

---

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

**N.R.G. E.I. 44/2022**  
data udienza: 24 gennaio 2024

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa CATHY VIGNERON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DI AGGIORNAMENTO**  
**Lotto 1 - ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN VILLINO CON TERRENI LIMITROFI**  
**Lotto 2 - TERRENI AGRICOLI E N. 2 FABBRICATI DIRUTI**  
**Lotto 3 - TERRENI AGRICOLI**  
**Lotto 4 - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE E PICCOLO TERRENO**  
**PERTINENZIALI**  
**Lotto 5 - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE PERTINENZIALE**  
**Lotto 6 - TERRENI AGRICOLI**  
**Lotto 7 - TERRENI AGRICOLI**  
**Lotto 8 - TERRENO AGRICOLO**  
**Lotto 9 - TERRENO AGRICOLO**

**Esperto alla stima: Arch. Livia Mascagni**  
**Codice fiscale: MSCLVI64P66F952T**  
**Partita IVA: 01033520451**  
**Studio in: Via Roma 78 - 54038 Montignoso**  
**Email: livia.mascagni@gmail.com**  
**Pec: livia.mascagni@archiworldpec.it**

Beni in **Bagnone (MS)**  
Località/Frazione **Bargoli - Prato di Mora**  
Bagnone (MS)

**INDICE****Lotto: 1 - ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN VILLINO CON TERRENI LIMITROFI**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>9</b>
Corpo: A - ABITAZIONE IN VILLINO CON AREA PERTINENZIALE .....	9
Corpo: B - TERRENI AGRICOLI .....	11
Corpo: C - TERRENI AGRICOLI E N. 1 FABBRICATO DIRUTO.....	12
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>19</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>19</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>20</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>20</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>22</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>22</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>24</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>34</b>

**Lotto: 2 - TERRENI AGRICOLI E N. 2 FABBRICATI DIRUTI**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>37</b>
Corpo: A - TERRENI AGRICOLI E N. 2 FABBRICATI DIRUTI.....	37
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>41</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>41</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>41</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>41</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>43</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>43</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>43</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>46</b>

Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**  
Località/Frazione **Merizzo**  
Villafranca in Lunigiana (MS)

**INDICE****Lotto: 3 - TERRENI AGRICOLI**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>48</b>
Corpo: A - TERRENI AGRICOLI .....	48
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>50</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>50</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>51</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>51</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>52</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>52</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>53</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>55</b>

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

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

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>57</b>
Corpo: A - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE E PICCOLO TERRENO PERTINENZIALI .....	57
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>59</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>59</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>60</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>60</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>61</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>61</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>62</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>65</b>

**Lotto: 5 - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE PERTINENZIALE**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>68</b>
Corpo: A - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE PERTINENZIALE .....	68
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>70</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>70</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>70</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>71</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>72</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>72</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>73</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>76</b>

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

**INDICE****Lotto: 6 - TERRENI AGRICOLI**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>79</b>
Corpo: A -TERRENI AGRICOLI .....	79
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>81</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>81</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>82</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>82</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>83</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>83</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>84</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>86</b>

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

**INDICE****Lotto: 7 - TERRENI AGRICOLI**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>88</b>
Corpo: A - TERRENI AGRICOLI .....	88
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>89</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>89</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>90</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>90</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>91</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>91</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>92</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>94</b>

**Lotto: 8 - TERRENO AGRICOLO**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>96</b>
Corpo: A - TERRENO AGRICOLO .....	96
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>97</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>97</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>97</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>97</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>98</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>99</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>99</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>101</b>

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

**INDICE**

**Lotto: 9 - TERRENO AGRICOLO**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>103</b>
Corpo: A - TERRENO AGRICOLO.....	103
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....</b>	<b>104</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>104</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>104</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>104</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>105</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>106</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>106</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>108</b>

## PREMESSA

Io sottoscritta Arch. LIVIA MASCAGNI, nella qualità di C.T.U. nominata in data 22/12/2022 nel procedimento in epigrafe, preciso che:

- in data 16/10/2023 ho depositato telematicamente la relazione di stima C.T.U. relativa alla procedura in epigrafe anche sulla base della documentazione notarile depositata agli atti dal creditore procedente;
- il compendio in esecuzione è costituito da **N. 59 (cinquantanove)** immobili dislocati in tre Comuni della Provincia di Massa-Carrara (Massa, Bagnone e Villafranca in Lunigiana);
- gli immobili pignorati siti nel **Comune di Massa** consistono in:
  - **n. 2 Appartamenti adibiti a civile abitazione** siti in Viale della Stazione n. 10 e identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Massa al Foglio **95**, particelle graffate **142 sub. 1** e **165 sub. 5** e Foglio **95**, particella **142 sub. 2**;
  - **n. 11 Terreni di varie colture**;
- gli immobili pignorati siti nel **Comune di Bagnone** consistono in:
  - **n. 1 Fabbricato adibito a civile abitazione** sito in Loc. Poppiana (Gabbiana) snc e identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnone al Foglio **84**, part. **395**;
  - **n. 3 Fabbricati diruti** identificati al Catasto Terreni del Comune di Bagnone al Fg. **84** particelle **184, 325 e 326**;
  - **n. 36 Terreni di varie colture**;
- gli immobili pignorati siti nel **Comune di Villafranca in Lunigiana** consistono in:
  - **n. 6 Terreni di varie colture**;
- in considerazione della dislocazione degli immobili e della loro natura, si è ritenuto di procedere ad una ripartizione dei beni in esecuzione in **n. 7 (sette) lotti**, affinché gli stessi risultassero più facilmente appetibili in fase di vendita;
- nella stesura della relazione peritale, come dalle risultanze del Certificato notarile redatto dallo Studio Notarile ██████████ depositato da parte procedente e dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, tutti gli immobili oggetto di esecuzione sono stati considerati dalla sottoscritta di **piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato** ██████████ ██████████;
- successivamente al deposito della relazione di stima CTU, la Dott.ssa Cathy Vigneron, nominata in qualità di Custode Giudiziario nella procedura in oggetto, alla pagina 9 capitolo **III) Segnalazione regime patrimoniale debitore esecutato all'epoca dell'acquisto di alcuni beni** della Relazione Periodica del Custode Giudiziario ha riscontrato che:

*"Il debitore esecutato ██████████ è coniugato con la ██████████ ██████████*

*I Signori ██████████ hanno contratto matrimonio in data **08.09.1962**, 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 non risulta un espresso dissenso al regime di comunione legale.*

*In data 29.09.2017 è stata poi stipulata una convenzione di separazione (vedasi doc. 1 e 2).*

**Ne consegue che, ad avviso di chi scrive, i beni acquistati dai coniugi dal 21.09.1975 sino alla data del 28.09.2017 sono sottoposti al regime della comunione ordinaria, salvo che nell'atto dell'acquisto sia stato specificato che essi non entrano nella comunione dei beni.**

La scrivente ha pertanto visionato le note di trascrizione degli atti di provenienza reperite dal C.T.U., verificando la data di stipula di acquisto dei beni immobili staggiti e l'eventuale evidenza dell'acquisto fuori dal regime della comunione legale.

Da tale analisi è emerso che il Sig. ██████ ha acquistato successivamente al 21.09.1975 e sino alla data del 28.09.2017 (data di convenzione della separazione) i beni di seguito elencati, di cui la Sig.ra ██████ ne è comproprietaria per le quote di seguito specificate:

- del lotto 1 risultano acquistate il sub. 2 della particella 186 del Fg 84, da cui deriva l'abitazione censita alla part. 395 e i terreni censiti nelle particelle 177, 179 e 188 (sempre del Fg 84) con atto trascritto in data 18.03.1976 (vedasi doc. 7 nota di trascrizione atto) => ne consegue che la Sig.ra ██████ ne è comproprietaria al 50 %;

- del lotto 4 risulta acquistata la quota di un mezzo (1/2) di tutti gli immobili qui compresi, ossia appartamenti censiti al Fg. 95, particelle graffate 142 sub.1 e 165 sub. 5 e Fg. 95, particella 142 sub.2 (derivanti dal Fg 95 part. 142 graff. part. 165 sub 1) e terreno censito al Fg. 95, particella 424, con atto di compravendita trascritto in data 09.12.1981 (vedasi doc. 8 Nota di trascrizione atto) => ne consegue che la Sig.ra ██████ ne è comproprietaria per la quota di un quarto (1/4);

- del lotto 5 risulta acquistata la quota di un mezzo (1/2) di tutti gli immobili del lotto, ossia terreni censiti al Fg 50 particelle 496, 499, 408 e 510 con atto di compravendita trascritto in data 09.12.1981 (vedasi doc. 8 Nota di trascrizione atto) => ne consegue che la Sig.ra ██████ ne è comproprietaria per la quota di un quarto (1/4);

- del lotto 6 risulta acquistata la quota di un mezzo (1/2) del terreno censito al Fg 51 particella 280 con atto di compravendita trascritto in data 09.12.1981 (vedasi doc. 8 Nota di trascrizione atto) => ne consegue che la Sig.ra ██████ ne è comproprietaria per la quota di un quarto (1/4).”

- Alla luce di quanto rilevato dalla Dott.ssa Cathy Vigneron, all'udienza dell'8/11/2023 ex art. 569 c.p.c. il G.E. ha disposto quanto segue:
  - **MANDA** il Perito stimatore di aggiornare, entro 60 giorni, la perizia di stima in merito ai LOTTI NN. 1-4-5-6 relativamente alla quota di proprietà appartenente al soggetto esecutato e a terzi comproprietari, con i relativi passaggi;
  - **MANDA** il Perito stimatore di predisporre, entro 60 giorni, un progetto divisionale di separazione in natura della quota appartenente al soggetto esecutato.

Per quanto sopra si è provveduto all'aggiornamento della perizia di stima per le quote di proprietà di spettanza dei coniugi ██████, procedendo di seguito al progetto divisionale di separazione in natura dei beni in esecuzione, specificando la quota appartenente al soggetto esecutato, Sig. ██████, che si rimette in allegato alla presente.

**Nota: Si precisa che nella stesura della perizia C.T.U. di aggiornamento sono state indicate le idonee quote di proprietà dei beni indivisi appartenenti al soggetto esecutato e a terzi comproprietari indicando i relativi passaggi di proprietà risultanti da quanto evidenziato nelle risultanze patrimoniali.**

**Riguardo alle intestazioni catastali dei beni indivisi sono state riportate quelle risultanti dalle visure storiche attuali degli stessi beni immobili indivisi, per i quali si renderà necessaria la volturazione per cambio di intestazione.**

**Beni in Bagnone (MS)**  
**Località/Frazione Bargoli - Prato di Mora**  
 Bagnone (MS)

**Lotto: 1 - ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN VILLINO CON TERRENI LIMITROFI**

**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] [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 - ABITAZIONE IN VILLINO CON AREA PERTINENZIALE.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Bargoli - Prato di Mora, Bagnone (MS)**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED],

foglio **84**, particella **395**, indirizzo Loc. Bargoli (Poppiana) snc, piano T-1, comune BAGNONE (MS), categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, superficie Totale: 261 mq., Totale escluse aree scoperte: 253 mq., rendita € 1.193,02

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 Pratica n. MS0024986 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 11495.1/2011);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2011 Pratica n. MS0019001 in atti dal 07/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9181.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/11/2010 Pratica n. MS0113479 in atti dal 04/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8999.1/2010);
- COSTITUZIONE del 14/12/2009 Pratica n. MS0128223 in atti dal 14/12/2009 COSTITUZIONE (n. 2468.1/2009): l'attuale particella 395 deriva dalla soppressione dei fabbricati rurali identificati al Catasto Terreni del Comune di Bagnone al fg. 84 mappali 186 sub. 1 e 2; la costituzione del presente immobile così come sopra identificato è avvenuta tramite presentazione di tipo mappale del 02/123/2009 Prot MS0124636.

Confini: A ovest con terreno alla part. 188, a sud con terreno alla part. 182, ad est con terreno alla part. 185, a nord con terreni alle particelle 189 e 190.

**Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Massa (MS) - Stato Civile: CONIUGATO con [REDACTED] - Regime Patrimoniale: 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 ██████████ non risulta espresso dissenso al regime della comunione dei beni.

Successivamente in data 20/09/2017 i coniugi ██████████ 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 ██████████ - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Note:** Per meglio comprendere l'assegnazione della quota di proprietà ai coniugi ██████████ dell'immobile in oggetto si precisa quanto segue.

Il bene al Fg. 84 part. 395, Fabbricato adibito ad Abitazione in Villino con area pertinenziale, deriva dalla soppressione del fabbricato rurale identificato al Catasto Terreni del Comune di Bagnone al fg. 84 mappale 186 sub. 1 e 2; la costituzione del presente immobile così come sopra identificato è avvenuta tramite presentazione di tipo mappale del 02/123/2009 Prot. MS0124636.

Riguardo alla provenienza dell'immobile in questione si fa presente che lo stesso è pervenuto all'esecutato ██████████ tramite due distinti Atti di Compravendita, più precisamente:

- la porzione di fabbricato rurale di origine distinto al Catasto Terreni del Comune di Bagnone alla **ex particella 186 sub. 1** è stato acquistato con:

**ATTO DI COMPRAVENDITA** – a rogito del Notaio GIO BATTA RICCI, in data **27/12/1974**, al Rep. n. 248504, trascritto a MASSA CARRARA in data 15/01/1975 al Reg. Part. n. 183

quindi in data antecedente la Riforma del Diritto di Famiglia Italiano, **pertanto l'immobile alla ex particella 186 sub. 1 è da considerarsi di piena proprietà per la quota di 1/1 del ██████████**;

- la porzione di fabbricato rurale di origine distinto al Catasto Terreni del Comune di Bagnone alla **ex particella 186 sub. 2** è stato acquistato con:

**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

quindi in data posteriore alla Riforma del Diritto di Famiglia Italiano e antecedente la Convenzione di Separazione dei beni dei coniugi, pertanto **l'immobile alla ex particella 186 sub. 2 è da considerarsi di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei coniugi ██████████ in regime di comunione dei beni.**

Poiché l'attuale particella 395 deriva dalla soppressione del fabbricato rurale precedentemente identificato al Catasto Terreni al Fg. 84 mappale 186 diviso in sub. 1 e sub. 2, occorre nel merito fare alcune precisazioni per un'equa valutazione delle quote di proprietà spettanti ai coniugi ██████████ dell'immobile in oggetto, anche in considerazione della diversa provenienza dei subalterni 1 e 2 del fabbricato rurale di origine.

Infatti i fabbricati rurali erano in passato censiti esclusivamente al Catasto dei Terreni come particelle prive di reddito, in quanto considerati pertinenze dei terreni e degli stessi veniva indicata la superficie di ingombro (superficie esterna lorda) riportandoli come tali in mappa, senza ulteriori indicazioni circa la loro eventuale suddivisione interna in vani, tantomeno nel loro sviluppo in altezza per piani; ancor di più, nel caso specifico, trattandosi di un unico fabbricato diviso in due subalterni, non è possibile avere alcuna indicazione circa la consistenza di un subalterno rispetto all'altro e quindi definire di conseguenza una precisa quota di proprietà dell'intero immobile rispetto alle due precedenti unità abitative.

**Per quanto sopra, in via approssimativa, si è ritenuto equo ipotizzare che i subalterni 1 e 2**

della particella 186 di origine avessero al tempo degli Atti di Compravendita e fino alla costituzione dell'attuale particella 395, una identica consistenza e che quindi ciascun subalterno corrisponda alla quota di  $1/2 = 2/4$  di consistenza dell'attuale immobile.

Da ciò consegue che:

- con ATTO DI COMPRAVENDITA del 27/12/1974 il Sig. [REDACTED] acquista, oltre ad altro, l'immobile alla ex part. 186 sub. 2 per la quota di proprietà dell'intero **1/1**, pari alla quota di **2/4 dell'attuale particella 395**;

- con ATTO DI COMPRAVENDITA del 21/02/1976 il Sig. [REDACTED], in regime di comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED] acquista, oltre ad altro, l'immobile alla ex part. 186 sub. 2 per la quota di proprietà di **1/2**, pari alla quota di **1/4 dell'attuale particella 395**.

Ne risulta che relativamente all'immobile censito attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnone al Fg. 84 part. 395 le quote di proprietà spettanti ai coniugi sono le seguenti:

- Sig. [REDACTED], piena proprietà **per la quota di 3/4**

- Sig.ra [REDACTED], piena proprietà **per la quota di 1/4**.

### **Identificativo corpo: B - TERRENI AGRICOLI.**

**agricolo sito in frazione: Bargoli - Prato di Mora, Bagnone (MS)**

#### **Identificato al catasto Terreni:**

##### Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **177**, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 2.477 mq., reddito dominicale: € 0,38, reddito agrario: € 0,77

##### Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;

- Atto del 21/02/1976 Pubblico ufficiale MANESCHI L Sede MASSA (MS) Repertorio n. 10550 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 252 registrato in data 09/03/1976 - Voltura n. 17678 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A nord-ovest con Canale del Torchio, a sud con terreni alle particelle 220 e 178, a ovest con terreno alla part. 179 stessa proprietà, a nord con part. 176.

#### **Identificato al catasto Terreni:**

##### Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **179**, qualità CASTAGNETO FRUTTO, classe 5, superficie catastale 4.559 mq., reddito dominicale: € 0,71, reddito agrario: € 0,94

##### Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;

- Atto del 21/02/1976 Pubblico ufficiale MANESCHI L Sede MASSA (MS) Repertorio n. 10550 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 252 registrato in data 09/03/1976 - Voltura n. 17678 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A ovest con terreno alla part. 277 stessa proprietà e terreno alla part. 178, a sud con terreno alla part. 221 stessa proprietà, a est con terreno alla part. 181 stessa proprietà, a nord con terreno alla part. 180 stessa proprietà.

#### **Identificato al catasto Terreni:**

##### Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **188**, qualità SEMINATIVO ARBORATO,

classe 4, superficie catastale 2.214 mq.

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 21/02/1976 Pubblico ufficiale MANESCHI L Sede MASSA (MS) Repertorio n. 10550 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 252 registrato in data 09/03/1976 - Voltura n. 17678 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A nord e a ovest con terreno alla part. 189 stessa proprietà, a sud e sud-est con terreno alla part. 182 stessa proprietà, a est con altra unità immobiliare alla part. 395.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]  
[REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO con [REDACTED] - Regime Patrimoniale: 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], nata a [REDACTED] - C.F. [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: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificativo corpo: C - TERRENI AGRICOLI E N. 1 FABBRICATO DIRUTO.**

**agricolo sito in frazione: Bargoli - Prato di Mora, Bagnone (MS)**

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED], sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **109**, qualità PASCOLO ARB., classe 3, superficie catastale 16.609 mq., reddito dominicale: € 1,72, reddito agrario: € 0,86

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 27/12/1974 Pubblico ufficiale RICCI G Sede MASSA (MS) Repertorio n. 248504 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 29 registrato in data 09/01/1975 - Voltura n. 1078 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A nord-ovest con Canale del Torchio, a nord e nord-est con Strada vicinale della Fola di Bargoli, a sud-est con terreno alla part. 189 stessa proprietà, a sud-ovest con terreno alla part. 171.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED],

sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **161**, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie catastale 9.828 mq., reddito dominicale: € 4,06, reddito agrario: € 3,05

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede FIVIZZANO (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 5178 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A ovest con Strada vicinale di Nibiorsi, a sud con terreno alla part. 207, a ovest con terreni alle particelle 362 e 168 e con Strada vicinale di Romasco, a nord con terreni alle particelle 159 e 160.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED], sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **162**, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 415 mq., reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,13

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede FIVIZZANO (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 5178 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A ovest e sud-ovest con Strada vicinale di Romasco, a est con terreni alle particelle 167, 163 e 157, a nord con terreno alla part. 158.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED], sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **173**, qualità PRATO, classe 4, superficie catastale 298 mq., reddito dominicale: € 0,25, reddito agrario: € 0,18

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969; - Atto del 27/12/1974 Pubblico ufficiale RICCI G Sede MASSA (MS) Repertorio n. 248504 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 29 registrato in data 09/01/1975 - Voltura n. 1078 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A ovest con Canale del Torchio, a est con terreno alla part. 174 stessa proprietà, a nord con terreno alla part. 171.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED], sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **174**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 1.433 mq., reddito dominicale: € 0,37, reddito agrario: € 0,44

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 27/12/1974 Pubblico ufficiale RICCI G Sede MASSA (MS) Repertorio n. 248504 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 29 registrato in data 09/01/1975 - Voltura n. 1078 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A ovest con terreno alla part. 173 stessa proprietà, a sud con terreno alla part. 175 stessa proprietà, a est con terreno alla part. 189 stessa proprietà, a nord con terreno alla part. 172.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED], sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **175**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 1.359 mq., reddito dominicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,42

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED], sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **175**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 1.359 mq., reddito dominicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,42

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede FIVIZZANO (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 5178 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A ovest con Canale del Torchio, a sud con terreno alla part. 176, a sud-est e a est terreno alla part. 180 stessa proprietà, a nord con terreni alle particelle 174 e 189 stessa proprietà.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED], sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **180**, qualità BOSCO ALTO, classe 2, superficie catastale 2.195 mq., reddito dominicale: € 1,02, reddito agrario: € 0,68

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede FIVIZZANO (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 5178 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A ovest con terreno alla part. 176, a sud con terreno alla part. 179 stessa proprietà, a ovest con terreno alla part. 182 stessa proprietà a nord con terreno alla part. 189 stessa proprietà.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED], sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **181**, qualità PASCOLO ARB., classe 3, superficie catastale 1.367 mq., reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,07

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 27/12/1974 Pubblico ufficiale RICCI G Sede MASSA (MS) Repertorio n. 248504 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 29 registrato in data 09/01/1975 - Voltura n. 1078 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A ovest con terreni alle particelle 179 e 221 stessa proprietà, a sud, est e nord con terreno alla part. 182 stessa proprietà.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED], sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **182**, qualità SEMINATIVO, classe 4,

superficie catastale 9.300 mq., reddito dominicale: € 12,01, reddito agrario: € 8,65

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 27/12/1974 Pubblico ufficiale RICCI G Sede MASSA (MS) Repertorio n. 248504 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 29 registrato in data 09/01/1975 - Voltura n. 1078 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A ovest con terreni alle particelle 188,180, 181 e 221 stessa proprietà, a sud con terreno alla part. 224, a est con Strada vicinale di Bargoli, a nord est con terreno alla part. 185 stessa proprietà e con altra unità immobiliare alla part. 395 stessa proprietà.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED],  
sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio 84, particella 184, qualità FABBRICATO DIRUTO,  
superficie catastale 27 mq.

Derivante da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/07/2018 Pratica n. MS0034956 in atti dal 13/07/2018 BONIFICA FR (n. 6800.1/2018);
- Impianto meccanografico del 17/11/1969; - Atto del 27/12/1974 Pubblico ufficiale RICCI G Sede MASSA (MS) Repertorio n. 248504 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 29 registrato in data 09/01/1975 - Voltura n. 1078 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A nord-est, nord-ovest e sud-ovest con terreno alla part. 185, a sud-est con strada vicinale di Bargoli.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED],  
sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio 84, particella 185, qualità SEMINATIVO, classe 4,  
superficie catastale 1.366 mq., reddito dominicale: € 1,76, reddito agrario: € 1,27

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 27/12/1974 Pubblico ufficiale RICCI G Sede MASSA (MS) Repertorio n. 248504 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 29 registrato in data 09/01/1975 - Voltura n. 1078 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A ovest con altra unità immobiliare alla particella 395 stessa proprietà, a sud-ovest con terreno alla part. 182 stessa proprietà, a est e nord con strada vicinale di Bargoli.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED],  
sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio 84, particella 189, qualità PASCOLO ARBORATO,  
classe 3, superficie catastale 25.650 mq., reddito dominicale: € 2,65, reddito agrario: € 1,32

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 27/12/1974 Pubblico ufficiale RICCI G Sede MASSA (MS) Repertorio n. 248504 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 29 registrato in data 09/01/1975 - Voltura n. 1078 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A nord-ovest con terreno alla part. 109 stessa proprietà, a ovest con terreno alla part. 171 e con terreno alla part. 174 stessa proprietà, a sud con terreni alle particelle 175 e 180 stessa proprietà, a est con terreno alla part. 188 e con Strada vicinale di Bargoli, a nord-est con

Strada vicinale della Fola.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED],  
sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **190**, qualità SEMINATIVO, classe 4,  
superficie catastale 28.780 mq., reddito dominicale: € 37,16, reddito agrario: € 26,75

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;  
- Atto del 27/12/1974 Pubblico ufficiale RICCI G Sede MASSA (MS) Repertorio n. 248504 - UR  
Sede MASSA (MS) Registrazione n. 29 registrato in data 09/01/1975 - Voltura n. 1078 in atti dal  
20/11/1979.

Confini: A nord-ovest con terreno alla part. 189 stessa proprietà, a ovest con Strada vicinale di  
Bargoli, a sud con terreni alle particelle 225 e 192 stessa proprietà, a est con terreni alle  
particelle 192,191,196 stessa proprietà e con terreno alla part. 230.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED],  
sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **191**, qualità PASCOLO ARBORATO,  
classe 3, superficie catastale 1.569 mq., reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,08

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;  
- Atto del 27/12/1974 Pubblico ufficiale RICCI G Sede MASSA (MS) Repertorio n. 248504 - UR  
Sede MASSA (MS) Registrazione n. 29 registrato in data 09/01/1975 - Voltura n. 1078 in atti dal  
20/11/1979.

Confini: A nord e a ovest con terreno alla part. 190, a sud con terreno alla part. 230, a est con  
terreni alle particelle 195 e 196 stessa proprietà.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED],  
sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **192**, qualità PRATO, classe 3, superficie  
catastale 1.443 mq., reddito dominicale: € 2,24, reddito agrario: € 1,86

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;  
- Atto del 27/12/1974 Pubblico ufficiale RICCI G Sede MASSA (MS) Repertorio n. 248504 - UR  
Sede MASSA (MS) Registrazione n. 29 registrato in data 09/01/1975 - Voltura n. 1078 in atti dal  
20/11/1979:

Confini: A ovest e a nord-est con terreno alla part. 190 stessa proprietà, a sud-ovest con  
terreno alla part. 225 stessa proprietà, a sud-est con terreno alla part. 230.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED],  
sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **195**, qualità BOSCO CEDUO, classe 3,  
superficie catastale 5.657 mq., reddito dominicale: € 0,88, reddito agrario: € 1,75

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;  
- Atto del 27/12/1974 Pubblico ufficiale RICCI G Sede MASSA (MS) Repertorio n. 248504 - UR

Sede MASSA (MS) Registrazione n. 29 registrato in data 09/01/1975 - Voltura n. 1078 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A ovest con terreno alla part. 191 stessa proprietà, a sud con terreno alla part. 230, a est con Strada vicinale della Fola, a nord con terreno alla part. 196 stessa proprietà.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED],  
sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **196**, qualità BOSCO CEDUO, classe 1,  
superficie catastale 4.761 mq., reddito dominicale: € 1,97, reddito agrario: € 1,48

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;  
- Atto del 27/12/1974 Pubblico ufficiale RICCI G Sede MASSA (MS) Repertorio n. 248504 - UR  
Sede MASSA (MS) Registrazione n. 29 registrato in data 09/01/1975 - Voltura n. 1078 in atti dal  
20/11/1979.

Confini: a nord e a nord-ovest con terreno alla part. 190 stessa proprietà, a sud-ovest con  
terreno alla part. 191 stessa proprietà, a sud con terreno alla part. 195 stessa proprietà, a est  
con Strada vicinale della Fola.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED],  
sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **202**, qualità PASCOLO, classe 1,  
superficie catastale 1.337 mq., reddito dominicale: € 0,41, reddito agrario: € 0,28

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;  
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n.  
9001 - UR Sede FIVIZZANO (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n.  
5178 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A nord-ovest con terreno alla part. 201, a sud-ovest con Strada vicinale di Bargoli, a  
sud con terreno alla part. 236, a est con terreno alla part. 203 stessa proprietà.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED], sezione  
censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **203**, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie  
catastale 3.980 mq., reddito dominicale: € 1,64, reddito agrario: € 1,23

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;  
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n.  
9001 - UR Sede FIVIZZANO (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n.  
5178 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A nord-ovest con terreni alle particelle 199 e 200, a ovest con terreno alla part. 202  
stessa proprietà e con terreno alla part. 236, a sud-est con terreno alla part. 360, a nord-est  
con terreno alla part. 204 stessa proprietà.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED],  
sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **204**, qualità PASCOLO, classe 2,

superficie catastale 732 mq., reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,08

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede FIVIZZANO (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 5178 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A nord-ovest con terreno alla part. 199, a sud-ovest con terreno alla part. 203 stessa proprietà, a sud-est con terreno alla part. 205, a est con terreno alla part. 207 e con terreno alla part. 161 stessa proprietà.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED], sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **221**, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 11.644 mq., reddito dominicale: € 1,80, reddito agrario: € 3,61

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 27/12/1974 Pubblico ufficiale RICCI G Sede MASSA (MS) Repertorio n. 248504 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 29 registrato in data 09/01/1975 - Voltura n. 1078 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A ovest con terreno alla part. 220, a sud con terreni alle particelle 249,251,253 e con terreno alla part. 222 stessa proprietà, a est con terreni alle particelle 223, 224 e con terreni alle particelle 181, 182 stessa proprietà.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED], sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **222**, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 10.710 mq., reddito dominicale: € 1,66, reddito agrario: € 3,32

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 27/12/1974 Pubblico ufficiale RICCI G Sede MASSA (MS) Repertorio n. 248504 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 29 registrato in data 09/01/1975 - Voltura n. 1078 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A nord-ovest con terreno alla part. 221 stessa proprietà, a sud-ovest con terreni alle particelle 253,257 e 258, a sud-est con terreni alle particelle 227 e 267, a nord-est con terreno alla part. 223.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED], sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **225**, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 4.830 mq., reddito dominicale: € 0,50, reddito agrario: € 0,25

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 27/12/1974 Pubblico ufficiale RICCI G Sede MASSA (MS) Repertorio n. 248504 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 29 registrato in data 09/01/1975 - Voltura n. 1078 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A sud-ovest con Strada vicinale di Bargoli, a sud-est con terreni alle particelle 226 e 230, a nord-est con terreni alle particelle 190 e 192 stessa proprietà.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]  
[REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO con [REDACTED] - Regime Patrimoniale: 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.)**

Alcuni 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 facenti parte del presente lotto, Abitazione unifamiliare in villino con terreni limitrofi, sono ubicati in Loc. Bargoli, nel Comune di Bagnone (MS), dal quale distano circa 6,50 km.

Più precisamente si trovano in una zona boschiva in prossimità di Merizzo, un piccolo borgo del Comune di Villafranca in Lunigiana.

La zona non risulta raggiungibile agevolmente: dalla strada provinciale SP 26 infatti è necessario percorrere poi uno stradello carrabile non asfaltato.

L'abitazione è utilizzata saltuariamente dall'attuale proprietà, soprattutto nel periodo estivo come casa vacanza. Non sono presenti nelle strette vicinanze servizi commerciali di approvvigionamento, né servizi di ogni altro genere, per i quali si rende necessario recarsi nei più vicini centri abitati.

**Caratteristiche zona:** periferica in area agricola-boschiva

**Area urbanistica:** agricola-boschiva a traffico limitato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole-boschive

**Importanti centri limitrofi:** Bagnone, Pontremoli, Villafranca, Massa, Carrara, La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:**

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 11,50 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI PONTREMOLI distanza 17,00 km.,

STAZIONE FERROVIARIA DI AULLA distanza 10,00 km.,

STAZIONE FERROVIARIA DI PONTREMOLI distanza 18,00 km.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - ABITAZIONE IN VILLINO CON AREA PERTINENZIALE**

**Abitazione in villini [A7] sito in Bagnone (MS), Bagnone (MS)**

**Libero**

Note: L'abitazione, al momento dei sopralluoghi effettuati, è risultata libera. La Sig.ra [REDACTED], figlia dell'esecutato Sig. [REDACTED], ha dichiarato che fino a qualche anno fa l'immobile veniva occupato dalla famiglia saltuariamente, soprattutto nel periodo estivo.

**Identificativo corpo: B - TERRENI AGRICOLI**

**agricolo sito in Bagnone (MS), Bagnone (MS)**

**Libero**

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

**Identificativo corpo: C - TERRENI AGRICOLI E N. 1 FABBRICATO DIRUTO**

**agricolo sito in Bagnone (MS), Bagnone (MS)**

**Libero**

Note: La Sig.ra [REDACTED], figlia dell'esecutato, ha dichiarato che gli immobili 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.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE IN VILLINO CON AREA PERTINENZIALE, B - TERRENI AGRICOLI e C - TERRENI AGRICOLI E N. 1 FABBRICATO DIRUTO

### 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.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE IN VILLINO CON AREA PERTINENZIALE, B - TERRENI AGRICOLI e C - TERRENI AGRICOLI E N. 1 FABBRICATO DIRUTO

### 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

**Identificativo corpo: A - ABITAZIONE IN VILLINO CON AREA PERTINENZIALE**

sito in Bagnone (MS), Bagnone (MS)

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Identificativo corpo: B - TERRENI AGRICOLI**

agricolo sito in Bagnone (MS), Bagnone (MS)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non sussiste condominio

**Identificativo corpo: C - TERRENI AGRICOLI E N. 1 FABBRICATO DIRUTO**

agricolo sito in Bagnone (MS), Bagnone (MS)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non sussiste condominio

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:**

Sig. [REDACTED]

dal 27/12/1974 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio GIO BATTÀ RICCI, in data 27/12/1974, al Rep. n. 248504; trascritto a MASSA CARRARA, in data 15/01/1975, al Reg. Part. n. 183.

Note: Con il presente Atto di Compravendita il Sig. [REDACTED] acquista dal Sig. [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà, oltre ad altri immobili, porzione di fabbricato rurale allora identificata alla part. 186 sub. 1, ad oggi parte dell'attuale fabbricato adibito a civile abitazione identificato alla particella 395: come già specificato l'immobile alla particella 395 deriva dalla soppressione dei fabbricati rurali identificati al Catasto Terreni del Comune di Bagnone dal Foglio 84 part. 186 sub. 1 e sub. 2, come da Denuncia di costituzione del 14/12/2009 Prot. MS0128223, con tipo mappale presentato il 02/12/2009 Prot. MS0124636.

**Titolare/Proprietario:**

Sig. [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED]

dal 21/02/1976 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di **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.

Note: Con il presente Atto di Compravendita il Sig. [REDACTED] acquista dal Sig. [REDACTED], per la quota di 1/2 di proprietà in comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED] (coniuge), oltre ad altri immobili, porzione di fabbricato rurale allora identificata alla part. 186 sub. 2, ad oggi parte dell'attuale fabbricato adibito a civile abitazione identificato alla particella 395: come già specificato l'immobile alla particella 395 deriva

dalla soppressione dei fabbricati rurali identificati al Catasto Terreni del Comune di Bagnone dal Foglio 84 part. 186 sub. 1 e sub. 2, come da Denuncia di costituzione del 14/12/2009 Prot. MS0128223, con tipo mappale presentato il 02/12/2009 Prot. MS0124636.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE IN VILLINO CON AREA PERTINENZIALE**

**Titolare/Proprietario:**

Sig. [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED]

dal 21/02/1976 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di **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, ai nn. /1397.

Note: Con il presente Atto di Compravendita il Sig. [REDACTED] acquista dal Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED] (coniuge), oltre alla porzione di fabbricato rurale allora identificata alla part. 186 sub. 2, ad oggi parte dell'attuale fabbricato adibito a civile abitazione identificato alla particella 395, anche gli immobili identificati al Catasto Terreni al Fg. 84 particelle 177, 179 e 188.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENI AGRICOLI**

**Titolare/Proprietario:**

Sig. [REDACTED]

dal 27/12/1974 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio GIO BATTÀ RICCI, in data 27/12/1974, al Rep. n. 248504; trascritto a MASSA CARRARA, in data 15/01/1975, al Reg. Part. n. 183.

Note: Con il presente Atto di Compravendita il Sig. [REDACTED] acquista dal Sig. [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà, oltre alla porzione di fabbricato rurale allora identificata alla part. 186 sub. 1, ad oggi parte dell'attuale fabbricato adibito a civile abitazione identificato alla particella 395, anche gli immobili identificati al Catasto Terreni al Fg. 84 particelle 109, 173, 174, 181, 182, 184, 185, 189,190, 191, 192, 195, 196, 221, 222 e 225.

**Titolare/Proprietario:**

Sig. [REDACTED]

dal 09/04/1975 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio DARIO DALLE LUCHE, in data 09/04/1975, al Rep. n. 9001; trascritto a MASSA CARRARA, in data 09/05/1975, al Reg. Part. n. 1815.

Note: Con il presente Atto di Compravendita il Sig. [REDACTED] acquista dalla Sig.ra [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà, oltre ad altre unità immobiliari, gli immobili identificati al Catasto Terreni al Fg. 84 particelle 161, 162, 175, 180, 202, 203 e 204.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - TERRENI AGRICOLI E N. 1 FABBRICATO DIRUTO**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione in villini [A7]

Note generali sulla conformità:

Durante gli accessi effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Bagnone si è verificata l'inesistenza di titoli abilitativi attestanti la costituzione dell'attuale particella al Fg. 84 part. 395 derivante dalla soppressione dei fabbricati rurali identificati al Catasto Terreni del Comune di Bagnone al Fg. 84 particelle 186 sub. 1 e sub. 2, quindi del passaggio dal fabbricato rurale originario (non censito come d'uopo al Catasto dei Fabbricati) all'attuale immobile a destinazione abitativa in categoria catastale A/7, costituzione invece dichiarata presso gli uffici catastali il 14/12/2009 Prot. MS0128223, con tipo mappale presentato il 02/12/2009 Prot. MS0124636, come già riferito nel precedente punto 1.

Facendo presente che i fabbricati rurali vengono censiti solamente al Catasto Terreni indicandone la loro superficie di ingombro (superficie esterna lorda) e riportati come tali in mappa senza ulteriori indicazioni circa la loro eventuale suddivisione interna in vani, tantomeno nel loro sviluppo in altezza per piani, dalla sovrapposizione dell'attuale estratto di mappa con il precedente, anteriore alla suddetta costituzione catastale, appare evidente che le tettoie esterne addossate al fabbricato, rilevate in loco durante i sopralluoghi e accatastate ai Fabbricati, almeno in parte, siano da considerarsi in aumento alla volumetria originaria ed edificate in assenza di titolo abilitativo, mentre per quanto riguarda lo sviluppo su due piani del fabbricato e la sua distribuzione interna in vari vani resta attendibile e fa fede la planimetria catastale presentata con tipo mappale del 02/12/2009.

Più precisamente riguardo alle medesime tettoie nelle planimetrie catastali non è stata rappresentata la tettoia sul lato ovest del fabbricato e parte della tettoia ad angolo sui lati a sud-est: oltretutto la tettoia ad ovest ricade sul terreno a confine alla part. 188 e la parte della tettoia ad angolo non rappresentata grava sul terreno a confine alla part. 182, entrambe le particelle 188 e 182 della medesima proprietà. Non è stata inoltre rappresentata neppure la parte più corta della tettoia sul fronte principale del fabbricato.

Durante i colloqui con il tecnico responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Bagnone, tenendo in considerazione le disposizioni dettate dagli strumenti urbanistici in vigore si è potuto apprendere che, riguardo alle tettoie-porticati risulta sanabile la porzione delle stesse che rientra nel 20% della volumetria totale del fabbricato adibito ad abitazione esistente.

Dai calcoli approssimativi eseguiti dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati risulta quanto segue:

- Tettoia lato ovest in corrispondenza del vano adibito a soggiorno:  
Superficie = 14,80 mq., Volume = 42,90 mc.
- Tettoia lato nord in corrispondenza dell'ingresso:  
Superficie = 19,00 mq., Volume = 54,00 mc.
- Tettoia ad angolo lato sud in corrispondenza della cucina:  
Superficie = 40,00 mq., Volume = 113,00 mc.
- Superficie totale tettoie = ca. 74,00 mq.
- Volume totale tettoie = ca. 210,00 mc.
- Volume fabbricato = ca. 768,00 mc.
- Tettoie sanabili (20% x vol. fabbricato) = Volume ca. 153 mc. = Superficie ca. 53,00 mq.

Si riportano inoltre qui di seguito le spese indicative relative alla pratica necessaria per la sanatoria da presentarsi presso il Comune di Bagnone.

Pratica di ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA ai sensi dell'art. 209 L. 65/14:

- sanzione da min. 1.000,00 € a max. 5.164,00 € tendenzialmente calcolato dal Comune di Bagnone per il

doppio del minimo (= ca. 2.000,00 €);

- spese per pratica sismica: variabile da ca. 3.000,00 € a ca. 10.000,00 €;
- pratica in sanatoria per Vincolo Idrogeologico: ca. 1.000,00 €;
- Oneri urbanizzazione primaria e secondaria: 22,09 €/mc.;
- Aliquota per costi di costruzione: 260,11 €/mq. (sup. netta portici ridotta del 60% x 7%);
- Diritti di segreteria: 250,00 €;
- n. 2 marche da bollo da 16,00 €.

In considerazione di tutto quanto sopra, nonché del fatto che sia da ritenersi a discrezione del probabile acquirente, previo colloquio con i tecnici del Comune di Bagnone, la decisione su quale possa essere la porzione di tettoia-porticato più idonea ad essere sanata anche in previsione dei conseguenti costi e benefici, si ritiene di non porre spese in detrazione alla stima dell'immobile, bensì di procedere ad una stima ridotta della superficie delle tettoie-porticati sanabili nella misura più attendibile ed equa.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE IN VILLINO CON AREA PERTINENZIALE

### Terreni agricoli

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Costruzione parziale di fabbricato rurale per allevamento di bestiame su progetto approvato su Pratica Edilizia n. 4/78

Regolarizzabili mediante: Pratica in Sanatoria e successivo accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione parziale di fabbricato rurale per allevamento di bestiame su progetto approvato su Pratica Edilizia n. 4/78

Pratica Sanatoria e successivo accatastamento: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note generali sulla conformità:

Durante gli accessi effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Bagnone è stata rinvenuta Pratica Edilizia n. 4/78 inerente lavori di nuova costruzione di fabbricato rurale per l'allevamento di bestiame insistente sul Fg. 84 particelle 181 e 182, progetto approvato, ma per il quale non è mai stata dichiarata la chiusura lavori e di conseguenza non è mai stata rilasciata la dichiarazione di agibilità.

Durante i sopralluoghi si è potuta riscontrare la presenza di parte del fabbricato suddetto ancora in corso di costruzione, corrispondente alla porzione di fabbricato posta verso sud indicata e rappresentata nei grafici in allegato alla presente, sicuramente edificata già da tempo, che peraltro non è mai stata accatastata, anche se visibile nell'ortofoto del sito della Regione Toscana.

Si precisa inoltre che dalla sovrapposizione dell'ortofoto suddetta con la mappa catastale che si riporta in allegato risulterebbe che quanto ad oggi edificato non insiste sulle particelle 181 e 182 come da progetto, bensì sulle particelle 180 e 182. Non essendo certa l'attendibilità della sovrapposizione rammentata, per una più precisa verifica del reale posizionamento dell'edificato si renderebbe necessario effettuare un rilievo strumentale con geodimetro che, in considerazione dei costi elevati, si è ritenuto di non effettuare prima di conoscere le intenzioni inerenti il fabbricato in questione dell'acquirente.

Per quanto sopra si procede ad una stima di quanto ad oggi edificato applicando una riduzione sommaria relativa ai costi per pratiche di Sanatoria e successivo accatastamento.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - TERRENI AGRICOLI E N. 1 FABBRICATO DIRUTO

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione in villini [A7]

**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 Bagnone in data 18.07.2023 (si veda in allegato alla presente), per effetto degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali vigenti nel medesimo Comune, costituiti da:

- Piano Strutturale Intercomunale adottato con D.C.C. n° 18 del 12.04.2019, con pubblicazione sul B.U.R.T. n° 33 del 14.08.2019 e approvato con D.C.C. n° 2 del 30.03.2021, con pubblicazione sul B.U.R.T. n° 44 del 03.11.2021;
- Regolamento Urbanistico (R.U.), Variante Generale adottata con D.C.C. n° 36 del 10.08.13, pubblicata sul BURT n° 35 del 28.08.13 e approvata con D.C.C. n° 5 del 16.01.14, pubblicata sul BURT n° 13 del 02.04.14; la Variante Semplificata adottata con D.C.C. n° 5 del 26.01.16 e approvata con D.C.C. n° 14 del 08.03.18 e pubblicata sul BURT n° 21 del 23.05.18;

le previsioni urbanistiche per l'immobile appartenente al corpo A, Abitazione in villino con area pertinenziale, sono le seguenti:

- Zona "E" - Aree agricole e con funzioni rurali, sottozona "E2" Aree a prevalente funzione agricola, ai sensi degli articoli 34 e seguenti (per il caso in oggetto l'art. 35) delle norme del vigente R.U. e delle norme del citato Regolamento di cui al D.P.G.R. Toscana n° 63/R/2016.

Dalle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del R.U.:

"Articolo 35 - Aree a prevalente funzione agricola (E2)

1. Sono le aree a prevalente funzione agricola, caratterizzate dalla dominanza delle coperture forestali, comprendenti i boschi misti con prevalenza di latifoglie, i boschi con prevalenza di conifere, i rimboschimenti, i boschi degradati, le formazioni riparie e i cespuglieti, talvolta alternati a radure, pascoli, praterie e aree agricole residuali tipicamente caratterizzate da forme mature di degradazione forestale e/o rinaturalizzazione.

2. In queste partizioni spaziali, oltre a quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, di cui ai precedente Capo I, in applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005 e in conformità alla disciplina di P.S., il R.U. ammette i seguenti ulteriori interventi:

- la costruzione di "nuovi edifici rurali ad uso abitativo" commisurati alla conduzione del fondo agricolo, secondo quanto indicato al comma 4 lettera a) del precedente articolo 28;
  - la costruzione di "nuovi annessi agricoli" commisurati alla conduzione del fondo agricolo, secondo quanto indicato al comma 4 lettera b) del precedente articolo 28;
  - la costruzione di "nuovi annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo agricolo", secondo quanto indicato al comma 9 del precedente articolo 28;
  - la costruzione di "nuovi annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari", secondo quanto indicato al comma 7 del precedente articolo 28.
  - l'installazione di "manufatti precari", secondo quanto indicato al comma 11 del precedente articolo 28.
- [...]"

**VINCOLI**

- 1) La zona interessata è sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della L. n° 64 del 02.02.74 e s.m.i.;
- 2) L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e/o in quanto aree boscate e/o in quanto ricadenti in zona PG2 (pericolosità geomorfologica media), ai sensi del vigente P.A.I. Piano Stralcio Assetto Idrogeologico Autorità di Bacino Interregionale del F. Magra;
- 3) L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i., art. 142 c. l lettera "c" e/o lettera "g".

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE IN VILLINO CON AREA PERTINENZIALE**

**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 Bagnone in data 18.07.2023 (si veda in allegato alla presente), per effetto degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali vigenti nel medesimo Comune, costituiti da:

- Piano Strutturale Intercomunale adottato con D.C.C. n° 18 del 12.04.2019, con pubblicazione sul B.U.R.T. n° 33 del 14.08.2019 e approvato con D.C.C. n° 2 del 30.03.2021, con pubblicazione sul B.U.R.T. n° 44 del 03.11.2021;
- Regolamento Urbanistico (R.U.), Variante Generale adottata con D.C.C. n° 36 del 10.08.13, pubblicata sul BURT n° 35 del 28.08.13 e approvata con D.C.C. n° 5 del 16.01.14, pubblicata sul BURT n° 13 del 02.04.14; la Variante Semplificata adottata con D.C.C. n° 5 del 26.01.16 e approvata con D.C.C. n° 14 del 08.03.18 e pubblicata sul BURT n° 21 del 23.05.18;

le previsioni urbanistiche per gli immobili appartenenti al corpo B, Terreni agricoli, sono le seguenti:

- 1) immobile al Foglio 84 particelle 188: Zona "E" - Aree agricole e con funzioni rurali, sottozona "E1" Aree a esclusiva funzione agricola, ai sensi degli articoli 34 e seguenti delle norme del vigente R.U. e delle norme del Regolamento 63/R di cui al D.P.G.R. Toscana 25.08.2016 (Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n° 65 contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale);
- 2) immobili al Foglio 84 particelle 177 e 179: Zona "E" - Aree agricole e con funzioni rurali, sottozona "E2" Aree a prevalente funzione agricola, ai sensi degli articoli 34 e seguenti delle norme del vigente R.U. e delle norme del citato Regolamento di cui al D.P.G.R. Toscana n° 63/R/2016;

**VINCOLI**

- 1) La zona interessata è sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della L. n° 64 del 02.02.74 e s.m.i.; 2) L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e/o in quanto aree boscate e/o in quanto ricadenti in zona PG2 (pericolosità geomorfologica media), ai sensi del vigente P.A.I. Piano Stralcio Assetto Idrogeologico Autorità di Bacino Interregionale del F. Magra;
- 2) L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i., art. 142 c. l lettera "c" e/o lettera "g".

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENI AGRICOLI****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 Bagnone in data 18.07.2023 (si veda in allegato alla presente), per effetto degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali vigenti nel medesimo Comune, costituiti da:

- Piano Strutturale Intercomunale adottato con D.C.C. n° 18 del 12.04.2019, con pubblicazione sul B.U.R.T. n° 33 del 14.08.2019 e approvato con D.C.C. n° 2 del 30.03.2021, con pubblicazione sul B.U.R.T. n° 44 del 03.11.2021;
- Regolamento Urbanistico (R.U.), Variante Generale adottata con D.C.C. n° 36 del 10.08.13, pubblicata sul BURT n° 35 del 28.08.13 e approvata con D.C.C. n° 5 del 16.01.14, pubblicata sul BURT n° 13 del 02.04.14; la Variante Semplificata adottata con D.C.C. n° 5 del 26.01.16 e approvata con D.C.C. n° 14 del 08.03.18 e pubblicata sul BURT n° 21 del 23.05.18;

le previsioni urbanistiche per gli immobili appartenenti al corpo B, Terreni agricoli e n. 1 fabbricato diruto, sono le seguenti:

- 1) immobili al Foglio 84 particelle 184 (fabbricato diruto)-185: Zona "E" - Aree agricole e con funzioni rurali, sottozona "E1" Aree a esclusiva funzione agricola, ai sensi degli articoli 34 e seguenti delle norme del vigente R.U. e delle norme del Regolamento 63/R di cui al D.P.G.R. Toscana 25.08.2016 (Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n° 65 contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale);
- 2) immobili al Foglio 84 particelle 109-161-162-173-174-175-192-195-196-202-203-204-221-222: Zona "E" - Aree agricole e con funzioni rurali, sottozona "E2" Aree a prevalente funzione agricola, ai sensi degli articoli 34 e seguenti delle norme del vigente R.U. e delle norme del citato Regolamento di cui al D.P.G.R. Toscana n° 63/R/2016;
- 3) immobili al Foglio 84 particelle 180-181-182-189-190-191-225: in zona "E" - Aree agricole e con funzioni rurali, in parte in sottozona "E1" Aree a esclusiva funzione agricola, per la restante parte in sottozona "E2" Aree a prevalente funzione agricola, di cui ai punti 1 e 2. Si veda in allegato l'estratto delle N.T.A. del R.U. del Comune di Bagnone, articoli 34 e 35.

#### VINCOLI

- 1) La zona interessata è sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della L. n° 64 del 02.02.74 e s.m.i.; 2) L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e/o in quanto aree boscate e/o in quanto ricadenti in zona PG2 (pericolosità geomorfologica media), ai sensi del vigente P.A.I. Piano Stralcio Assetto Idrogeologico Autorità di Bacino Interregionale del F. Magra;
- 2) L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i., art. 142 c. l lettera "c" e/o lettera "g".

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - TERRENI AGRICOLI E N. 1 FABBRICATO DIRUTO**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al punto A - ABITAZIONE IN VILLINO CON AREA PERTINENZIALE**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel Comune di Bagnone (MS), viene di seguito più precisamente descritto:

- unità immobiliare costituita da Abitazione unifamiliare con area pertinenziale, al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnone (MS) al Fg. 84, part. 395 – Piani T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, sito in Loc. Bargoli - Comune di Bagnone (MS).

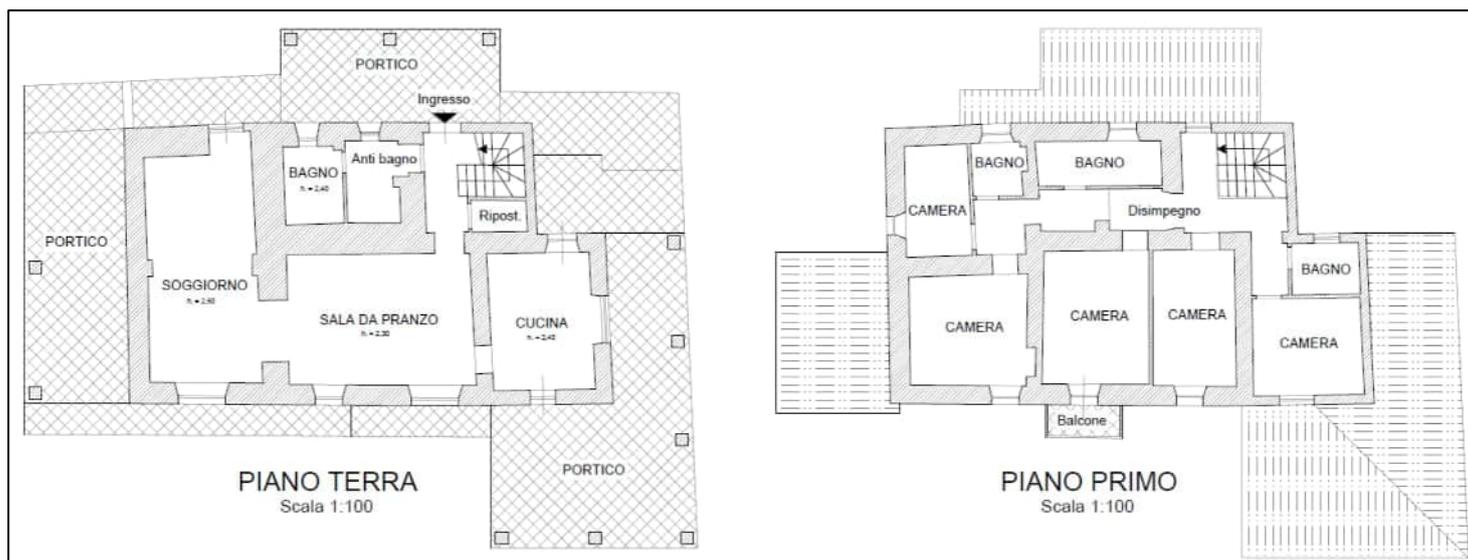
Il fabbricato, derivante dalla ristrutturazione di un fabbricato rurale diviso in due subalterni (al Catasto Terreni del Comune di Bagnone ex particella 186 sub. 1 e sub. 2 con Costituzione al Catasto Fabbricati del 14/12/2009 in categoria A/7) è edificato su due piani fuori terra: piano terra e piano primo.

Il piano terra è composto da ingresso, bagno con antibagno, ripostiglio, cucina, ampia sala da pranzo in collegamento con il soggiorno. Esternamente sono inoltre presenti, oltre al marciapiede che contorna l'intero immobile, anche tre porticati: uno in corrispondenza dell'ingresso, il secondo nel lato ad ovest in corrispondenza del soggiorno e l'ultimo più ampio ad angolo, raggiungibile dalla cucina.

Dalla scala interna posta all'ingresso si raggiunge il piano primo costituito da disimpegno di distribuzione, 5 camere da letto e tre servizi igienici; da una delle camere poste verso sud si raggiunge un piccolo balcone.

Nella ristrutturazione del fabbricato rurale preesistente è stata mantenuta la struttura muraria principale, mentre le tettoie a copertura dei porticati esterni al piano terra sono state edificate in aggiunta all'impianto esistente, nel rispetto dello "stile rustico" dell'edificio originario di remota costruzione. Si precisa che parte delle tettoie ricadono sulle particelle confinanti la part. 395 in oggetto della medesima proprietà; più

precisamente il porticato sul lato ovest in adiacenza al soggiorno insiste per intero sulla part. 188, mentre parte del porticato ad angolo ad est in collegamento con la cucina è stato edificato sulla particella 182. 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.



### 1. Quota e tipologia del diritto

3/4 di ██████████ - Piena proprietà

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

#### Ulteriori informazioni sul debitore:

Il Sig. ██████████ in data 08/09/1962 ha contratto matrimonio con la Sig.ra ██████████, 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 ██████████ non risulta espresso dissenso al regime della comunione dei beni.

Successivamente in data 20/09/2017 i coniugi ██████████ 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 ██████████ - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **311,50**

#### Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile nel suo insieme, al momento dei sopralluoghi, è risultato in discreto stato di conservazione, fatta eccezione per la fascia alla base dell'intera parete, sia internamente che esternamente, nel lato sud e ovest in corrispondenza della sala da pranzo e del soggiorno dove sono evidenti macchie di umidità ed alcuni distaccamenti dell'intonaco superficiale dovuti ad infiltrazioni provenienti con molta probabilità dal sottosuolo. E' da tenere inoltre in considerazione che alcuni segni di degrado sono causati anche dal fatto che l'immobile ormai da anni non viene abitato nemmeno saltuariamente per brevi periodi, fatto che non ha garantito una buona manutenzione basilare sia per quanto riguarda l'interno del fabbricato che per le aree esterne ed il terreno circostante prevalentemente boschivo.

Riguardo ai materiali utilizzati per la realizzazione delle opere, tenendo conto che nella ristrutturazione oltre all'impianto strutturale si sono recuperati anche alcuni dei materiali originari, il fabbricato risulta così come segue:

- il piano terra è interamente pavimentato in cotto antico, compresa la cucina e il bagno con antibagno; la sala da pranzo e la cucina presentano soffitto in travi di legno a vista, mentre il soffitto del soggiorno è a voltine a botte costruite in mattoni faccia a vista. Le pareti del piano sono intonacate a calce e tinte in pittura a tempera bianca, mentre il servizio igienico, dotato di lavabo nell'antibagno, altro lavabo, bidet, water e doccia nel vano principale, è rivestito in parte con piastrelle in ceramica di colore verde. Le scale interne di collegamento verticale fra i due piani sono pavimentate in cotto e hanno ringhiera in ferro battuto.

- al piano primo il disimpegno e il bagno più grande sono pavimentati in cotto antico, la camera e l'adiacente servizio igienico ubicati ad angolo verso sud hanno pavimentazione in listoni di legno, la camera da letto nell'angolo opposto ad ovest e quella dalla quale si accede al piccolo balcone sono pavimentate in mattonelle di graniglia, la camera all'angolo verso nord e quella sul lato sud con accesso dallo sbarco delle scale hanno pavimento in monocottura antica posata a mosaico a losanghe. Il bagno più piccolo a nord, dotato di lavabo, bidet, wc e doccia ha pavimento in monocottura verde ed è rivestito con piastrelle in ceramica bianca, il servizio igienico in adiacenza più ampio è munito di lavabo, bidet, wc e vasca da bagno ed è rivestito con mattonelle bianche, il piccolo bagno sul lato est, dotato di lavabo, bidet, wc e doccia è rivestito con monocottura bianca con contorno in verde. I vani ad est (vano scale, bagno e camera da letto) hanno soffitto al sottotetto a vista in travi di legno, mentre il resto del piano presenta un controsoffitto sul quale, nel disimpegno, insiste una botola con scala retrattile per l'accesso e ispezione del sottotetto.

Gli infissi interni dell'abitazione sono in legno laccato di bianco; gli infissi esterni sono anch'essi in legno laccato di bianco e sono protetti da scuri del medesimo materiale verniciato in verde.

Nella sala da pranzo al piano terra e nella camera al piano primo che si affaccia sul balcone è ubicato un camino. Nell'abitazione i vani sono dotati di elementi radianti per il riscaldamento alimentati da caldaia a gasolio rifornita da un serbatoio esterno interrato: la proprietà ha dichiarato che la caldaia ormai da anni non è più funzionante a causa di guasto dell'impianto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. PIANO TERRA	superf. esterna lorda	128,00	1,00	128,00
SUP. PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	128,00	1,00	128,00
SUP. BALCONE PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	2,50	0,25	0,63
SUP. TETTOIE-PORTICATI SANABILI	superf. esterna lorda	53,00	1,50	79,50
		<b>311,50</b>		<b>336,13</b>

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

Gli immobili facenti parte del corpo B in oggetto sono tutti terreni, per lo più boschivi.

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

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

**Ulteriori informazioni sul debitore:**

Il Sig. ██████████ in data 08/09/1962 ha contratto matrimonio con la Sig.ra ██████████, 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 ██████████ non risulta espresso dissenso al regime della comunione dei beni.

Successivamente in data 20/09/2017 i coniugi ██████████ 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 ██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **9.250,00**

Condizioni generali dell'immobile: In considerazione della scarsissima manutenzione ordinaria ormai da anni effettuata sugli immobili, gli stessi risultano gremiti di vegetazione invasiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 177	sup reale lorda	2.477,00	1,00	2.477,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 179	sup reale lorda	4.559,00	1,00	4.559,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 188	sup reale lorda	2.214,00	1,00	2.214,00
		<b>9.250,00</b>		<b>9.250,00</b>

Descrizione: **Terreni agricoli** di cui al punto **C - TERRENI AGRICOLI E N. 1 FABBRICATO DIRUTO**

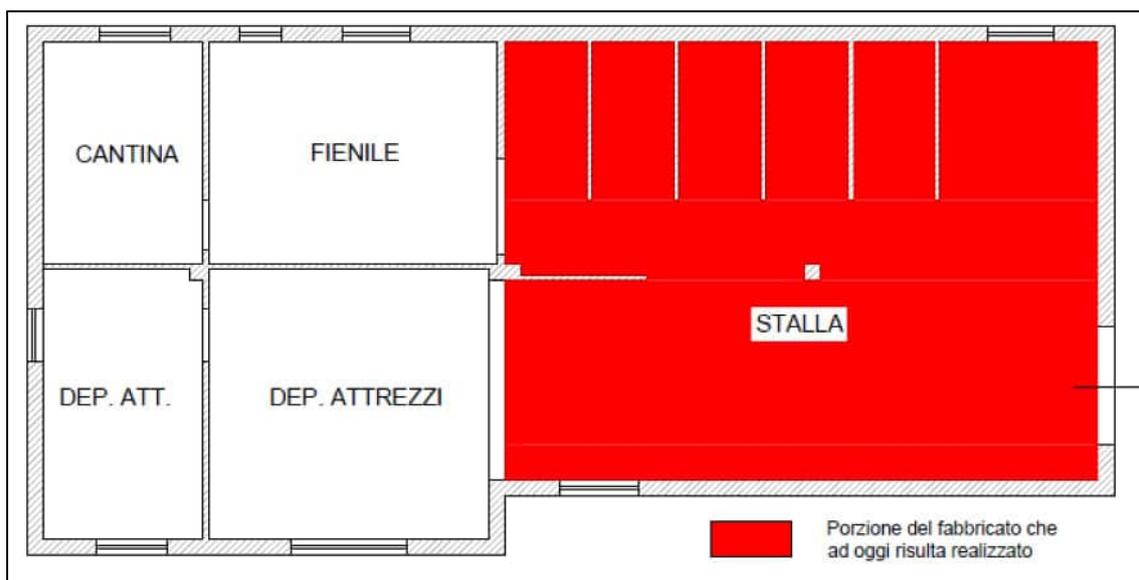
Gli immobili facenti parte del corpo B in oggetto sono tutti terreni, per lo più boschivi, fatta eccezione per il piccolo fabbricato rurale diruto alla particella 184 di 27 mq. che ai sopralluoghi è risultato ad un unico piano; per lo stesso non è stato possibile effettuare un rilievo adeguato, vista l'abbondante vegetazione che lo contorna e che si è anche radicata su di esso.

Come già evidenziato al precedente punto 7. Pratiche Edilizie, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnone è stata rinvenuta Pratica Edilizia n. 4/78 inerente lavori di nuova costruzione di fabbricato rurale per l'allevamento di bestiame insistente sul Fg. 84 particelle 181 e 182, progetto approvato ma per il quale

non è mai stata dichiarata la chiusura lavori e di conseguenza non è mai stata rilasciata la dichiarazione di agibilità. Durante i sopralluoghi si è potuta riscontrare la presenza di parte del fabbricato suddetto ancora in corso di costruzione, sicuramente edificata già da tempo, che peraltro non è mai stata accatastata, anche se visibile nell'ortofoto del sito della Regione Toscana.

Contrariamente a quanto indicato nella relazione tecnica allegata al progetto, la porzione di fabbricato ad oggi esistente è stata realizzata, anche se parzialmente (da un confronto con i grafici di progetto la porzione di fabbricato realizzata non risulta portata a completamento), con struttura in pilastri e travi di sostegno alla copertura in acciaio; il manto di copertura, per quanto visibile, è rivestito in tegole in cotto. Non risulta completata la tamponatura in pannelli di cemento armato esterna ad oggi realizzata in altezza solo sino all'architrave delle due aperture ad oggi esistenti.

Qui di seguito si riporta un estratto della rappresentazione grafica di quanto rilevato e rappresentato graficamente dalla sottoscritta di quanto sopra descritto (si veda la tavola in allegato).



### 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 **145.390,00**

**Condizioni generali dell'immobile:**

In considerazione della scarsissima manutenzione ordinaria ormai da anni effettuata sugli immobili, sia sui terreni che su quanto edificato, l'intero compendio risulta ormai gremito di vegetazione invasiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 109	sup reale lorda	16.609,00	1,00	16.609,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 161	sup reale lorda	9.828,00	1,00	9.828,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 162	sup reale lorda	415,00	1,00	415,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 173	sup reale lorda	298,00	1,00	298,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 174	sup reale lorda	1.433,00	1,00	1.433,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 175	sup reale lorda	1.359,00	1,00	1.359,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 180	sup reale lorda	2.195,00	1,00	2.195,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 181	sup reale lorda	1.367,00	1,00	1.367,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 182	sup reale lorda	9.300,00	1,00	9.300,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 185	sup reale lorda	1.366,00	1,00	1.366,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 189	sup reale lorda	25.650,00	1,00	25.650,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 190	sup reale lorda	28.780,00	1,00	28.780,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 191	sup reale lorda	1.569,00	1,00	1.569,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 192	sup reale lorda	1.443,00	1,00	1.443,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 195	sup reale lorda	5.657,00	1,00	5.657,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 196	sup reale lorda	4.761,00	1,00	4.761,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 202	sup reale lorda	1.337,00	1,00	1.337,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 203	sup reale lorda	3.980,00	1,00	3.980,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 204	sup reale lorda	732,00	1,00	732,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 221	sup reale lorda	11.644,00	1,00	11.644,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 222	sup reale lorda	10.710,00	1,00	10.710,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 225	sup reale lorda	4.830,00	1,00	4.830,00
SUP. FABBRICATO DIRUTO FG. 84 PART. 184	superf. esterna lorda	27,00	1,00	27,00
SUP. FABBRICATO AD USO RICOVERO BESTIAME	superf. esterna lorda	100,00	1,00	100,00

		145.390,00		145.390,00
--	--	------------	--	------------

## 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. 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;

Ufficio tecnico di COMUNE DI BAGNONE;

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

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - ABITAZIONE IN VILLINO CON AREA PERTINENZIALE. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 302.517,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. PIANO TERRA	128,00	€ 900,00	€ 115.200,00
SUP. PIANO PRIMO	128,00	€ 900,00	€ 115.200,00
SUP. BALCONE PIANO PRIMO	0,63	€ 900,00	€ 567,00
SUP. TETTOIE-PORTICATI SANABILI	79,50	€ 900,00	€ 71.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 302.517,00
Valore corpo			€ 302.517,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 302.517,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 226.887,75

#### B - TERRENI AGRICOLI. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.064,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 177	2.477,00	€ 1,00	€ 2.477,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 179	4.559,00	€ 1,50	€ 6.838,50
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 188	2.214,00	€ 3,50	€ 7.749,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.064,50

Valore corpo	€ 17.064,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 17.064,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.532,25

**C - TERRENI AGRICOLI E N. 1 FABBRICATO DIRUTO. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 333.484,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 109	16.609,00	€ 3,00	€ 49.827,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 161	9.828,00	€ 1,00	€ 9.828,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 162	415,00	€ 1,00	€ 415,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 173	298,00	€ 3,00	€ 894,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 174	1.433,00	€ 1,00	€ 1.433,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 175	1.359,00	€ 1,00	€ 1.359,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 180	2.195,00	€ 1,50	€ 3.292,50
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 181	1.367,00	€ 3,00	€ 4.101,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 182	9.300,00	€ 2,50	€ 23.250,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 185	1.366,00	€ 2,50	€ 3.415,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 189	25.650,00	€ 3,00	€ 76.950,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 190	28.780,00	€ 2,50	€ 71.950,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 191	1.569,00	€ 3,00	€ 4.707,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 192	1.443,00	€ 3,00	€ 4.329,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 195	5.657,00	€ 1,00	€ 5.657,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 196	4.761,00	€ 1,00	€ 4.761,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 202	1.337,00	€ 3,00	€ 4.011,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 203	3.980,00	€ 1,00	€ 3.980,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 204	732,00	€ 3,00	€ 2.196,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 221	11.644,00	€ 1,00	€ 11.644,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 222	10.710,00	€ 1,00	€ 10.710,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 225	4.830,00	€ 2,50	€ 12.075,00
SUP. FABBRICATO DIRUTO FG. 84 PART. 184	27,00	€ 100,00	€ 2.700,00
SUP. FABBRICATO AD	100,00	€ 200,00	€ 20.000,00

USO RICOVERO  
BESTIAME

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 333.484,50
Valore corpo	€ 333.484,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 333.484,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 333.484,50

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - ABITAZIONE IN VILLINO CON AREA PERTINENZIALE	Abitazione in villini [A7]	336,13	€ 302.517,00	€ 226.887,75
B - TERRENI AGRICOLI	agricolo	9.250,00	€ 17.064,50	€ 8.532,25
C - TERRENI AGRICOLI E N. 1 FABBRICATO DIRUTO	agricolo	145.390,00	€ 333.484,50	€ 333.484,50

**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%)	€ 97.959,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- A - ABITAZIONE IN VILLINO CON AREA PERTINENZIALE**

Certificato energetico presente: NO

**- B - TERRENI AGRICOLI**

Certificato energetico presente: NO

**- C - TERRENI AGRICOLI E N. 1 FABBRICATO DIRUTO**

Certificato energetico presente: NO

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 550.106,10</b>
--	---------------------

**Lotto: 2 - TERRENI AGRICOLI E N. 2 FABBRICATI DIRUTI****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] [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 E N. 2 FABBRICATI DIRUTI.**

**agricolo sito in frazione: Bargoli - Prato di Mora, Bagnone (MS)**

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

Sig. [REDACTED]  
sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **31**, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 2.725 mq., reddito dominicale: € 0,28, reddito agrario: € 0,28

**Derivante da:**

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede FIVIZZANO (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 5178 in atti dal 20/11/1979.

**Confini:** A ovest con terreno alla part. 93 stessa proprietà, a sud con terreno alla part. 94 stessa proprietà, a nord-est con terreno alla part. 96 stessa proprietà, a nord con terreno alla part. 54.

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

Sig. [REDACTED],  
sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **50**, qualità PRATO, classe 4, superficie catastale 1.004 mq., reddito dominicale: € 0,83, reddito agrario: € 0,62

**Derivante da:**

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede FIVIZZANO (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 5178 in atti dal 20/11/1979.

**Confini:** A ovest e a sud con terreno alla part. 323 stessa proprietà, a sudest con terreno alla part. 51 stessa proprietà, a nord-est con terreno alla part. 55, a nord-ovest con Canale del Torchio.

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

Sig. [REDACTED],  
sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **51**, qualità PRATO, classe 4, superficie catastale 966 mq., reddito dominicale: € 0,80, reddito agrario: € 0,60

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede FIVIZZANO (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 5178 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A nord-ovest con terreno alla part. 50 stessa proprietà, a sud-ovest con terreno alla part. 323 stessa proprietà, a sud-est con terreno alla part. 93 stessa proprietà, a est e a nord con terreno alla part. 55.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED],  
sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **52**, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 481 mq., reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,07

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede FIVIZZANO (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 5178 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A ovest, sud, est e nord con terreno alla part. 55.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED],  
sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **92**, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 5.586 mq., reddito dominicale: € 2,88, reddito agrario: € 1,44

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede FIVIZZANO (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 5178 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A nord-ovest con terreno alla part. 323 stessa proprietà, a sud-ovest con terreno alla part. 324, a sud con Strada vicinale di Prato Mora, a sud-est con terreno alla part. 95 stessa proprietà, a nord con terreni alle particelle 93, 94 stessa proprietà.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED],  
sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **93**, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 5, superficie catastale 4.145 mq., reddito dominicale: € 2,14, reddito agrario: € 2,14

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede FIVIZZANO (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 5178 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A nord-ovest con terreno alla part. 51 stessa proprietà, a sud-ovest e a sud con terreno alla part. 92 stessa proprietà, a est con terreni alle particelle 31 e 94 stessa proprietà, a nord con terreno alla part. 55.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED]

sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **94**, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 1.258 mq., reddito dominicale: € 1,85, reddito agrario: € 1,62

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede FIVIZZANO (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 5178 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A nord-ovest con terreno alla part. 93 stessa proprietà, a sud con terreni alle particelle 92 e 95 stessa proprietà, a ovest con terreno alla part. 96 stessa proprietà, a nord con terreno alla part. 31 stessa proprietà.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED]

sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **95**, qualità CASTAGNETO FRUTTO, classe 4, superficie catastale 6.836 mq., reddito dominicale: € 2,12, reddito agrario: € 1,77

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede FIVIZZANO (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 5178 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A ovest con terreno alla part. 92 stessa proprietà, a sud e a est con Strada vicinale di Prato Mora, a nord con terreni alle particelle 94 e 96 stessa proprietà.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED]

sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **96**, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 1.870 mq., reddito dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,10

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede FIVIZZANO (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 5178 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A ovest con terreni alle particelle 31 e 94 stessa proprietà, a sud con terreno alla part. 95. a nord-est con Strada vicinale di Prato Mora e con terreno alla part. 63, a nord-ovest con terreno alla part. 54.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED]

sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **323**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 3.224 mq., reddito dominicale: € 7,49, reddito agrario: € 5,00

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 17/11/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede FIVIZZANO (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n.

5178 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A nord-ovest con Canale del Torchio, a sud-ovest con terreno alla part. 88, a sud-est con terreno alla part. 92 stessa proprietà, a nord con terreni alle particelle 50 e 51 stessa proprietà.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED],  
sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **325**, qualità FABBRICATO DIRUTO, superficie catastale 162 mq.

Derivante da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/07/2018 Pratica n. MS0034957 in atti dal 13/07/2018 BONIFICA FR (n. 6801.1/2018);
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede FIVIZZANO (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 5178 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A nord con striscia di terreno alla part. 91, a ovest con striscia di terreno alla part. 91 e con terreno alla part. 110, a est con terreno alla part. 110 e con fabbricato diruto alla part. 326 stessa proprietà.

Note sulla conformità catastale: **Si precisa che l'immobile ha diritto al passo sulla part 91 del Fig. 84.**

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED],  
sezione censuaria BAGNONE (MS), foglio **84**, particella **326**, qualità FABBRICATO DIRUTO, superficie catastale 77 mq.

Derivante da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/07/2018 Pratica n. MS0034959 in atti dal 13/07/2018 BONIFICA FR (n. 6802.1/2018);
- Impianto meccanografico del 17/11/1969; - Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede FIVIZZANO (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 5178 in atti dal 20/11/1979.

Confini: A ovest con fabbricato diruto alla part. 325 stessa proprietà, a sud, a est e a nord con terreno alla part. 110.

Note sulla conformità catastale: **Si precisa che l'immobile ha diritto al passo sulla part 91 del Fig. 84.**

**Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]  
[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):

I beni immobili facenti parte del presente lotto, Terreni agricoli e n. 2 fabbricati diruti, sono ubicati in Loc. Prato Mora, nel Comune di Bagnone (MS), dal quale distano circa 6,00 km.

Più precisamente si trovano in una zona boschiva in prossimità di Merizzo, un piccolo borgo del Comune di Villafranca in Lunigiana. La zona non risulta raggiungibile agevolmente: dalla strada provinciale SP 26 infatti è necessario percorrere poi strade vicinali non asfaltate.

Non sono presenti nelle strette vicinanze servizi commerciali di approvvigionamento, né servizi di ogni altro genere, per i quali si rende necessario recarsi nei più vicini centri abitati.

**Caratteristiche zona:** periferica in area agricola-boschiva

**Area urbanistica:** agricola-boschiva a traffico limitato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole-boschive

**Importanti centri limitrofi:** Bagnone, Pontremoli, Villafranca, Massa, Carrara, La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:**

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 11,50 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI PONTREMOLI distanza 17,00 km.,

STAZIONE FERROVIARIA DI AULLA distanza 10,00 km.,

STAZIONE FERROVIARIA DI PONTREMOLI distanza 18,00 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 di [REDACTED]  
[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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non sussiste condominio.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:**

Sig. [REDACTED]

dal 09/04/1975 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio DARIO DALLE LUCHE, in data 09/04/1975, al Rep. n. 9001; trascritto a MASSA CARRARA, in data 09/05/1975, al Reg. Part. n. 1815.

Note: Con il presente Atto di Compravendita il Sig. [REDACTED] acquista dalla Sig.ra [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà, oltre ad altre unità immobiliari, gli immobili identificati al Catasto Terreni al Fg. 84 particelle 31, 50, 51, 52, 92, 93, 94, 95, 96, 323, 325 e 326.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna

**7.1 Conformità edilizia:**

**Terreni agricoli**

**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 Bagnone in data 18.07.2023 (si veda in allegato alla presente), per effetto degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali vigenti nel medesimo Comune, costituiti da:

- Piano Strutturale Intercomunale adottato con D.C.C. n° 18 del 12.04.20 19, con pubblicazione sul B.U.R.T. n° 33 del 14.08.2019 e approvato con D.C.C. n° 2 del 30.03.2021, con pubblicazione sul B.U.R.T. n° 44 del 03.11.2021;
- Regolamento Urbanistico (R.U.), Variante Generale adottata con D.C.C. n° 36 del 10.08.13, pubblicata sul BURT n° 35 del 28.08.13 e approvata con D.C.C. n° 5 del 16.01.14, pubblicata sul BURT n° 13 del 02.04.14; la Variante Semplificata adottata con D.C.C. n° 5 del 26.01.16 e approvata con D.C.C. n°

14 del 08.03.18 e pubblicata sul BURT n° 21 del 23.05.18;

le previsioni urbanistiche per gli immobili appartenenti al corpo B, Terreni agricoli e n. 2 fabbricati diruti, sono le seguenti:

- Foglio 84 particelle 31-50-51-52-92-93-94-95-96-323 e 325-326 (fabbricati diruti): Zona "E" - Aree agricole e con funzioni rurali, sottozona "E2" Aree a prevalente funzione agricola, ai sensi degli articoli 34 e seguenti delle norme del vigente R.U. e delle norme del citato Regolamento di cui al D.P.G.R. Toscana n° 63/R/2016.

Dalle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del R.U.:

"Articolo 35 - Aree a prevalente funzione agricola (E2)

1. Sono le aree a prevalente funzione agricola, caratterizzate dalla dominanza delle coperture forestali, comprendenti i boschi misti con prevalenza di latifoglie, i boschi con prevalenza di conifere, i rimboschimenti, i boschi degradati, le formazioni riparie e i cespuglieti, talvolta alternati a radure, pascoli, praterie e aree agricole residuali tipicamente caratterizzate da forme mature di degradazione forestale e/o rinaturalizzazione.

2. In queste partizioni spaziali, oltre a quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, di cui ai precedente Capo I, in applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005 e in conformità alla disciplina di P.S., il R.U. ammette i seguenti ulteriori interventi: - la costruzione di "nuovi edifici rurali ad uso abitativo" commisurati alla conduzione del fondo agricolo, secondo quanto indicato al comma 4 lettera a) del precedente articolo 28; - la costruzione di "nuovi annessi agricoli" commisurati alla conduzione del fondo agricolo, secondo quanto indicato al comma 4 lettera b) del precedente articolo 28; - la costruzione di "nuovi annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo agricolo", secondo quanto indicato al comma 9 del precedente articolo 28; - la costruzione di "nuovi annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari", secondo quanto indicato al comma 7 del precedente articolo 28. - l'installazione di "manufatti precari", secondo quanto indicato al comma 11 del precedente articolo 28. [...]"

#### VINCOLI

- 1) La zona interessata è sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della L. n° 64 del 02.02.74 e s.m.i.;
- 2) L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e/o in quanto aree boscate e/o in quanto ricadenti in zona PG2 (pericolosità geomorfologica media), ai sensi del vigente P.A.I. Piano Stralcio Assetto Idrogeologico Autorità di Bacino Interregionale del F. Magra;
- 3) L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i., art. 142 c. l lettera "c" e/o lettera "g".

Descrizione: **Terreni agricoli** di cui al punto **A - TERRENI AGRICOLI E N. 2 FABBRICATI DIRUTI**

Gli immobili facenti parte del presente lotto sono tutti terreni, per lo più boschivi, fatta eccezione per i piccoli fabbricati rurali diruti alle particelle 325 e 326 rispettivamente di 162 mq. e 77 mq. che ai sopralluoghi sono risultati ad un unico piano e in adiacenza fra di loro; per gli stessi non è stato possibile effettuare un rilievo adeguato, vista l'abbondante vegetazione che li contorna e che si è anche radicata su di essi.

#### 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 **28.334,00**

**Condizioni generali dell'immobile:**

In considerazione della scarsissima manutenzione ordinaria ormai da anni effettuata sugli immobili, sia sui terreni che sui fabbricati rurali diruti, l'intero compendio risulta ormai gremito di vegetazione invasiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 31	sup reale lorda	2.725,00	1,00	2.725,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 50	sup reale lorda	1.004,00	1,00	1.004,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 51	sup reale lorda	966,00	1,00	966,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 52	sup reale lorda	481,00	1,00	481,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 92	sup reale lorda	5.586,00	1,00	5.586,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 93	sup reale lorda	4.145,00	1,00	4.145,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 94	sup reale lorda	1.258,00	1,00	1.258,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 95	sup reale lorda	6.836,00	1,00	6.836,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 96	sup reale lorda	1.870,00	1,00	1.870,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 323	sup reale lorda	3.224,00	1,00	3.224,00
SUP. FABBRICATO DIRUTO FG. 84 PART. 325	superf. esterna lorda	162,00	1,00	162,00
SUP. FABBRICATO DIRUTO FG. 84 PART. 326	superf. esterna lorda	77,00	1,00	77,00
		<b>28.334,00</b>		<b>28.334,00</b>

**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;

Ufficio tecnico di COMUNE DI BAGNONE;

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 E N. 2 FABBRICATI DIRUTI. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.391,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 31	2.725,00	€ 3,00	€ 8.175,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 50	1.004,00	€ 3,00	€ 3.012,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 51	966,00	€ 3,00	€ 2.898,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 52	481,00	€ 3,00	€ 1.443,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 92	5.586,00	€ 3,00	€ 16.758,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 93	4.145,00	€ 3,50	€ 14.507,50
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 94	1.258,00	€ 3,00	€ 3.774,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 95	6.836,00	€ 1,50	€ 10.254,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 96	1.870,00	€ 3,00	€ 5.610,00
SUP. TERRENO FG. 84 PART. 323	3.224,00	€ 2,50	€ 8.060,00
SUP. FABBRICATO DIRUTO FG. 84 PART. 325	162,00	€ 100,00	€ 16.200,00
SUP. FABBRICATO DIRUTO FG. 84 PART. 326	77,00	€ 100,00	€ 7.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 98.391,50
Valore corpo	€ 98.391,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 98.391,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 98.391,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - TERRENI AGRICOLI E N. 2 FABBRICATI DIRUTI	agricolo	28.334,00	€ 98.391,50	€ 98.391,50

**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%)	€ 14.758,73
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- A - TERRENI AGRICOLI E N. 2 FABBRICATI DIRUTI**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- A - TERRENI AGRICOLI E N. 2 FABBRICATI DIRUTI**

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

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 83.632,78</b>
--	--------------------

**Beni in Villafranca In Lunigiana (MS)**  
Località/Frazione **Merizzo**  
Villafranca in Lunigiana (MS)

**Lotto: 3 - 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] [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.**

**Terreni agricoli siti in frazione: Merizzo, Villafranca in Lunigiana (MS)**

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED],  
sezione censuaria VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), foglio **25**, particella **47**, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 2.159 mq., reddito dominicale: € 3,35, reddito agrario: € 2,79

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 24/09/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 6078 in atti dal 10/10/1979.

Confini: A nord-ovest con terreno alla part. 46, a sud-ovest con terreni alle particelle 45 e 107, a sud-est con strada vicinale, a est con terreno alla part. 48 stessa proprietà, a nord con terreni al Fg. 80 particelle 403 e 476 del Comune di Bagnone (MS).

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED],  
sezione censuaria VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), foglio **25**, particella **48**, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 210 mq., reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,27

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 24/09/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 6078 in atti dal 10/10/1979.

Confini: A ovest con terreno alla part. 47 stessa proprietà, a sud e a est con strada vicinale, a nord con terreno al Fg. 80 part. 403 del Comune di Bagnone.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED],  
sezione censuaria VILLAGRANCA IN LUNIGIANA (MS), foglio 25, particella 49, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 220 mq., reddito dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,14

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 24/09/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 6078 in atti dal 10/10/1979.

Confini: A ovest, a sud e a est con strada vicinale, a nord con terreno al Fig. 80 part. 403 del Comune di Bagnone (MS).

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED], sezione censuaria VILLAGRANCA IN LUNIGIANA (MS), foglio 25, particella 198, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, superficie catastale 4.246 mq., reddito dominicale: € 5,48, reddito agrario: € 3,29

Derivante da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/11/2011 Pratica n. MS0118969 in atti dal 22/11/2011 (n. 813.1/2011). Annotazioni: di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO (fabbricato "fantasma") NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA` ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA` UTILIZZATO AL CEU;
- Impianto meccanografico del 24/09/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 6078 in atti dal 10/10/1979.

Confini: A nord-ovest con terreno alla part. 932, a sud con terreni alle particelle 932 e 933, a est con terreno alla part. 199 stessa proprietà, a nord con terreni alle particelle 108,109, 110 e 998.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Sig. [REDACTED],  
sezione censuaria VILLAGRANCA IN LUNIGIANA (MS), foglio 25, particella 199, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 1.037 mq., reddito dominicale: € 1,61, reddito agrario: € 1,34

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 24/09/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 6078 in atti dal 10/10/1979.

Confini: A ovest con terreno alla part. 198 stessa proprietà, a sud con terreno alla part. 934, a est con terreno alla part. 935 stessa proprietà e con strada vicinale, a nord con terreno alla part. 998.

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

Sig. [REDACTED],  
sezione censuaria VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), foglio **25**, particella **935**, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 424 mq., reddito dominicale: € 0,66, reddito agrario: € 0,55

**Derivante da:**

- Impianto meccanografico del 24/09/1969;
- Atto del 09/04/1975 Pubblico ufficiale DALLE LUCCHE D Sede FIVIZZANO (MS) Repertorio n. 9001 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione n. 675 registrato in data 02/05/1975 - Voltura n. 6078 in atti dal 10/10/1979.

**Confini:** A ovest con terreno alla part. 199 stessa proprietà, a sud con terreno alla part. 200, a est e a nord-est con strada vicinale.

**Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]  
[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):**

I beni immobili facenti parte del presente lotto, Terreni agricoli, sono ubicati in prossimità del borgo di Merizzo, un piccolo borgo del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), dal quale distano circa 5,90 km. Il borgo del Merizzo si trova alla sinistra del fiume Magra, fra i torrenti Civiglia e Corvarola, lungo la strada che da Villafranca porta a Monti di Licciana. Deve il suo nome alla posizione soleggiata dove fu fondato. Nella parte più antica del borgo troviamo resti murari e suggestivi passaggi voltati tra le case in pietra.

La zona è raggiungibile agevolmente dalla strada provinciale SP 26 dell'Amola.

**Caratteristiche zona:** periferica in area agricola-boschiva

**Area urbanistica:** agricola-boschiva

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole-boschive

**Importanti centri limitrofi:** Bagnone, Pontremoli, Villafranca, Massa, Carrara, La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:**

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 11,70 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI PONTREMOLI distanza 16,00 km.,

STAZIONE FERROVIARIA DI AULLA distanza 10,00 km.,

STAZIONE FERROVIARIA DI PONTREMOLI distanza 17,00 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]  
[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. [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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

#### Titolare/Proprietario:

Sig. [REDACTED]

dal 09/04/1975 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio DARIO DALLE LUCHE, in data 09/04/1975, al Rep. n. 9001; trascritto a MASSA CARRARA, in data 09/05/1975, al Reg. Part. n. 1815.

Note: Con il presente Atto di Compravendita il Sig. [REDACTED] acquista dalla Sig.ra [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà, oltre ad altre unità immobiliari, gli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Villafranca al Fg. 25 particelle 47, 48, 49, 198, 199 e 935.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Terreni agricoli

Nessuna.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Terreni agricoli

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità:

Come riportato nel C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) richiesto dalla sottoscritta e rilasciato in data 24.07.2023 (si veda in allegato alla presente), secondo il Piano Strutturale Intercomunale del Comune di Villafranca in Lunigiana approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 27.04.2021 e il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 dell' 11.02.2010, i terreni in oggetto identificati catastalmente al Fg. 25 particelle 47, 48, 49, 198, 199 e 935 ricadono in Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA; più precisamente si tratta di "immobili ricadenti in tutto o in parte in aree di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 200a, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 Legge 6 luglio 2002, n. 137 Art. 142 Aree tutelate per legge .....

g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001 n. 227.

Estratto NTA

" Art. 40 - Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA

40.1. Descrizione dell'ambito

*Le aree ricadenti nell'ambito ad esclusivo uso agricolo EA sono quelle a prevalente od esclusivo uso agricolo presentanti particolari caratteristiche del sistema aziendale agricolo esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, della vulnerabilità delle risorse nonché della caratterizzazione sociale ed economica del proprio territorio. Le zone ad esclusiva funzione agricola sono assunte come risorsa essenziale del territorio limitata e non riproducibile e corrispondono alle aree di elevato pregio a fini di produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie e/o sistemazioni territoriali. Nelle zone con esclusiva funzione agricola sono di norma consentiti impegni di suolo esclusivamente per finalità collegate con la*

conservazione o lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.

Le eventuali richieste di trasformazioni del paesaggio agrario comprendenti cambi colturali, abbattimento e sostituzione di formazioni forestali ed individui arborei e/o di interventi sui suoli connesse con la conduzione dei fondi agricoli, sono considerate non accoglibili in via generale e possono essere accolte ed autorizzate solo se accompagnate da idoneo Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, redatto anche in assenza di interventi edilizi, comprovante tale necessità.

40.2. *Disciplina degli interventi edilizi*

40.2.a. *Modalità e procedure di intervento*

Per il raggiungimento degli obiettivi d'ambito in via generale sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

A tutti gli edifici con destinazione d'uso non agricola, al fine di mantenere il presidio residenziale sono ammessi. - per abitazioni aventi superficie utile fino a 110 mq sono ammesse addizioni funzionali di superfici per ulteriori 40 mq utili - per abitazioni aventi superficie utile fino a 200 mq sono ammesse addizioni funzionali di superfici per ulteriori 20 mq utili - per gli annessi agricoli per cui è ammissibile il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali è consentito un ulteriore incremento di superficie fino al raggiungimento di 110 mq di superficie utile.

40.2.b. *Prescrizioni relative alla nuova edificazione*

È ammessa, oltre agli interventi di cui sopra, la nuova costruzione di edifici rurali ad uso abitativo e di nuovi annessi agricoli collegati alla conduzione dei fondi e all'esercizio dell'attività agricola, da realizzarsi previo Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, di cui al precedente articolo 40 e con le limitazioni quantitative complessive di cui all'art. 43 delle presenti norme."

Gli immobili sono inoltre ricadenti in aree di cui al RD 3267/1923, cioè sottoposti a vincolo idrogeologico.

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

I terreni facenti parte del presente lotto sono situati in prossimità di un bivio (strada vicinale non asfaltata) della Strada Provinciale 26 di Amola e sono destinati per lo più a bosco, ad eccezione di una porzione del terreno alla particella 198 adibita a prato.

#### **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 ██████████ non risulta espresso dissenso al regime della comunione dei beni.

Successivamente in data 20/09/2017 i coniugi ██████████ 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 **8.296,00**

Condizioni generali dell'immobile: In considerazione della scarsissima manutenzione ordinaria ormai da anni effettuata sugli immobili, l'intero compendio risulta ormai gremito di vegetazione invasiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. TERRENO FG. 25 PART. 47	sup reale lorda	2.159,00	1,00	2.159,00
SUP. TERRENO FG. 25 PART. 48	sup reale lorda	210,00	1,00	210,00
SUP. TERRENO FG. 25 PART. 49	sup reale lorda	220,00	1,00	220,00
SUP. TERRENO FG. 25 PART. 198	sup reale lorda	4.246,00	1,00	4.246,00
SUP. TERRENO FG. 25 PART. 199	sup reale lorda	1.037,00	1,00	1.037,00
SUP. TERRENO FG. 25 PART. 935	sup reale lorda	424,00	1,00	424,00
		<b>8.296,00</b>		<b>8.296,00</b>

## 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;

Ufficio tecnico di COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA;

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) € 27.011,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. TERRENO FG. 25 PART. 47	2.159,00	€ 3,00	€ 6.477,00
SUP. TERRENO FG. 25 PART. 48	210,00	€ 3,00	€ 630,00
SUP. TERRENO FG. 25 PART. 49	220,00	€ 3,00	€ 660,00
SUP. TERRENO FG. 25 PART. 198	4.246,00	€ 3,50	€ 14.861,00
SUP. TERRENO FG. 25 PART. 199	1.037,00	€ 3,00	€ 3.111,00
SUP. TERRENO FG. 25 PART. 935	424,00	€ 3,00	€ 1.272,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.011,00
Valore corpo			€ 27.011,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.011,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.011,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - TERRENI AGRICOLI	agricolo	8.296,00	€ 27.011,00	€ 27.011,00

**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%)	€ 4.051,65
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- A - TERRENI AGRICOLI**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- A - TERRENI AGRICOLI**

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

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 22.959,35</b>
--	--------------------

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] [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 BATTÀ 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]  
[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] [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 viabilità 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]

[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]

[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] [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] [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] [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.

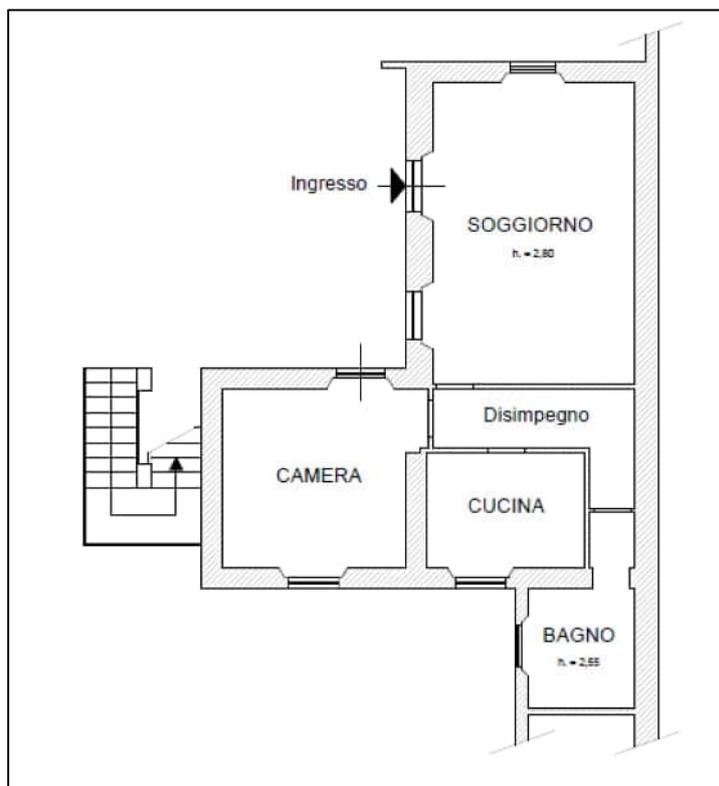
Direttamente dalla fascia pedonale di Via Stazione si accede tramite cancello in ferro al cortile comune, pavimentato con lastroni in cemento e in parte verso ovest ricoperto da vegetazione (prato e piantumazioni di diverso genere).

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 ██████████ - Piena proprietà

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

### Ulteriori informazioni sul debitore:

Il Sig. ██████████ in data 08/09/1962 ha contratto matrimonio con la Sig.ra ██████████, 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
		<b>183,50</b>		<b>130,38</b>

## 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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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] [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]

[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 viabilità 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'

contro

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'

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] [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] [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

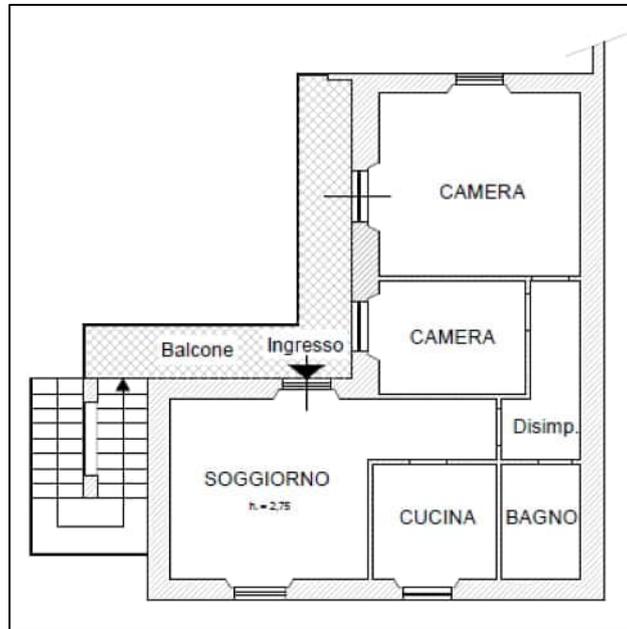
Fg. 95, particella 142 sub.2 – Piano T-1, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani

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 ██████████ - Piena proprietà

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

#### Ulteriori informazioni sul debitore:

Il Sig. ██████████ in data 08/09/1962 ha contratto matrimonio con la Sig.ra ██████████, 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 ██████████ non risulta espresso dissenso al regime della comunione dei beni.

Successivamente in data 20/09/2017 i coniugi ██████████ 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
		<b>159,00</b>		<b>95,75</b>

## 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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. ABITABILE APPARTAMENTO P. 1.	83,00	€ 1.500,00	€ 124.500,00
SUP. CORTILE PERTINENZIALE (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:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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] [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 BATTÀ 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 BATTÀ Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n: 1949 del 02/12/1981 (n. 418881).

Confini: A nord con 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 BATTÀ 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 con 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]  
[REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO con [REDACTED] - Regime Patrimoniale attuale: Separazione

dei Beni - Data Matrimonio: 08-09-1962

**Ulteriori informazioni sul debitore:**

Il Sig. ██████████ in data 08/09/1962 ha contratto matrimonio con la Sig.ra ██████████, 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 ██████████ non risulta espresso dissenso al regime della comunione dei beni.

Successivamente in data 20/09/2017 i coniugi ██████████ 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 ██████████ - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Sig.ra ██████████ - 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. ██████████, anche il diritto di usufrutto per la quota di 1/3 per la madre, Sig.ra ██████████

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari della Conservatoria di Massa Carrara emerge che la Sig.ra ██████████ è ormai deceduta in data ██████████ 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 ██████████ 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 ██████████, coniuge dell'esecutato Sig. ██████████ 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]  
[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. ██████████ 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 ██████████, in morte del padre ██████████, nato a ██████████ e ivi deceduto il ██████████, ereditano i diritti di proprietà di 1/2 ciascuno, gravati dell'usufrutto di 1/3 a favore del coniuge ██████████ 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 ██████████ avvenuta in data ██████████.

Si fa presente che alla Denuncia di Successione ha fatto seguito Atto per causa di morte - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del Sig. ██████████ 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] [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 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 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
		<b>5.069,00</b>		<b>5.069,00</b>

## 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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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:**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 8.911,40</b>
--	-------------------

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] [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]  
 [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 prospicienti 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]  
[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

**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] [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 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 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
		<b>6.653,00</b>		<b>6.653,00</b>

## 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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	----------------------	-------------------------

			<i>medio ponderale</i>	<i>quota</i>
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:**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 7.038,85</b>
--	-------------------

**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] [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 BATTÀ 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]  
[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 prospicienti 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]  
[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 BATTÀ 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 AGRICOLA**

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
		<b>7.680,00</b>		<b>7.680,00</b>

## 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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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:**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 9.792,00</b>
--	-------------------

**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] [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]  
[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
		<b>850,00</b>		<b>850,00</b>

**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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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.