Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

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

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

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

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

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

INDICE

Lotto: 3 - TERRENI AGRICOLI

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

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

INDICE

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

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

Lotto: 5 - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE PERTINENZIALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 68

Corpo: A - APPARTAMENTO CON CORTE COMUNE PERTINENZIALE 68

BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) 70

2. DESCRIZIONE 70

3. STATO DI POSSESSO 70

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 71

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 72

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 72

7. PRATICHE EDILIZIE 73

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 76

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

INDICE

Lotto: 6 - TERRENI AGRICOLI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 79

Corpo: A -TERRENI AGRICOLI 79

BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) 81

2. DESCRIZIONE 81

3. STATO DI POSSESSO 82

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 82

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 83

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 83

7. PRATICHE EDILIZIE 84

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 86

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

INDICE

Lotto: 7 - TERRENI AGRICOLI

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

Lotto: 8 - TERRENO AGRICOLO

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

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

INDICE

Lotto: 9 - TERRENO AGRICOLO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 103

Corpo: A - TERRENO AGRICOLO 103

BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) 104

2. DESCRIZIONE 104

3. STATO DI POSSESSO 104

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 104

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 105

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 106

7. PRATICHE EDILIZIE 106

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 108

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 [redacted] 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** [redacted];
  - 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 [redacted] *è coniugato con la* [redacted]*.*

I Signori [redacted] *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. [redacted] 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 [redacted] ne è comproprietaria per le quote di seguito specificate:

- <u>del lotto 1</u> 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 [redacted] ne è comproprietaria al 50 %;

- <u>del lotto 4</u> 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 [redacted] ne è comproprietaria per la quota di un quarto (1/4);

- <u>del lotto 5</u> 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 [redacted] ne è comproprietaria per la quota di un quarto (1/4);

- <u>del lotto 6</u> 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 [redacted] 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 [redacted], procedendo di seguito al progetto divisionale di separazione in natura dei beni in esecuzione, specificando la quota appartenente al soggetto esecutato, Sig. [redacted], che si rimette in allegato alla presente.

<u>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.</u>

<u>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.</u>

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] 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]

[redacted], [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

Note: Per meglio comprendere l'assegnazione della quota di proprietà ai coniugi [redacted] 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 [redacted] **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** [redacted];
- 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** [redacted] **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 [redacted] 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] - 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] - 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]), 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 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.
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 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.
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 12.04.20 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 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 fondiarie”, 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 12.04.20 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, 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 12.04.20 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. 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.

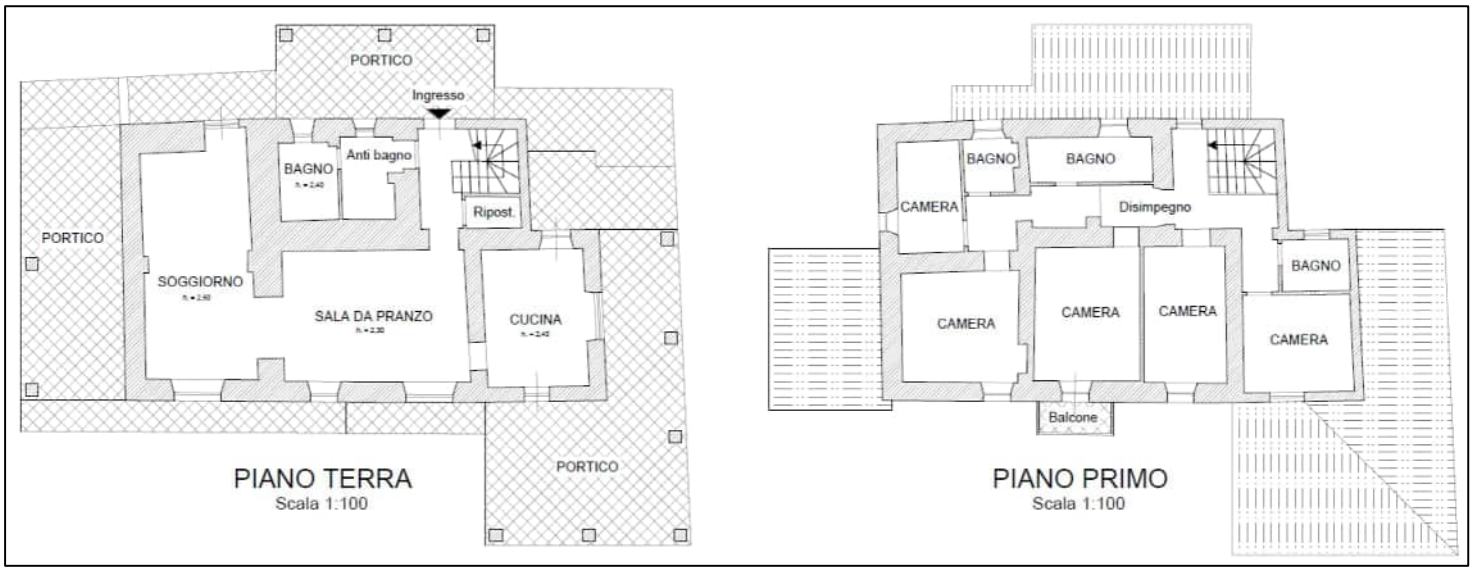
VINCOLI
1) La zona interessata è sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della L. n° 64 del 02.02.74 e s.m.i.; 2) L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e/o in quanto aree boscate e/o in quanto ricadenti in zona PG2 (pericolosità geomorfologica media), ai sensi 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 [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 **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
		311,50		**336,13**

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 [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: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

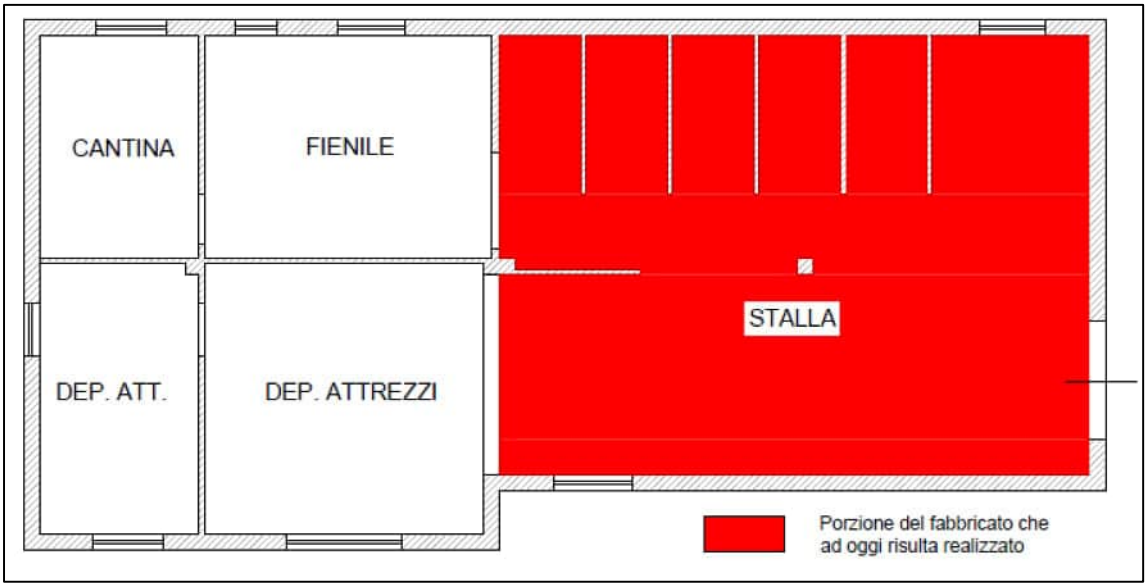
Condizioni generali dell'immobile: In considerazione della scarsissima manutenzione ordinaria ormai da anni effettuata sugli immobili, gli stessi risultano gremiti di vegetazione invasiva.

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
		9.250,00		**9.250,00**

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.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
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.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
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.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
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:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
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:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 550.106,10

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] 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 Fg. 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 Fg. 84.**

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

dei beni.
Successivamente in data 20/09/2017 i coniugi [redacted] hanno stipulato una Convenzione Matrimoniale di separazione dei beni.
Ne consegue che i beni acquistati dai coniugi dal 21/09/1975 al 28/09/2017 sono sottoposti al regime della comunione ordinaria, salvo che nell'atto d'acquisto sia stato specificato che gli stessi non rientrano nella comunione dei beni.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

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

Non presenti

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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 diel TRIBUNALE DI ROMA (RM) in data 21/12/2005 al Rep. n. 757; Iscritta a MASSA CARRARA in data 05/09/2008 ai Reg. Gen. n. 9943/Reg. Part. n. 1855;
Note: La [redacted] elegge domicilio presso lo studio dell'Avv. Elisabetta Galeazzi in Massa - Piazza De Gasperi n. 15.

4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non sussiste condominio

Spese 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 fondiarie", 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
		28.334,00		**28.334,00**

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 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.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
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:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
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:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 83.632,78**

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] 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 VILLAFRANCA 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 VILLAFRANCA 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 VILLAFRANCA 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 Fg. 80 part. 403 del Comune di Bagnone (MS).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Sig. [redacted], sezione censuaria VILLAFRANCA 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 VILLAFRANCA 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 VILLAFRANCA 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] - 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] 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] 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 [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 **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
		8.296,00		**8.296,00**

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 VILLAFRANCA 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.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
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:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
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:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 22.959,35