

Beni in Licciana Nardi (MS)
Località/Frazione **Località Terrarossa**

Lotto: 2 - TERRENI BOSCHIVI

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Laura Rolando attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile oggetto della presente procedura.

La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali dell'immobile 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 BOSCHIVI.

agricolo sito in frazione: Località Terrarossa

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria LICCIANA NARDI (MS), foglio **50**, particella **524**, qualità BOSCO ALTO, classe 1, superficie catastale 2.622 mq., reddito dominicale: € 2,71, reddito agrario: € 0,81

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 11/07/2012 Pratica n. MS0061554 in atti dal 11/07/2012 presentato l'11/07/2012 (n. 61554.1/2012): nella variazione è stato soppresso l'immobile Foglio 50 part. 206; sono stati inoltre variati gli immobili al Foglio 50 particelle 523, 525, 526 e 527;
- Atto del 03/03/2015 Pubblico ufficiale CHIANCA GENNARO Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 47415 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1752.1/2015 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 19/03/2015;
- Impianto meccanografico del 07/07/1970;
- Atto del 26/08/1978 Pubblico ufficiale LA ROSA C Sede PONTREMOLI (MS) Repertorio n. 509 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 139 n. 1789 registrato in data 12/09/1978 - Voltura n. 6883 in atti dal 15/01/1984.

Confini: A nord con terreni alle particelle 163 e 178; a ovest con terreni alle particelle 523, 525 e 526; a sud-est con terreno alla part. 430; a est con terreno alla part. 179.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria LICCIANA NARDI (MS), foglio **50**, particella **526**, qualità BOSCO ALTO, classe 1, superficie catastale 133 mq., reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,04

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 11/07/2012 Pratica n. MS0061554 in atti dal 11/07/2012 presentato il



11/07/2012 (n. 61554.1/2012): nella variazione è stato soppresso l'immobile Foglio 50 part. 206; sono stati inoltre variati gli immobili al Foglio 50 particelle 523, 525, 526 e 527;
 - Atto del 03/03/2015 Pubblico ufficiale CHIANCA GENNARO Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 47415 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1752.1/2015 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 19/03/2015;
 - Impianto meccanografico del 07/07/1970;
 - Atto del 26/08/1978 Pubblico ufficiale LA ROSA C Sede PONTREMOLI (MS) Repertorio n. 509 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 139 n. 1789 registrato in data 12/09/1978 - Voltura n. 6883 in atti dal 15/01/1984.

Confini: A nord con terreno alla part. 525; a ovest con terreni alle particelle 527 e 529; a est con terreno alla part. 524.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

No

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili facenti parte del presente lotto, Terreni boschivi, sono ubicati in prossimità della Località denominata Terrarossa, una frazione del Comune di Licciana Nardi (MS).

Terrarossa si trova nella media Lunigiana, sulla sponda sinistra del fiume Magra, presso la confluenza con i torrenti Civiglia e Taverone.

È situata ad 8 km a sud-ovest di Licciana Nardi e 2,5 km a nord di Aulla ed è attraversata dalla strada statale 62 della Cisa che congiunge la Liguria orientale e la Lunigiana alla Pianura Padana.

La zona è agevolmente raggiungibile dalla SS 62 ed è a breve distanza dalla località denominata Masero.

Caratteristiche zona: periferica in area agricola-boschiva normale

Area urbanistica: agricola-boschiva a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-boschive

Importanti centri limitrofi: Aulla, Carrara, Massa, La Spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 3,50 km.,

STAZIONE FERROVIARIA DI AULLA distanza 3,50 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



Note: In qualità di amministratore unico della [REDACTED] dichiarato che i terreni sono liberi: non sono locati né utilizzati da terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore della [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 429.853,47

A rogito del TRIBUNALE DI PISTOIA (PT) in data 15/10/2016 al Rep. n. 3228; Iscritta a MASSA CARRARA in data 02/11/2016 ai Reg. Gen. n. 9852/Reg. Part. n. 1314

Note: LA PRESENTA NOTA E' ISCRITTA PER LA MINOR SOMMA PER MANCATA CAPIENZA.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE [REDACTED]

Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

Importo ipoteca: € 225.681,20; Importo capitale: € 112.840,60

A rogito dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 05/01/2018 al Rep. n. 1520/5618; Iscritta a MASSA CARRARA in data 08/01/2018 ai Reg. Gen. n. 155/Reg. Part. n. 22.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della PENELOPE SPV S.R.L. cont. [REDACTED]

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data



16/02/2024 al Rep. n. 199 trascritto a MASSA CARRARA in data 23/02/2024 ai Reg.
Gen. n. 1642/Reg. Part. n. 1356

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non sussiste condominio

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

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 03/03/2015 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio GENNARO CHIANCA, in data 03/03/2015, al Rep. n. 47415/29613; trascritto a MASSA CARRARA, in data 19/03/2015, ai Reg. Gen. n. 2231/Reg. Part. n. 1752.

Note: Con il presente Atto di Compravendita [REDACTED], come sopra generalizzata, acquista gli immobili oggetto del presente lotto per la quota di 1/1 di proprietà dal

[REDACTED]

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]



In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio CARMELO LA ROSA, in data 26/08/1978, al Rep. n. 509; trascritto a MASSA CARRARA, in data 01/09/1978, ai Reg. Gen. n. 4858/Reg. Part. n. 4103.

Note: Con il presente Atto di Compravendita il [REDACTED] come sopra generalizzati, acquista gli immobili oggetto del presente lotto (nella loro precedente identificazione Foglio 50 part. 296) per la quota di 1/1 di proprietà [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Note generali sulla conformità:

Come riportato nel C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) richiesto dalla sottoscritta e rilasciato dal Comune di Licciana Nardi (MS) in data 25.10.2024:

Richiamate le disposizioni di cui all'art.30 del D.P.R.6.6.2001 n°380; Richiamate la deliberazione di Consiglio Comunale n°65 del 18.12.1998 di adozione del Piano Strutturale e la deliberazione Consiglio Comunale n°22 del 30.04.1999 di definitiva approvazione;

Richiamate la deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26.02.2001 di adozione del Regolamento urbanistico e la deliberazione di Consiglio Comunale n°41 del 10.08.2001 di definitiva approvazione;

Dato atto che alla scadenza del quinquennio di efficacia del Regolamento Urbanistico il Comune, redatto il monitoraggio sugli effetti, ha revisionato lo strumento urbanistico con una variante generale, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19.07.2007 e definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio n.9 del 08/02/2008;

Vista la deliberazione di giunta dell'Unione Numero 39 del quattro Aprile 2019 con oggetto: "L.R. 65/2014 - ART. 23 - COMMA 7 - APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE";

Dato atto che con deliberazione di C.C. n. 9 del 10/04/2019 il Comune di Licciana Nardi ha adottato il PSI ai sensi degli artt. 18, 19, 20 e 23 della L.R. 65/2014 e s.m.i. definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 19/02/2021, diventato vigente con pubblicazione B.U.R.T. n. 44 del 03/11/2021;

Visto il Regolamento Urbanistico;

gli immobili (terreni) oggetto del presente lotto sono inseriti in Area boscata "E3", Corrispondono alle Aree boscate come individuate e definite dal Piano Strutturale, e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dello stesso e dell'art.35 del R.U. vigente.

In merito alla vincolistica le stesse ricadono in:

- Vincolo paesaggistico tutelata per legge ai sensi dell'art.142 del D. Lgs 42/2004, lettera g) Territori coperti da foreste e boschi.
- Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923 - Riordinamento e riforma della



legislazione in materia di boschi e di terreni montani.

Stralcio Regolamento Urbanistico

35. Aree boscate

Corrispondono alle Aree boscate come individuate e definite dal Piano Strutturale, e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dello stesso.

È prescritta la conservazione, valorizzazione e riqualificazione della copertura forestale e della rete dei percorsi; sono consentiti gli interventi necessari a migliorare l'accessibilità ove possibile, per la coltivazione e la fruizione turistica del territorio, in conformità alle presenti norme.

Oltre a quanto indicato al precedente art. 32 (Interventi ammessi e interventi non ammessi), si prescrive quanto segue:

- *sono consentiti gli interventi di manutenzione, governo e coltivazione del bosco, compresi quelli di ricostituzione e rimboschimento, anche a seguito di incendio, e di conversione del ceduo in fustaia, in coerenza con eventuali programmi, piani o disposizioni di settore di ordine sovracomunale;*
- *sono consentite le opere che concorrono a prevenire le cause di incendi e a facilitare l'arresto e lo spegnimento del fuoco, quali il decespugliamento, l'apertura di piste e tagli vegetazionali, ecc.;*
- *non sono ammesse nuove strade se non mediante ripristino di percorsi storici o per l'apertura di piste forestali con fondo naturale, finalizzate alla vigilanza e alla difesa antincendio;*
- *è vietato il trasferimento di volume in queste aree per la realizzazione di annessi agricoli o addizioni agli stessi attraverso gli interventi di recupero volumetrico (RV) ammessi ai sensi dei successivi artt. 39 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente), 40 (Interventi ammessi in relazione al valore, alle dimensioni, alle destinazioni d'uso) e 41 (Interventi di recupero volumetrico), è invece consentito, attraverso gli stessi interventi, il trasferimento di volume nelle Aree agricole produttive;*
- *è vietata la realizzazione o installazione di annessi agricoli di cui al successivo capo III, mentre è ammessa l'installazione di manufatti precari di cui al successivo art. 50 (Manufatti precari) solo per comprovate esigenze connesse alla coltivazione del bosco e alla raccolta dei prodotti del sottobosco;*
- *gli interventi edilizi di cui al punto precedente non dovranno comunque comportare il taglio di alberi di alto fusto e per la loro localizzazione si dovranno utilizzare superfici intercluse coltivate o a pascolo o incolte, anche ai fini di un miglior soleggiamento;*
- *nelle aree percorse da incendio resta la destinazione a bosco, ed è vietata la costruzione o installazione di edifici di qualsiasi genere;*
- *è vietata la riduzione della superficie forestale.*

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

Gli immobili facenti parte del presente lotto sono ubicati a ridosso dei piccoli aggregati abitativi che si sviluppano lungo la Via Nazionale della Cisa, e per questo motivo sono dunque facilmente raggiungibili. Il lotto è costituito da due terreni boschivi completamente ricoperti da alberi ad alto fusto e da una fitta bassa vegetazione cespugliosa, tanto che non è stato possibile addentrarsi per effettuare una verifica sull'eventuale presenza di qualche piccolo manufatto.

Entrambi i terreni sono incolti e non sono utilizzati dall'attuale proprietà.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.755,00**

Condizioni generali dell'immobile:
Entrambi i terreni sono incolti e non sono utilizzati dall'attuale proprietà, condizione che ha determinato lo sviluppo di vegetazione invasiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie Terreno al Foglio 50 part. 524	superf. esterna lorda	2.622,00	1,00	2.622,00
Sup. Terreno al Foglio 50 part. 526	superf. esterna lorda	133,00	1,00	133,00
		2.755,00		2.755,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI LICCIANA NARDI;

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



8.3 Valutazione corpi:

A - TERRENI BOSCHIVI. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.887,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie Terreno al Foglio 50 part. 524	2.622,00	€ 2,50	€ 6.555,00
Sup. Terreno al Foglio 50 part. 526	133,00	€ 2,50	€ 332,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.887,50
Valore corpo			€ 6.887,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.887,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.887,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - TERRENI BOSCHIVI	agricolo	2.755,00	€ 6.887,50	€ 6.887,50

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%)	€ 1.033,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

- A - TERRENI BOSCHIVI

Certificato energetico presente: NO

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.854,38
---	------------

Montignoso, 26-02-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Livia Mascagni

