacted], proprietà per la quota di 1/1;

Sig.ra [redacted], usufrutto per la quota di 1/3.

sezione censuaria MASSA (MS), foglio **50**, particella **508**, qualità BOSCO MISTO, classe 3, superficie catastale 1.641 mq., reddito dominicale: € 0,42, reddito agrario: € 0,25

Derivante da:
- Impianto meccanografico del 02/11/1976;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/1981 Voltura in atti dal 05/12/1985 Repertorio n.: 280123 Rogante: RICCI GIO BATTA Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n: 1949 del 02/12/1981 (n. 418881).

Confini: A nord co terreni alle particelle 500, 507, 506,505, a ovest con terreno alla particella 510 stessa proprietà, a sud con terreni alle particelle 509, 533 a est con strada vicinale.

Note sulla conformità catastale: **Riguardo al diritto di usufrutto per la quota di 1/3 per la Sig.ra [redacted] si veda la nota in calce al successivo punto "Quota e tipologia del diritto"**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Sig. [redacted], proprietà per la quota di 1/1;

Sig.ra [redacted], usufrutto per la quota di 1/3.

sezione censuaria MASSA (MS), foglio **50**, particella **510**, qualità BOSCO MISTO, classe 3, superficie catastale 1.262 mq., reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,20

Derivante da:
- Impianto meccanografico del 02/11/1976;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/1981 Voltura in atti dal 05/12/1985 Repertorio n.: 280123 Rogante: RICCI GIO BATTA Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n: 1949 del 02/12/1981 (n. 418881).

Confini: A nord con terreno alla part. 500 e con terreno alla part. 499 stessa proprietà, a sud-ovest con strada vicinale, a sud-est co terreno alla part. 511.

Note sulla conformità catastale: **Riguardo al diritto di usufrutto per la quota di 1/3 per la Sig.ra [redacted] si veda la nota in calce al successivo punto "Quota e tipologia del diritto"**

Quota e tipologia del diritto

3/4 di [redacted] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: CONIUGATO con [redacted] - Regime Patrimoniale attuale: Separazione

dei Beni - Data Matrimonio: 08-09-1962

Ulteriori informazioni sul debitore:

Il Sig. [redacted] in data 08/09/1962 ha contratto matrimonio con la Sig.ra [redacted], all'epoca senza un accordo specifico in relazione al regime patrimoniale, che pertanto, sino alla Riforma del Diritto di Famiglia Italiano del 1975, era quello della separazione dei beni.

Tra la data del 20/09/1975 e quella del 15/01/1978, periodo transitorio in cui i coniugi sposatisi prima del 1975 potevano scegliere di restare in separazione dei beni facendo una dichiarazione espressa, da parte dei coniugi [redacted] non risulta espresso dissenso al regime della comunione dei beni.

Successivamente in data 20/09/2017 i coniugi [redacted] hanno stipulato una Convenzione Matrimoniale di separazione dei beni.

Ne consegue che i beni acquistati dai coniugi dal 21/09/1975 al 28/09/2017 sono sottoposti al regime della comunione ordinaria, salvo che nell'atto d'acquisto sia stato specificato che gli stessi non rientrano nella comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Sig.ra [redacted] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Sig.ra [redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Note: Si fa presente che per gli immobili facenti parte del presente lotto (terreni agricoli) nelle rispettive visure catastali risulta, oltre all'intestazione per la proprietà per la quota di 1/1 per il Sig. [redacted], anche il diritto di usufrutto per la quota di 1/3 per la madre, Sig.ra [redacted]

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari della Conservatoria di Massa Carrara emerge che la Sig.ra [redacted] è ormai deceduta in data [redacted] e che l'usufrutto della stessa è stato riunito alla nuda proprietà allora agli atti.

Per quanto sopra si deduce che al tempo del decesso della Sig.ra [redacted] non sia stata effettuata regolare voltura ai registri catastali.

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

I beni facenti parte del presente lotto sono risultati indivisi in quanto in comproprietà con la Sig.ra [redacted], coniuge dell'esecutato Sig. [redacted] per le quote di proprietà sopra indicate.

Si veda in proposito, in allegato alla presente, il PROGETTO DI DIVISIONE redatto dalla sottoscritta relativo a tutti i beni indivisi oggetto della presente procedura.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili facenti parte del presente lotto sono situati in località La Costa del Mirteto, zona collinare boschiva situata nel lato opposto rispetto alla Via Foce di collegamento fra le città di Massa e Carrara rispetto alla Loc. Mirteto, frazione ubicata nella stretta periferia del centro cittadino di Massa.

Caratteristiche zona: periferica in area agricola-boschiva normale
Area urbanistica: agricola-boschiva
Caratteristiche zone limitrofe: agricole-boschive
Importanti centri limitrofi: Centro di Massa, Carrara, Forte dei Marmi.
Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Cave di Marmo di Carrara.
Attrazioni storiche: Duomo di Massa, Castello Malaspina.

Principali collegamenti pubblici:
STAZIONE FERROVIARIA MASSA-CENTRO distanza 4,10 km.,
CASELLO AUTOSTRADALE DI MASSA distanza 5,00 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: La Sig.ra [redacted], figlia dell'esecutato, ha dichiarato che i terreni sono tutti liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [redacted] contro [redacted];
Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA;
Importo ipoteca: € 636.448,28; Importo capitale: € 636.448,28;
A rogito del TRIBUNALE DI ROMA (RM) in data 21/12/2005 al Rep. n. 757; Iscritta a MASSA CARRARA in data 05/09/2008 ai Reg. Gen. n. 9943/Reg. Part. n. 1855;
Note: La [redacted] elegge domicilio presso lo studio dell'Avv. Elisabetta Galeazzi in Massa - Piazza De Gasperi n. 15.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore dell'[redacted] contro [redacted];
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
A rogito degli UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 28/04/2022 al Rep. n. 895 trascritto a MASSA CARRARA in data 23/05/2022 ai Reg. Gen. n. 5240/Reg. Part. n. 4039;
IL PIGNORAMENTO E' STATO ESEGUITO PER UN CREDITO A PRECETTO DI EURO 1.670.875,39 OLTRE SPESE ED ACCESSORI. L'[redacted]

[redacted] RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. SERGIO GORELLI DEL FORO DI ROMA, ELEGGE DOMICILIO IN MASSA PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. ELISABETTA GALEAZZI IN PIAZZA DE GASPERI N. 15.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non sussiste condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sussiste condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Sig. [redacted] F023G per il diritto di proprietà di 1/2

dal 27/05/1969 ad oggi (attuale proprietario)

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO DI MASSA, in data 27/05/1969; trascritto a MASSA CARRARA, in data 11/08/1969, al Reg. Part. n. 3391.
Note: Con la presente Denuncia di Successione i fratelli [redacted], in morte del padre [redacted], nato a [redacted] e ivi deceduto il [redacted], ereditano i diritti di proprietà di 1/2 ciascuno, gravati dell'usufrutto di 1/3 a favore del coniuge [redacted] sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Foglio 95 particelle graffate 142 sub. 1 e 165 sub. 5 e part. 142 sub. 2 (ex particelle 142 e 165 sub. 1) e sugli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Massa al Foglio 95 part. 424 e Foglio 50 particelle 496, 499, 508 e 510.
L'usufrutto è stato poi riunito alla nuda proprietà a seguito della morte della Sig.ra [redacted] avvenuta in data [redacted].
Si fa presente che alla Denuncia di Successione ha fatto seguito Atto per causa di morte - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del Sig. [redacted] a rogito del Notaio Gio Batta Ricci, Rep.

11747, trascritta a Massa Carrara in data 03-06-2021 ai Reg. Gen. 5337, Reg. Part. 4214.

Titolare/Proprietario:

Sig. [redacted]

Sig.ra [redacted]

dal 14/11/1981 ad oggi (attuali proprietari)**.**

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio GIO BATTA RICCI, in data 14/11/1981, al Rep. n. 280123; trascritto a MASSA CARRARA, in data 09/12/1981, al Reg. Part. n. 7259.
Note: Con il presente Atto di Compravendita il Sig. [redacted] acquista dal fratello [redacted], i diritti di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con la coniuge Sig.ra [redacted] (1/4 ciascuno), sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Foglio 95 particelle graffate 142 sub. 1 e 165 sub. 5 e part. 142 sub. 2 (ex particelle 142 e 165 sub. 1) e sugli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Massa al Foglio 95 part. 424 e Foglio 50 particelle 496, 499, 508 e 510, oltre ad altri immobili.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

7.2 *Conformità urbanistica:*

Terreni agricoli

Note generali sulla conformità:
Come indicato nel C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) richiesto dalla sottoscritta e rilasciato dal Comune di Massa in data 25.07.2023 (si veda in allegato alla presente), gli immobili facenti parte del presente lotto, terreni identificati al Foglio 50 particelle 496, 499, 508 e 510, secondo le norme del Regolamento Urbanistico approvato con delibere di Consiglio Comunale n. 142 del 30.07.2019 e n. 117 del 20.07.2021, hanno la seguente destinazione:
Sistema territoriale pedemontano - Area boscata ex Art. 113 - Tutela e valorizzazione di componenti peculiari di tipo paesaggistico-ambientale.
"*1. Aree Boscate. Gli interventi sul patrimonio boschivo dovranno essere effettuati nel rispetto del PS, del PTC, del PIT e della LR n. 39/2000 "Legge forestale della Toscana", nonché del relativo regolamento di attuazione. Nelle aree boscate del territorio pedemontano e montano sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e coltivazione del bosco mediante adeguate tecniche agronomiche e forestali. Nelle aree boscate del territorio montano sono altresì ammessi gli interventi di rinaturalizzazione con la sostituzione del pino marittimo e delle altre conifere con piante di latifoglie autoctone."*
Per migliori precisazioni si veda in allegato l'estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, art. 113.
Si fa inoltre presente che l'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 0 9.12.2010 ha approvato il Piano Strutturale, successivamente integrato e modificato in esito alle risultanze della conferenza paritetica con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 31.07.2012 "Piano Strutturale - Presa d'atto degli approfondimenti richiesti in esito alla Conferenza Paritetica Interistituzionale" e n. 73 del 17.12.2013 "Piano Strutturale - Modifiche introdotte in esito alla Conferenza Paritetica - controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione definitiva".

Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 62 della L.T. n. 1/2005, individua e sintetizza nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.1 le aree a pericolosità idraulica elevata (PIE) e molto elevata (PIME) e le aree a pericolosità geomorfologica elevata (PFE) e molto elevata (PFME).
Il Piano stesso, ai sensi dell'art. 9, comma 1, del PAI, individua inoltre nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.3 le "aree di pertinenza fluviale". Il RU approvato disciplina tali aree al Titolo Settimo delle proprie NTA.
Per quanto sopra i terreni in oggetto sono così classificati:
- Fg. 50 particelle 496 e 510 - in parte PFE;
- Fg. 50 particelle 499 e 508 - PFE/PFME.

I terreni in oggetto sono inoltre soggetti al seguente Vincolo:
- Vincolo Idrogeologico, R.D.L. 3267/1923.

Descrizione: **Terreni agricoli** di cui al punto **A -TERRENI AGRICOLI**

Trattasi di quattro terreni boschivi raggruppati e a confine fra di loro raggiungibili tramite strade vicinali.

1. Quota e tipologia del diritto
3/4 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: CONIUGATO con [redacted] - Regime Patrimoniale attuale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 08-09-1962
Ulteriori informazioni sul debitore:
Il Sig. [redacted] in data 08/09/1962 ha contratto matrimonio con la Sig.ra [redacted], all'epoca senza un accordo specifico in relazione al regime patrimoniale, che pertanto, sino alla Riforma del Diritto di Famiglia Italiano del 1975, era quello della separazione dei beni.
Tra la data del 20/09/1975 e quella del 15/01/1978, periodo transitorio in cui i coniugi sposatisi prima del 1975 potevano scegliere di restare in separazione dei beni facendo una dichiarazione espressa, da parte dei coniugi [redacted] non risulta espresso dissenso al regime della comunione dei beni. Successivamente in data 20/09/2017 i coniugi [redacted] hanno stipulato una Convenzione Matrimoniale di separazione dei beni.
Ne consegue che i beni acquistati dai coniugi dal 21/09/1975 al 28/09/2017 sono sottoposti al regime della comunione ordinaria, salvo che nell'atto d'acquisto sia stato specificato che gli stessi non rientrano nella comunione dei beni.
Eventuali comproprietari:
Sig.ra [redacted] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Sig.ra [redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq. **5.069,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. TERRENO FG. 50 PART. 496	sup reale lorda	1.536,00	1,00	1.536,00
SUP. TERRENO FG. 50 PART. 499	sup reale lorda	630,00	1,00	630,00
SUP. TERRENO FG. 50 PART. 508	sup reale lorda	1.641,00	1,00	1.641,00
SUP. TERRENO FG. 50 PART. 510	sup reale lorda	1.262,00	1,00	1.262,00
		5.069,00		**5.069,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque.
(Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MASSA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

A -TERRENI AGRICOLI. agricolo
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.484,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
SUP. TERRENO FG. 50 PART. 496	1.536,00	€ 3,50	€ 5.376,00
SUP. TERRENO FG. 50 PART. 499	630,00	€ 3,50	€ 2.205,00
SUP. TERRENO FG. 50 PART. 508	1.641,00	€ 1,00	€ 1.641,00
SUP. TERRENO FG. 50 PART. 510	1.262,00	€ 1,00	€ 1.262,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 10.484,00

Valore corpo	€ 10.484,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.484,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.863,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A -TERRENI AGRICOLI	agricolo	5.069,00	€ 10.484,00	€ 7.863,00

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%)	€ 1.572,60
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:	**€ 8.911,40**

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Loc. Bargana**
Via Bergiola

Lotto: 7 - TERRENI AGRICOLI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?
Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dallo Studio Notarile [redacted] attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché gli estratti di mappa degli immobili presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa.

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

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - TERRENI AGRICOLI.

agricolo sito in frazione: Loc. Bargana, Via Bergiola

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
Sig. [redacted],
sezione censuaria MASSA (MS), foglio **36**, particella **342**, qualità BOSCO MISTO, classe 3, superficie catastale 1.533 mq., reddito dominicale: € 0,40, reddito agrario: € 0,24
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 02/11/1976;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/12/1972 Voltura in atti dal 20/08/1981 Repertorio n.: 233891 Rogante: RICCI GB Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n: 1881.
Confini: A nord-ovest con Canale del Marmi, a sud ovest con terreno alla part. 344, a est con terreni alle particelle 343 e 304, a nord est con terreno alla part. 303.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
Sig. [redacted],
sezione censuaria MASSA (MS), foglio **51**, particella **273**, qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale 1.864 mq., reddito dominicale: € 1,44, reddito agrario: € 0,29
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 02/11/1976;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/12/1972 Voltura in atti dal 20/08/1981 Repertorio n.: 233891 Rogante: RICCI GB Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n: 1881 del 20/12/1972 (n. 121779);
- SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/03/1972 Voltura in atti dal 10/03/1981 Repertorio n.: 105 Rogante: TRIBUNALE Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA Volume: 71 n: 261 del 30/03/1972 (n. 59179)
Confini: A nord con terreno alla part. 272, a nord-ovest con Strada vicinale del Fango, a sud con terreni alle particelle 275,274 e 885, a sud-est con Strada vicinale delle Capanne, a nord-est con terreno alla part. 271

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Sig. [redacted], sezione censuaria MASSA (MS), foglio **52**, particella **31**, qualità BOSCO ALTO, classe 2, superficie catastale 3.256 mq., reddito dominicale: € 1,68, reddito agrario: € 1,01

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 02/11/1976;
- Atto del 12/12/1972 Pubblico ufficiale RICCI GB Sede MASSA (MS) Repertorio n. 233891 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 1881 registrato in data 20/12/1972 - Voltura n. 121779 in atti dal 20/08/1981;
- SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 22/03/1972 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MASSA (MS) Repertorio n. 105 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione Volume 71 n. 261 registrato in data 30/03/1972 - Voltura n. 59179 in atti dal 10/03/1981.

Confini: A ovest con terreni alle particelle 29 e 30, a sud con terreni alle particelle 45 e 32, a est con terreno alla part. 33, a nord con Strada vicinale del Roncaccio.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: CONIUGATO con [redacted] - Regime Patrimoniale attuale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 08-09-1962

Ulteriori informazioni sul debitore:

Il Sig. [redacted] in data 08/09/1962 ha contratto matrimonio con la Sig.ra [redacted], all'epoca senza un accordo specifico in relazione al regime patrimoniale, che pertanto, sino alla Riforma del Diritto di Famiglia Italiano del 1975, era quello della separazione dei beni.

Tra la data del 20/09/1975 e quella del 15/01/1978, periodo transitorio in cui i coniugi sposatisi prima del 1975 potevano scegliere di restare in separazione dei beni facendo una dichiarazione espressa, da parte dei coniugi [redacted] non risulta espresso dissenso al regime della comunione dei beni.

Successivamente in data 20/09/2017 i coniugi [redacted] hanno stipulato una Convenzione Matrimoniale di separazione dei beni.

Ne consegue che i beni acquistati dai coniugi dal 21/09/1975 al 28/09/2017 sono sottoposti al regime della comunione ordinaria, salvo che nell'atto d'acquisto sia stato specificato che gli stessi non rientrano nella comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Non presenti

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili facenti parte del presente lotto sono ubicati in area boschiva nei pressi della Loc. Bargana, sita sulle zone collinari prospicenti il centro cittadino di Massa che si protende verso le Alpi Apuane.

Caratteristiche zona: periferica in area agricola-boschiva normale
Area urbanistica: agricola-boschiva
Caratteristiche zone limitrofe: agricole-boschive
Importanti centri limitrofi: Centro di Massa, Carrara, Forte dei Marmi.
Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Cave di Marmo di Carrara.
Attrazioni storiche: Duomo di Massa, Castello Malaspina.
Principali collegamenti pubblici:
STAZIONE FERROVIARIA MASSA-CENTRO distanza 6,80 km.,
CASELLO AUTOSTRADALE DI MASSA distanza 8,00 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: La Sig.ra [redacted], figlia dell'esecutato, ha dichiarato che i terreni sono tutti liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [redacted] contro [redacted];
Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA.
Importo ipoteca: € 636.448,28; Importo capitale: € 636.448,28;
A rogito del TRIBUNALE DI ROMA (RM) in data 21/12/2005 al Rep. n. 757; Iscritta a MASSA CARRARA in data 05/09/2008 ai Reg. Gen. n. 9943/Reg. Part. n. 1855;
Note: La [redacted]. elegge domicilio presso lo studio dell'Avv. Elisabetta Galeazzi in Massa - Piazza De Gasperi n. 15.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore dell' [redacted] contro [redacted];
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
A rogito degli UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 28/04/2022 al Rep. n. 895 trascritto a MASSA CARRARA in data 23/05/2022 ai Reg. Gen. n. 5240/Reg. Part. n. 4039;
IL PIGNORAMENTO E' STATO ESEGUITO PER UN CREDITO A PRECETTO DI EURO 1. 670.875,39 OLTRE SPESE ED ACCESSORI. L' [redacted] RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. SERGIO GORELLI DEL FORO DI ROMA, ELEGGE DOMICILIO IN MASSA PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. ELISABETTA GALEAZZI IN PIAZZA DE GASPERI N. 15.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non sussiste condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Sig. [redacted] per il diritto di proprietà di 3/4

dal 22/03/1972 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di SENTENZA EMESSA DAL TRIBUNALE DI MASSA; trascritta a MASSA CARRARA, in data 17/04/1972, al Reg. Part. n. 2223.
Note: Con la presente Sentenza del Tribunale di Massa vengono trasferiti al Sig. [redacted] i diritti di proprietà per la quota di 3/4 dai Sigg. [redacted] per la proprietà e dalla Sig.ra [redacted] per l'usufrutto sugli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Massa al Foglio 36 part. 342, Foglio 51 part. 273 e Foglio 52 part. 31.

Titolare/Proprietario:

Sig. [redacted] per il diritto di proprietà di 1/4

dal 12/12/1972 ad oggi (attuale proprietario)**.**

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio GIO BATTA RICCI, in data 12/12/1972, al Rep. n. 233891; trascritto a MASSA CARRARA, in data 04/01/1973, al Reg. Part. n. 107.
Note: Con il presente Atto di compravendita il Sig. [redacted] acquista i diritti di proprietà per la quota di 1/4 dal Sig. [redacted] sugli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Massa al Foglio 36 part. 342, Foglio 51 part. 273 e Foglio 52 part. 31.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

7.2 *Conformità urbanistica:*

Terreni agricoli

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità:
Come indicato nel C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) richiesto dalla sottoscritta e rilasciato dal Comune di Massa in data 25.07.2023 (si veda in allegato alla presente), gli immobili facenti parte del presente lotto, terreni identificati al Foglio 36 particella 342, Foglio 51 particella 273, Foglio 52 particella 31, secondo le norme del Regolamento Urbanistico approvato con delibere di Consiglio Comunale n. 142 del 30.07.2019 e n. 117 del 20.07.2021, hanno la seguente destinazione:
1) Foglio 36 part. 342 e Foglio 52 part. 31 - Sistema territoriale pedemontano - Area boscata ex Art. 113 - Tutela e valorizzazione di componenti peculiari di tipo paesaggistico-ambientale.
"1. Aree Boscate. Gli interventi sul patrimonio boschivo dovranno essere effettuati nel rispetto del PS, del PTC, del PIT e della LR n. 39/2000 "Legge forestale della Toscana", nonché del relativo regolamento di attuazione. Nelle aree boscate del territorio pedemontano e montano sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e coltivazione del bosco mediante adeguate tecniche agronomiche e forestali. Nelle aree boscate del territorio montano sono altresì ammessi gli interventi di rinaturalizzazione con la sostituzione del pino marittimo e delle altre conifere con piante di latifoglie autoctone."
2) Foglio 51 particella 273 - Sistema territoriale pedemontano - Parte in Area boscata ex Art. 113 - Tutela e valorizzazione di componenti peculiari di tipo paesaggistico-ambientale e Parte in Area agricola, ex Artt. 103-108.
Per migliori precisazioni si veda in allegato l'estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, art. 113;
Si fa inoltre presente che l'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 0 9.12.2010 ha approvato il Piano Strutturale, successivamente integrato e modificato in esito alle risultanze della conferenza paritetica con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 31.07.2012 "Piano Strutturale - Presa d'atto degli approfondimenti richiesti in esito alla Conferenza Paritetica Interistituzionale" e n. 73 del 17.12.2013 "Piano Strutturale - Modifiche introdotte in esito alla Conferenza Paritetica - controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione definitiva".
Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 62 della L.T. n. 1/2005, individua e sintetizza nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.1 le aree a pericolosità idraulica elevata (PIE) e molto elevata (PIME) e le aree a pericolosità geomorfologica elevata (PFE) e molto elevata (PFME).
Il Piano stesso, ai sensi dell'art. 9, comma 1, del PAI, individua inoltre nell'elaborato di quadro

conoscitivo A_22.3 le “aree di pertinenza fluviale”. Il RU approvato disciplina tali aree al Titolo Settimo delle proprie NTA.
Per quanto sopra i terreni in oggetto sono così classificati:
- Fg. 36 particella 342 - PFME;
- Fg. 51 particelle 273 - In parte PFE.
I terreni in oggetto sono inoltre soggetti ai seguenti Vincoli: Foglio 36 part. 342 e Foglio 51 particelle 273 - Vincolo Idrogeologico, R.D.L. 3267/1923 e Beni Paesaggistici, D. Lgs. 42/2004, Art. 142 (Aree tutelate per legge); Foglio 52 part. 31 - Vincolo Idrogeologico, R.D.L. 3267/1923 e Parco Regionale delle Alpi Apuane (area contigua).

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - TERRENI AGRICOLI**

I terreni facenti parte del presente lotto, per lo più boschivi, sono distanziati l'uno dall'altro e raggiungibili tramite strade vicinali

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: CONIUGATO con [redacted] - Regime Patrimoniale attuale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 08-09-1962
Ulteriori informazioni sul debitore:
Il Sig. [redacted] in data 08/09/1962 ha contratto matrimonio con la Sig.ra [redacted], all'epoca senza un accordo specifico in relazione al regime patrimoniale, che pertanto, sino alla Riforma del Diritto di Famiglia Italiano del 1975, era quello della separazione dei beni.
Tra la data del 20/09/1975 e quella del 15/01/1978, periodo transitorio in cui i coniugi sposatisi prima del 1975 potevano scegliere di restare in separazione dei beni facendo una dichiarazione espressa, da parte dei coniugi [redacted] non risulta espresso dissenso al regime della comunione dei beni.
Successivamente in data 20/09/2017 i coniugi [redacted] hanno stipulato una Convenzione Matrimoniale di separazione dei beni.
Ne consegue che i beni acquistati dai coniugi dal 21/09/1975 al 28/09/2017 sono sottoposti al regime della comunione ordinaria, salvo che nell'atto d'acquisto sia stato specificato che gli stessi non rientrano nella comunione dei beni.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.653,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente

SUP. TERRENO FG. 36 PART. 342	sup reale lorda	1.533,00	1,00	1.533,00
SUP. TERRENO FG. 51 PART. 273	sup reale lorda	1.864,00	1,00	1.864,00
SUP. TERRENO FG. 52 PART. 31	sup reale lorda	3.256,00	1,00	3.256,00
		6.653,00		**6.653,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque.
(Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MASSA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

A - TERRENI AGRICOLI. agricolo
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.281,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
SUP. TERRENO FG. 36 PART. 342	1.533,00	€ 1,00	€ 1.533,00
SUP. TERRENO FG. 51 PART. 273	1.864,00	€ 1,00	€ 1.864,00
SUP. TERRENO FG. 52 PART. 31	3.256,00	€ 1,50	€ 4.884,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8.281,00
Valore corpo	€ 8.281,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.281,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.281,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero*	*Valore diritto e*

			medio ponderale	*quota*
A - TERRENI AGRICOLI	agricolo	6.653,00	€ 8.281,00	€ 8.281,00

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%) € 1.242,15

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: € 7.038,85

Lotto: 8 - TERRENO AGRICOLO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?
Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dallo Studio Notarile Avv. [redacted] attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché gli estratti di mappa degli immobili presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - TERRENO AGRICOLO.

agricolo sito in frazione: Loc. Bargana, Via Bergiola

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
Sig. [redacted],
sezione censuaria MASSA (MS), foglio **51**, particella **280**, qualità BOSCO ALTO, classe 2, superficie catastale 7.680 mq., reddito dominicale: € 3,97, reddito agrario: € 2,38
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 02/11/1976;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/1981 Voltura in atti dal 05/12/1985 Repertorio n.: 280123 Rogante: RICCI GIO BATTA Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n: 1949 del 02/12/1981 (n. 418881).
Confini: A ovest con terreni alle particelle 281, 876 e 278, a sud con terreno alla part. 396, a est con terreno alla part. 712, a nord-est con terreni alle particelle 712, 302, 303 e 300.

Quota e tipologia del diritto
3/4 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: CONIUGATO con [redacted] - Regime Patrimoniale attuale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 08-09-1962
Ulteriori informazioni sul debitore:
Il Sig. [redacted] in data 08/09/1962 ha contratto matrimonio con la Sig.ra [redacted], all'epoca senza un accordo specifico in relazione al regime patrimoniale, che pertanto, sino alla Riforma del Diritto di Famiglia Italiano del 1975, era quello della separazione dei beni.
Tra la data del 20/09/1975 e quella del 15/01/1978, periodo transitorio in cui i coniugi sposatisi prima del 1975 potevano scegliere di restare in separazione dei beni facendo una dichiarazione espressa, da parte dei coniugi [redacted] non risulta espresso dissenso al regime della comunione dei beni.
Successivamente in data 20/09/2017 i coniugi [redacted] hanno stipulato una Convenzione Matrimoniale di separazione dei beni.
Ne consegue che i beni acquistati dai coniugi dal 21/09/1975 al 28/09/2017 sono sottoposti al regime della comunione ordinaria, salvo che nell'atto d'acquisto sia stato specificato che gli stessi non rientrano nella comunione dei beni.
Eventuali comproprietari:
Sig.ra [redacted] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

Il bene facente parte del presente lotto è risultati indiviso in quanto in comproprietà con la Sig.ra [redacted], coniuge dell'esecutato Sig. [redacted] per le quote di proprietà sopra indicate.

Si veda in proposito, in allegato alla presente, il PROGETTO DI DIVISIONE redatto dalla sottoscritta relativo a tutti i beni indivisi oggetto della presente procedura.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile facente parte del presente lotto è ubicato in area boschiva nei pressi della Loc. Bargana, sita sulle zone collinari prospicenti il centro cittadino di Massa che si protende verso le Alpi Apuane.

Caratteristiche zona: periferica in area agricola-boschiva normale
Area urbanistica: agricola-boschiva
Caratteristiche zone limitrofe: agricole-boschive
Importanti centri limitrofi: Centro di Massa, Carrara, Forte dei Marmi.
Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Cave di Marmo di Carrara.
Attrazioni storiche: Duomo di Massa, Castello Malaspina.
Principali collegamenti pubblici:
STAZIONE FERROVIARIA MASSA-CENTRO distanza 6,80 km.,
CASELLO AUTOSTRADALE DI MASSA distanza 8,00 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: La Sig.ra [redacted], figlia dell'esecutato, ha dichiarato che il terreno è libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [redacted] contro [redacted];
Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA;
Importo ipoteca: € 636.448,28; Importo capitale: € 636.448,28;
A rogito del TRIBUNALE DI ROMA (RM) in data 21/12/2005 al Rep. n. 757; Iscritta a MASSA CARRARA in data 05/09/2008 ai Reg. Gen. n. 9943/Reg. Part. n. 1855;
Note: La [redacted] elegge domicilio presso lo studio dell'Avv Elisabetta Galeazzi in Massa - Piazza De Gasperi n. 15.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di [redacted] contro [redacted];
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
A rogito degli UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 28/04/2022 al Rep. n. 895 trascritto a MASSA CARRARA in data 23/05/2022 ai Reg. Gen. n. 5240/Reg. Part. n. 4039;
IL PIGNORAMENTO E' STATO ESEGUITO PER UN CREDITO A PRECETTO DI EURO 1. 670.875,39 OLTRE SPESE ED ACCESSORI. L'[redacted] RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. SERGIO GORELLI DEL FORO DI ROMA, ELEGGE DOMICILIO IN MASSA PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. ELISABETTA GALEAZZI IN PIAZZA DE GASPERI N. 15.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non sussiste condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sussiste condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Sig. [redacted]

dal 27/01/1963 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio DEFENDENTE MANESCHI, in data 27/01/1963, al Rep. n. 7660; trascritto a MASSA CARRARA, in data 29/01/1963, al Reg. Part. n. 340.
Note: Con il presente Atto di Compravendita i Sigg. [redacted] acquistano la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile identificato al catasto Terreni del Comune di Massa al Foglio 51 part. 280 dai Sigg. [redacted].

Titolare/Proprietario:

Sig. [redacted]

Sig.ra [redacted]

dal 14/11/1981 ad oggi (attuali proprietari)**.**

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio GIO BATTA RICCI, in data 14/11/1981, al Rep. n. 280123; trascritto a MASSA CARRARA, in data 09/12/1981, al Reg. Part. n. 7259.
Note: Con il presente Atto di Compravendita il Sig. [redacted] acquista dal fratello [redacted], i diritti di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con la coniuge Sig.ra [redacted] (1/4 ciascuno), sull'immobile identificato al Catasto Terreni del Comune di Massa al Foglio 51 part. 280 e Foglio 50, oltre ad altri immobili.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

7.2 *Conformità urbanistica:*

Terreno agricolo

Note generali sulla conformità:
Come indicato nel C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) richiesto dalla sottoscritta e rilasciato dal Comune di Massa in data 25.07.2023 (si veda in allegato alla presente), l'immobile facente parte del presente lotto, terreno identificato al Foglio 51 particella 280, secondo le norme del Regolamento Urbanistico approvato con delibere di Consiglio Comunale n. 142 del 30.07.2019 e n. 117 del 20.07.2021, ha la seguente destinazione:
1) Foglio 51 particella 280 - Sistema territoriale pedemontano - Parte in Area boscata ex Art. 113 - Tutela e valorizzazione di componenti peculiari di tipo paesaggistico-ambientale e Parte in Area agricola, ex

Artt. 103-108. Per migliori precisazioni si veda in allegato l'estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, art. 113;

Si fa inoltre presente che l'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 09.12.2010 ha approvato il Piano Strutturale, successivamente integrato e modificato in esito alle risultanze della conferenza paritetica con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 31.07.2012 "Piano Strutturale - Presa d'atto degli approfondimenti richiesti in esito alla Conferenza Paritetica Interistituzionale" e n. 73 del 17.12.2013 "Piano Strutturale - Modifiche introdotte in esito alla Conferenza Paritetica - controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione definitiva".

Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 62 della L.T. n. 1/2005, individua e sintetizza nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.1 le aree a pericolosità idraulica elevata (PIE) e molto elevata (PIME) e le aree a pericolosità geomorfologica elevata (PFE) e molto elevata (PFME).

Il Piano stesso, ai sensi dell'art. 9, comma 1, del PAI, individua inoltre nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.3 le "aree di pertinenza fluviale". Il RU approvato disciplina tali aree al Titolo Settimo delle proprie NTA.

Per quanto sopra il terreno in oggetto è così classificato:

- Fg. 51 particella 280 - In parte PFE.

Il terreno in oggetto è inoltre soggetto ai seguenti Vincoli:

Foglio 51 particella 280 - Vincolo Idrogeologico, R.D.L. 3267/1923 e Beni Paesaggistici, D. Lgs. 42/2004, Art. 142 (Aree tutelate per legge).

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - TERRENO AGRICOLO**

Il terreno facente parte del presente lotto, per lo più boschivo, è raggiungibile tramite strade vicinali

1. Quota e tipologia del diritto

3/4 di [redacted] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: CONIUGATO con [redacted] - Regime Patrimoniale attuale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 08-09-1962

Ulteriori informazioni sul debitore:

Il Sig. [redacted] in data 08/09/1962 ha contratto matrimonio con la Sig.ra [redacted], all'epoca senza un accordo specifico in relazione al regime patrimoniale, che pertanto, sino alla Riforma del Diritto di Famiglia Italiano del 1975, era quello della separazione dei beni.

Tra la data del 20/09/1975 e quella del 15/01/1978, periodo transitorio in cui i coniugi sposatisi prima del 1975 potevano scegliere di restare in separazione dei beni facendo una dichiarazione espressa, da parte dei coniugi [redacted] non risulta espresso dissenso al regime della comunione dei beni. Successivamente in data 20/09/2017 i coniugi [redacted] hanno stipulato una Convenzione Matrimoniale di separazione dei beni.

Ne consegue che i beni acquistati dai coniugi dal 21/09/1975 al 28/09/2017 sono sottoposti al regime della comunione ordinaria, salvo che nell'atto d'acquisto sia stato specificato che gli stessi non rientrano nella comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Sig.ra [redacted] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **7.680,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. TERRENO FG. 51 PART. 280	sup reale lorda	7.680,00	1,00	7.680,00
		7.680,00		**7.680,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque.
(Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MASSA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

A - TERRENO AGRICOLO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.520,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
SUP. TERRENO FG. 51 PART. 280	7.680,00	€ 1,50	€ 11.520,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 11.520,00
Valore corpo	€ 11.520,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.520,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.640,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - TERRENO AGRICOLO	agricolo	7.680,00	€ 11.520,00	€ 8.640,00

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%) € 1.728,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- A - TERRENO AGRICOLO

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A - TERRENO AGRICOLO

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sussiste condominio.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 9.792,00**

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Monte di Pasta**

Lotto: 9 - TERRENO AGRICOLO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?
Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dallo Studio Notarile Avv. [redacted] attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché gli estratti di mappa degli immobili presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa.

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

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - TERRENO AGRICOLO.

agricolo sito in frazione: Monte di Pasta

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
Sig. [redacted],
sezione censuaria MASSA (MS), foglio **97**, particella **503**, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 850 mq., reddito dominicale: € 3,29, reddito agrario: € 3,29
Derivante da:
- Impianto meccanografico del 02/11/1976;
- VOLTURA D'UFFICIO del 02/11/1976 protocollo n. MS0001604 in atti dal 13/01/2014 Sede: MASSA Registrazione: Sede: IST.1557/13 ESATTA DATA DI NASCITA (n. 165.1/2014).
Confini: A nord e a ovest con terreno alla part. 76, a sud con terreno alla part. 110, a est con terreno alla part. 512.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: CONIUGATO con [redacted] - Regime Patrimoniale attuale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 08-09-1962
Ulteriori informazioni sul debitore:
Il Sig. [redacted] in data 08/09/1962 ha contratto matrimonio con la Sig.ra [redacted], all'epoca senza un accordo specifico in relazione al regime patrimoniale, che pertanto, sino alla Riforma del Diritto di Famiglia Italiano del 1975, era quello della separazione dei beni.
Tra la data del 20/09/1975 e quella del 15/01/1978, periodo transitorio in cui i coniugi sposatisi prima del 1975 potevano scegliere di restare in separazione dei beni facendo una dichiarazione espressa, da parte dei coniugi [redacted] non risulta espresso dissenso al regime della comunione dei beni.
Successivamente in data 20/09/2017 i coniugi [redacted] hanno stipulato una Convenzione Matrimoniale di separazione dei beni.

Ne consegue che i beni acquistati dai coniugi dal 21/09/1975 al 28/09/2017 sono sottoposti al regime della comunione ordinaria, salvo che nell'atto d'acquisto sia stato specificato che gli stessi non rientrano nella comunione dei beni.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

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

Nessuno

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il terreno oggetto del presente lotto è ubicato nella stretta periferia del centro cittadino di Massa, in prossimità del Parco comunale del Monte di Pasta e del Vecchio Ospedale.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: mista residenziale/commerciale/direzionale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale/commerciale/direzionale
Importanti centri limitrofi: Centro di Massa, Carrara, Forte dei Marmi.
Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Cave di Marmo di Carrara.
Attrazioni storiche: Duomo di Massa, Castello Malaspina.
Principali collegamenti pubblici:
STAZIONE FERROVIARIA MASSA-CENTRO distanza 1,80 km.,
CASELLO AUTOSTRADALE DI MASSA distanza 4,80 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: La Sig.ra [redacted], figlia dell'esecutato, ha dichiarato che il terreno è libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [redacted] contro [redacted];
Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA;
Importo ipoteca: € 636.448,28; Importo capitale: € 636.448,28;
A rogito del TRIBUNALE DI ROMA (RM) in data 21/12/2005 al Rep. n. 757; Iscritta a MASSA CARRARA in data 05/09/2008 ai Reg. Gen. n. 9943/Reg. Part. n. 1855;
Note: La [redacted] elegge domicilio presso lo studio dell'Avv Elisabetta Galeazzi in Massa - Piazza De Gasperi n. 15.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore dell'[redacted] contro [redacted];
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
A rogito degli UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 28/04/2022 al Rep. n. 895 trascritto a MASSA CARRARA in data 23/05/2022 ai Reg. Gen. n. 5240/Reg. Part. n. 4039;
IL PIGNORAMENTO E' STATO ESEGUITO PER UN CREDITO A PRECETTO DI EURO 1. 670.875,39 OLTRE SPESE ED ACCESSORI. L'[redacted] RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. SERGIO GORELLI DEL FORO DI ROMA, ELEGGE DOMICILIO IN MASSA PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. ELISABETTA GALEAZZI IN PIAZZA DE GASPERI N. 15.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non sussiste condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sussiste condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Sig. [redacted] per il diritto di proprietà di 1/1

dal 30/05/1964 ad oggi (attuale proprietario)**.**

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio GIO BATTA RICCI, in data 30/05/1964, al Rep. n. 8056; trascritto a MASSA CARRARA, in data 01/06/1964, al Reg. Part. n. 2101.
Note: Con il presente Atto di compravendita il Sig. [redacted] acquista i diritti di proprietà per la quota di 1/1 dai [redacted], sull'immobile identificato al Catasto Terreni del Comune di Massa al Foglio 97 part. 503.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

7.2 *Conformità urbanistica:*

Terreno agricolo

Note generali sulla conformità:

Come indicato nel C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) richiesto dalla sottoscritta e rilasciato dal Comune di Massa in data 25.07.2023 (si veda in allegato alla presente), l'immobile in oggetto, terreno identificato al Foglio 97 particella 503, secondo le norme del Regolamento Urbanistico approvato con delibere di Consiglio Comunale n. 142 del 30.07.2019 e n. 117 del 20.07.2021, ha la seguente destinazione:
- Sistema Territoriale di Pianura - Aree alberate interne ai tessuti ex Art. 113 NTA.
"*1. Con la definizione "Aree alberate" il RU identifica sulle tavole progettuali le aree private interne ai tessuti caratterizzate da una presenza di alberature di alto fusto idonee, per qualità e quantità delle essenze (pino marittimo, leccio, platano) a configurare una realtà paesaggisticamente e ambientalmente significativa rispetto al contesto.*
2. Il RU persegue il recupero e la salvaguardia delle aree alberate in ragione della loro importanza dal punto di vista paesaggistico ed ecologico/ambientale.[....]"

Per migliori precisazioni si veda in allegato l'estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, art. 113;
Il terreno in oggetto non è soggetto a Vincoli Urbanistici.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - TERRENO AGRICOLO**

Il terreno si presenta come area alberata in prossimità del centro cittadino ubicato tra il Parco Comunale del Monte di Pasta e il Vecchio Ospedale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: CONIUGATO con [redacted] - Regime Patrimoniale attuale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 08-09-1962

Ulteriori informazioni sul debitore:

Il Sig. [redacted] in data 08/09/1962 ha contratto matrimonio con la Sig.ra [redacted] all'epoca senza un accordo specifico in relazione al regime patrimoniale, che pertanto, sino alla Riforma del Diritto di Famiglia Italiano del 1975, era quello della separazione dei beni.

Tra la data del 20/09/1975 e quella del 15/01/1978, periodo transitorio in cui i coniugi sposatisi prima del 1975 potevano scegliere di restare in separazione dei beni facendo una dichiarazione espressa, da parte dei coniugi [redacted] non risulta espresso dissenso al regime della comunione dei beni.

Successivamente in data 20/09/2017 i coniugi [redacted] hanno stipulato una Convenzione Matrimoniale di separazione dei beni.

Ne consegue che i beni acquistati dai coniugi dal 21/09/1975 al 28/09/2017 sono sottoposti al regime della comunione ordinaria, salvo che nell'atto d'acquisto sia stato specificato che gli stessi non rientrano nella comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **850,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. TERRENO FG. 97 PART. 503	sup reale lorda	850,00	1,00	850,00
		850,00		**850,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque.
(Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MASSA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

A - TERRENO AGRICOLO. agricolo
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.975,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
SUP. TERRENO FG. 97 PART. 503	850,00	€ 3,50	€ 2.975,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.975,00
Valore corpo	€ 2.975,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.975,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.975,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - TERRENO AGRICOLO	agricolo	850,00	€ 2.975,00	€ 2.975,00

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%)	€ 446,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- A - TERRENO AGRICOLO
Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A - TERRENO AGRICOLO

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 2.528,75**

Montignoso, 14 gennaio 2024

L'Esperto alla stima
Arch. Livia Mascagni

ALLEGATI:

- PROGETTO DIVISIONALE DI SEPARAZIONE IN NATURA DEI BENI INDIVISI;
- ATTI INTEGRALI:
  - **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio LUIGI MANESCHI, in data **21/02/1976**, al Rep. n. 252, trascritto a MASSA CARRARA in data **18/03/1976** al Reg. Part. n. 1397;
  - **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio GIO BATTA RICCI, in data **14/11/1981**, al Rep. n. 280123, trascritto a MASSA CARRARA in data **09/12/1981** al Reg. Part. n. 7259

Per gli allegati citati in perizia si vedano quelli già depositati congiuntamente alla relazione di stima CTU di prima stesura.