

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 95/2014 R.G.E.

GIUDICE DELLA ESECUZIONE	DR.SSA ELISA PINNA
PROMOSSA DA:	CONTRO:
CREDITORE PROCEDENTE	DEBITORI ESECUTATI

La sottoscritta Arch. Biancamaria Torri, libero professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Massa-Carrara, con studio tecnico in Via Dei Mille n. 95 a Marina di Carrara (MS), è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe.

Successivamente, in data 11/12/2014, alla presenza della Dott.ssa Sara Farini, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Massa, prestava giuramento di rito e prendeva visione del seguente quesito formulato dal G.E., composto da più capitoli ed adempimenti, così come sono numerosi e vari i beni immobili richiamati nell'atto di pignoramento immobiliare del Legale di Parte Attrice.

- **PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- **PROVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della



comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; segnali inoltre eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà del bene nell'arco del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, oneri condominiali nei limiti di cui all'art. 63 disp. Att. C.C.)
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari. Indichi altresì, con riguardo alle ipoteche iscritte, il nominativo del credito a favore del quale è presa l'iscrizione, desumibile dalla certificazione ventennale



delle iscrizioni ipotecarie;

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sulla eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge 47/85 e all'articolo 46 d.p.r. 380/01, tenuto conto della vigente legislazione regionale: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; In caso di immobili interamente abusivi ed insuscettibili di sanatoria – comunque alienabili ai sensi dell'art. 46 d.p.r. 380/01 – effettui la stima sulla scorta del valore d'uso del bene per il tempo occorrente alla demolizione, aumentato del residuo valore del suolo, detratti i costi per la demolizione;
8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) della certificazione energetica di cui al d. l.g.s. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero dello Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa fornisca la valutazione anche della sola quota.

Allegli inoltre alla relazione:

- a. l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b. la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c. l'atto di provenienza;
- d. fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;



- e. gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- f. depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Alleggi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

Avverta il creditore precedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Rinvia alla già fissata udienza del **25/06/2015**

PREMESSA

In considerazione del numero di immobili pignorati, con il preciso scopo di rendere la redigenda Relazione Peritale efficace e di agevole lettura, dopo il rendiconto dell'attività preliminare relativa ai primi due paragrafi del quesito, la CTU ha atteso ai paragrafi dal **n. 2 al n. 8**, con l'utilizzo di schede, con titoli evidenziati, singolarmente intestate **ai beni oggetto di pignoramento**, al fine di facilitarne la classificazione essendo gli stessi una **quantità considerevole**.

Nell'atto redatto (CREDITORE PROCEDENTE) sono riportati sotto un elenco numerato, n. **37 (trentasette) diverse proprietà, tra le quali un solo fabbricato di civile abitazione, cinque aree ed enti urbani tra cui due piccole costruzioni in pietra per ricovero attrezzi e/o animali e tre cortili, trentuno terreni di varie dimensioni censiti a pascolo, seminativo, bosco ceduo e castagneto.**



Nello stesso ordine numerico sono state quindi intestate ad ognuno degli immobili apposite schede, in pagina singola, nelle quali sono esplicitate le informazioni ed i dati come da quesito ammesso, organizzati al fine di rispondere **ai punti dal n. 2 al n. 8** contenenti precisamente le seguenti informazioni

- Riferimenti dell'immobile e i mappali a confine per ogni punto cardinale
- Identificazione proprietari ed estremi atto di pignoramento
- Estremi atto di provenienza ed annotazioni
- Descrizione e stato attuale del bene
- Vincoli eventuali, pignoramenti e soggetti titolari del credito
- Posizione urbanistica (destinazione, regolarità ecc..)
- Altri dati e informazioni ecc.

I terreni risultano di diversa destinazione urbanistica e le varie classificazioni, n. 7 in tutto, come riportate nel CDU richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale, saranno illustrate in rapporto alla loro interazione con il Regolamento Urbanistico, nel corpo di una esposizione più generale, nella quale è delineato anche il quadro d'assieme della procedura.

Nelle schede singole saranno riportati, più sinteticamente, i soli limiti urbanistici.

ATTIVITA' PRELIMINARE

QUADRO GENERALE DI PERIZIA

La procedura esecutiva è stata originata da una sequenza di atti, prodotta su iniziativa della
in qualità di creditrice degli esecutati, costituita da:

- *Decreto ingiuntivo n. 145/10 del Tribunale di Massa, distaccamento di Pontremoli regolarmente notificato e reso esecutivo con Ordinanze del Giudice, munito di formula esecutiva il 15/02/2012 e conseguente iscrizione di ipoteca giudiziale in data 28/02/2012;*
- *Atto di precetto, notificato ai debitori in data 30/01 e 03/02/2012, con intimazione di pagamento, rimasto senza effetto;*



- Atto di pignoramento immobiliare, regolarmente notificato nelle date del 09/04 e 23/04/2014.

L'atto contiene l'elenco puntuale, ordinato per numero progressivo, (ordine mantenuto per semplicità anche dalla scrivente), di tutte le proprietà esegutate, raggruppate sul certificato ipotecario in 4 (quattro) unità negoziali, diversamente indicizzate ma perfettamente corrispondenti all'elenco dei beni, come puntualmente riscontrato dalla CTU.

Di tale elenco di seguito si produce una tabella di sintesi:

TABELLA N. 1

ORD.	TIPO T/F	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF.CI in mq
1	Fabbricato	Podenzana	12	686	A/4	3		5	
2	Terreno	Podenzana	11	50		U	Pascolo		326
3	Terreno	Podenzana	11	51		U	Pascolo		3352
4	Terreno	Podenzana	11	76		U	Pascolo		270
5	Terreno	Podenzana	12	44		2	Bosco ceduo		2080
6	Terreno	Podenzana	12	118		U	Pasc Cespug		1862
7	Terreno	Podenzana	12	440		3	Semin arbor		390
8	Terreno	Podenzana	13	81		2	Cast frutto		675
9	Terreno	Podenzana	13	82		3	Seminativo		411
10	Terreno	Podenzana	12	539		3	Semin arbor		452
11	Terreno	Podenzana	15	115		2	Bosco ceduo		1070
12	Terreno	Podenzana	15	489		U	Prato arbor		2032
13	Terreno	Podenzana	15	490		U	Prato arbor		1890
14	Fabbricato	Podenzana	13	1112			Ente urbano		153
15	Fabbricato	Podenzana	13	1113			Ente urbano		61
16	Fabbricato	Podenzana	11	787			Ente urbano		15
17	Fabbricato	Podenzana	11	791			Ente urbano		20
18	Fabbricato	Podenzana	11	793			Ente urbano		50
19	Terreno	Podenzana	11	21		3	Seminativo		2481
20	Terreno	Podenzana	11	22		U	Pascolo		785
21	Terreno	Podenzana	11	28		U	Pascolo		1640
22	Terreno	Podenzana	11	29		U	Pascolo		367
23	Terreno	Podenzana	11	30		3	Seminativo		673
24	Terreno	Podenzana	11	36		U	Pasc Cespug		1758
25	Terreno	Podenzana	11	91		3	Seminativo		1540
26	Terreno	Podenzana	11	198		U	Pascolo		243
27	Terreno	Podenzana	11	204		U	Prato arbor		705
28	Terreno	Podenzana	11	254		3	Seminativo		170
29	Terreno	Podenzana	11	256		2	Seminativo		290
30	Terreno	Podenzana	11	283		U	Prato		120
31	Terreno	Podenzana	11	296		U	Prato arbor		470



32	Terreno	Podenzana	11	419		2	Bosco ceduo		4190
33	Terreno	Podenzana	12	329		4	Semin arbor		1499
34	Terreno	Podenzana	12	348		1	Pascolo arbor		1794
35	Terreno	Podenzana	12	381		3	Cast frutto		1893
36	Terreno	Podenzana	11	782		U	Prato arbor		1451
37	Terreno	Podenzana	11	783		U	Prato arbor		1094

L'esame del certificato ipotecario, acquisito dalla scrivente CTU in data 18/09/2014, ha permesso una prima verifica sul complesso delle ipoteche, tutte giudiziali, iscritte sui beni e sulle epoche come di seguito elencato, in ordine di precedenza temporale e con indicazione dei creditori:

Data	Creditore	Immobili ipotecati	Totale Ipotecario
25/07/2011		Tutti quelli riportati in tabella 1	€. 24.000,00
28/07/2011		Come sopra con esclusione di: foglio 15 mapp. 115,489,490 e foglio 11 mapp. 787,791,793	€. 150.000,00
28/02/2012		Tutti quelli riportati in tabella 1	€. 148.000,00 + €. 109.000,00
21/03/2013		Solo foglio 12 mapp. 686	€. 91.078,26

Il totale delle ipoteche richieste assomma quindi ad €. 502.078,26 a fronte di crediti netti, riportati nello stesso certificato ipotecario, di €. 326.340,06 secondo l'ordine temporale rappresentato dalle date su scritte.

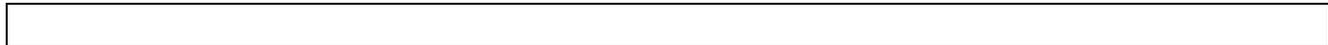
Come riportato in tabella 1, tra i beni pignorati, n.6 sono censiti a fabbricato, n.3 sono aree urbane, (aie e/o pertinenze), n.2 fabbricati rurali di piccole dimensioni utilizzati come deposito/ricovero ed n. 1 fabbricato ad uso abitativo.

Gli altri n. 31 immobili sono costituiti da terreni diversamente censiti riconducibili a 6 diverse zone di destinazione urbanistica.

Il quadro estimativo generale, più puntualmente riportato nelle schede intestate ad ogni singolo immobile, è caratterizzato da una estensione territoriale elevata. pari a circa mq. 38.000, con lotti di terreno anche sensibilmente distanti l'uno dall'altro, che abbracciano sia il comprensorio del Comune di Podenzana sia l'altro versante collinare di Montedivalli, lungo la strada Provinciale.

Rispetto alla Strada Provinciale, alcuni fondi risultano individuabili con buona comodità. Altri sono





invece fortemente decentrati e la loro forma e delimitazione risulta meno agevole.

Tutti in generale sono in totale stato di abbandono da alcune stagioni, almeno a giudicare dalla vegetazione spontanea ormai presente totalitariamente.

Le zone urbanistiche, come vedremo nel proseguo, sono oggetto di disciplina regolamentare legata alla caratteristica agro montana del territorio.

L'illustrazione complessiva che segue ha quindi lo scopo di delineare il quadro comune della stima, puntualizzato nelle schede di risposta ai quesiti e base sostanziale della sezione tecnico estimativa.

TABELLA 1 – ORD. N. 1 –

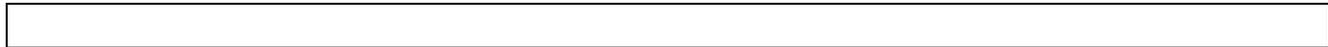
FABBRICATO ABITATIVO sito in Comune di Podenzana, Loc. Croce Via Provinciale n. 93 – F. 12 Mapp. 686

Trattasi di fabbricato in muratura, due piani fuori terra di cui il piano terra adibito a cantina, realizzato nella prima metà del 1900. La tipologia costruttiva è piuttosto semplice, probabilmente agricola all'inizio, integrata con successive aggiunte e resa abitabile. L'edificio è strutturalmente non adeguato e le condizioni di conservazione pessime. La copertura è realizzata in tegole di cotto poste su struttura lignea dell'epoca, gli infissi esterni sono in legno, di scarso pregio e necessitanti manutenzione. L'intonaco esterno non è di tipo civile rifinito al fine ma costituito da uno strato di malta bastarda applicato a grezzo, con mestolate successive e adiacenti di quantità regolari di malta dal caratteristico disegno ondeggiante, successivamente solo tinteggiate. Gli interni, attualmente il fabbricato non è vissuto da alcuni anni, denunciano la modestia dell'involucro murario, con diffusi annerimenti di muffe e condense in tutti i vani. Le pavimentazioni sono in piastrelle di cemento pressato non troppo stabili e il servizio igienico, rivestito con piastrelle semplici di ceramica, dovrebbe essere completamente rinnovato. Non è stato possibile verificare la parte impiantistica ma è pressoché certo che sia correlata alla economicità e vetustà del complesso.

TABELLA 1 – PROGRESSIVI NN. 14,15,16,17,18 – ENTI URBANI

14	Fabbricato	Podenzana	13	1112		Ente urbano		153
15	Fabbricato	Podenzana	13	1113		Ente urbano		61
16	Fabbricato	Podenzana	11	787		Ente urbano		15
17	Fabbricato	Podenzana	11	791		Ente urbano		20
18	Fabbricato	Podenzana	11	793		Ente urbano		50





Trattasi di aree risultanti in parte da frazionamenti catastali antecedenti il pignoramento. In particolare i mappali 1112 e 1113 del foglio 13 sono stati creati nel 2010, con frazionamento del mappale 192 dello stesso foglio, costituito da fabbricato e terreno di pertinenza, venduto a terzi in data 04/06/2003, quindi precedente le attività di recupero del credito di cui è causa, con atto Notaio Morichelli Vertere rep. 63596. Le due aree sono inserite nella categoria di destinazione urbanistica (B2), alla pari del fabbricato ceduto al mappale 192 succitato, aree in cui è confermato il carico urbanistico vigente e non sono concesse autorizzazioni di sorta.

Il mappale 787 del foglio 11 è costituito da un piccolo manufatto in pietra adibito a deposito ma abbandonato. Catastalmente individuato come unità collabente. Il suo valore è di nessuna rilevanza. Il mappale 793 è la rispettiva area di pertinenza. Peraltro, dall'esame comparato degli elaborati catastali delle due particelle, i due mappali risultano essere erroneamente accatastati ambedue come unità collabenti. Le rispettive planimetrie riportano infatti il solo fabbricato, giustamente per la particella 787, e nuovamente il fabbricato con l'area per la particella 793.

Il mappale 791 del foglio 11 è costituito da un fabbricato in pietra, probabilmente prima utilizzato come ricovero per gli animali, per il quale non è stato ritrovato alcun titolo urbanistico e che è, dunque, abusivo.

TABELLA 1 – PROGRESSIVI DA 2 A 9, 11, DA 19 A 27, DA 30 A 37 (ALTRI ESCLUSI)

TERRENI CON DESTINAZIONE URBANISTICA PARTE E2 E PARTE E3

2	Terreno	Podenzana	11	50		U	Pascolo		326
3	Terreno	Podenzana	11	51		U	Pascolo		3352
4	Terreno	Podenzana	11	76		U	Pascolo		270
5	Terreno	Podenzana	12	44		2	Bosco ceduo		2080
6	Terreno	Podenzana	12	118		U	Pasc Cespug		1862
7	Terreno	Podenzana	12	440		3	Semin arbor		390
8	Terreno	Podenzana	13	81		2	Cast frutto		675
9	Terreno	Podenzana	13	82		3	Seminativo		411
11	Terreno	Podenzana	15	115		2	Bosco ceduo		1070
19	Terreno	Podenzana	11	21		3	Seminativo		2481
20	Terreno	Podenzana	11	22		U	Pascolo		785
21	Terreno	Podenzana	11	28		U	Pascolo		1640



22	Terreno	Podenzana	11	29		U	Pascolo		367
23	Terreno	Podenzana	11	30		3	Seminativo		673
24	Terreno	Podenzana	11	36		U	Pasc Cespug		1758
25	Terreno	Podenzana	11	91		3	Seminativo		1540
26	Terreno	Podenzana	11	198		U	Pascolo		243
27	Terreno	Podenzana	11	204		U	Prato arbor		705
30	Terreno	Podenzana	11	283		U	Prato		120
31	Terreno	Podenzana	11	296		U	Prato arbor		470
32	Terreno	Podenzana	11	419		2	Bosco ceduo		4190
33	Terreno	Podenzana	12	329		4	Semin arbor		1499
34	Terreno	Podenzana	12	348		1	Pascolo arbor		1794
35	Terreno	Podenzana	12	381		3	Cast frutto		1893
36	Terreno	Podenzana	11	782		U	Prato arbor		1451
37	Terreno	Podenzana	11	783		U	Prato arbor		1094

I terreni accomunati da questa destinazione urbanistica, per un totale di 26 appezzamenti, sono complessivamente circa 33.000,00 mq., collocati in zone diverse e distanti tra loro del territorio. Gli appezzamenti hanno caratteristiche morfologiche di pendio e forme piuttosto irregolari. Questi alcuni estratti del Regolamento Urbanistico e delle relative norme tecniche di attuazione:

AREE (E2) “comprendono prevalentemente aree agricole di interesse rurale in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da orti, pascoli, praterie e seminativi di tipo intensivo ed estensivo, elementi residui di quella che un tempo era una agricoltura tipica dei territori collinari e intermontani, ovvero gli ambiti collinari in cui favorire la riconversione ad uso agricoloomissis..... ammette i seguenti interventi: 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, con destinazioni speciali”, secondo quanto indicato al comma 7 del precedente articolo 28; la costruzione di “nuovi annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari”, secondo quanto indicato al comma 9 del precedente articolo 28; l’installazione di “manufatti precari”, secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28; l’installazione di “serre stagionali e con copertura stagionale”, secondo quanto indicato al comma 14 del precedente articolo 28; omissis Non sono invece ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., i seguenti 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;

Il più volte citato articolo 28, nei vari commi, disciplina modalità e casistiche per realizzazione di nuovi annessi agricoli, anche abitativi, se e solo se consentiti, ove strettamente correlati alla attività. Negli allegati sono comunque presenti, per estratto, le pagine delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale contenenti le disposizioni citate.

AREE (E3) Si tratta del paesaggio naturale e semi-naturale, prevalentemente collinare, dominato da boschi misti, cedui, cedui avviati d’alto fusto, castagneti da frutto, caratterizzato dalla vulnerabilità idrogeologica e geomorfologica e da un elevato livello di qualità ambientale;omissis... in queste partizioni spaziali, oltre a quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, di cui ai precedenti articoli 25, 26 e 27 del Capo I di questo Titolo, in conformità alla disciplina del P.S. vigente, il R.U. non ammette la realizzazione di “nuovi edifici rurali” e “nuovi annessi agricoli”, nonché di “serre stagionali e con copertura stagionale”, di cui al precedente articolo 28.

Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l’installazione di “manufatti precari” secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28. Non sono inoltre consentite dal R.U. le trasformazioni morfologiche e ambientali; le attività di escavazione e le attività minerarie; le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura.

Nella fascia E3 sono inoltre presenti 4 appezzamenti con vincolo archeologico, (ord. 27...31).

Appare chiaramente la volontà di tutela del territorio e definite le caratteristiche indicative per la valutazione che sarà eseguita e riportata nelle specifiche schede.

TABELLA 1 – ORD. 10, 28 E 29 (ALTRI ESCLUSI) –

TERRENI CON DESTINAZIONE URBANISTICA PARTE E6 E PARTE A2

10	Terreno	Podenzana	12	539		3	Semin arbor		452
28	Terreno	Podenzana	11	254		3	Seminativo		170
29	Terreno	Podenzana	11	256		2	Seminativo		290

Di seguito si rimettono alcuni estratti del Regolamento Urbanistico atti a definire i tre terreni del



paragrafo la cui superficie totale risulta pari a circa 900 mq.:

AREE (A2) - Per le partizioni spaziali classificate A2, considerate complessivamente rilevante il valore culturale degli aspetti storico - tipologici e architettonici - ambientali, il R.U. prevede la redazione di specifici Piani attuativi (di Recupero) di iniziativa pubblica e/o privata, finalizzati al recupero e alla riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio e alla sua ottimale utilizzazione nel rispetto dei valori riconosciuti presenti. Il Piano attuativo (di recupero), da estendersi all'intera partizione spaziale classificata A, così come cartografata nelle tavole di quadro progettuale del R.U., dovrà prevedere e disciplinare interventi e opere di conservazione degli edifici, o loro parti, e delle aree esterne che presentano caratteristiche architettoniche, tipologiche ed ambientali dell'insediamento originario, anche con la ricostruzione delle parti crollate e/o demolite. Per tutti i centri e i borghi più complessi dovrà essere previsto l'adeguamento e la riqualificazione delle opere di urbanizzazione.

AREE (E6) Rappresentano suoli liberi a vocazione agricola che contribuiscono alla definizione dei limiti urbani e della formale perimetrazione delle aree insediate, per la stretta connessione che hanno con le parti costruite. Generalmente incolte o utilizzate per usi orticoli o comunque connessi alle funzioni di tipo residenziale, rappresentano ambiti verdi soggetti a forme di tutela dell'attuale consistenza e di eventuali forme residue di un ambiente agrario ben più esteso e diffuso sul territorio. Il carattere distintivo dell'attività agricola è, infatti, quella del tipo a part-time e di autoconsumo. Per queste aree, strettamente collegate all'insediamento urbano di cui costituisce la fascia di margine, il R.U. prevede il mantenimento delle attività agricole, il loro riuso ai fini sociali e di autoconsumo, il mantenimento delle risorse ambientali residuali come contenimento dell'urbanizzazione. In questo quadro sono considerati compatibili e da perseguire, con le finalità di conservazione delle risorse e delle specifiche Invarianti Strutturali indicate dal P.S., i seguenti interventi:

il mantenimento dell'attività agricola, o il suo recupero soprattutto in forme di sperimentazioni "biologiche", o specializzate (orto-floricolture), o di servizio agrituristico, prevedendo eventuali forme di riparcellazione fondiaria, anche di tipo consortile;



la trasformazione delle aree agricole a “parco privato”, dove il mantenimento del carattere agrario delle superfici potrà complementare e integrare la trasformazione a giardino. Sarà comunque da scoraggiare l’abbattimento della vegetazione arborea esistente di interesse agrario (olivi, vegetazione ripariale, ecc.);

la riqualificazione paesaggistico-ambientale mediante interventi di sistemazione idraulico-agraria, di forestazione ripariale e di rinaturalizzazione, soprattutto nelle fasce contigua e contermini alla rete idrografica superficiale.

Il R.U. prevede la conservazione degli assetti esistenti con il mantenimento degli spazi aperti ancorché questi risultino insediati e/o di pertinenza di edifici esistenti. Per gli eventuali edifici o manufatti esistenti e legittimati da titolo abilitativo sono ammessi esclusivamente interventi fino alla “manutenzione ordinaria”, di cui all’articolo 16 comma 1. Sono in alternativa ammessi interventi di “sostituzione edilizia” di cui all’articolo 16 comma 17, da realizzarsi comunque all’interno del lotto catastale di cui l’edificio o il manufatto risulta pertinenza, nel rispetto di precise prescrizioni tipologiche e formali:

Per quanto nella tipologie in esame siano contenuti aspetti di recupero di un qualche interesse, nella fattispecie non vi sono edifici da recuperare.

Le aree indicate si pongono ai margini della viabilità, in particolare i mappali 254 e 256 sono vicinissimi alla strada provinciale per Montedivalli mentre anche il mappale 539 è adiacente una strada comunale.

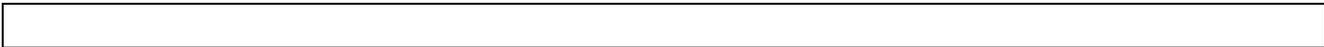
TABELLA 1 – ORD. 12 e 13 (ALTRI ESCLUSI) –

TERRENI CON DESTINAZIONE URBANISTICA PARTE B.L. 5.1 E PARTE E5

12	Terreno	Podenzana	15	489		U	Prato arbor		2032
13	Terreno	Podenzana	15	490		U	Prato arbor		1890

I terreni in esame sono costituiti dal mappale 489 e 490 del foglio 15. La loro estensione complessiva è circa 4.000 mq., Il primo in particolare ha una superficie di poco superiore a 2000 mq ed è diviso per 2/3 come B.L. e 1/3 come E5. Il secondo, classificato solo E5, ha pari estensione.





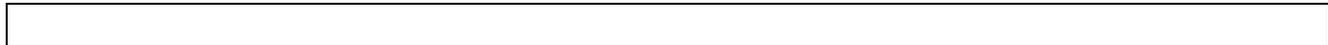
La classificazione B.L. indica genericamente i lotti liberi edificabili; la seconda parte del codice, quella numerica, detta invece le condizioni di edificabilità. Queste le specifiche riportate per estratto dal CDU:

AREE B.L. 5.1 *Comprendono lotti non edificati, interni al perimetro dei centri abitati di cui al precedente articolo 14, individuati dal R.U. in coerenza con la disciplina della Strategia dello sviluppo ed in particolare*

dei Sistemi e sub-sistemi funzionali e delle "U.T.O.E." del P.S. vigente, nei quali lo stesso R.U. prevede interventi edilizi di "nuova edificazione", di cui all'articolo 16 comma 10, da realizzarsi con "Permesso di costruire convenzionato (P.d.C.)" mediante il quale sono anche riconosciute e regolate le cessioni di superfici destinate a spazio pubblico, secondo quanto indicato ai precedenti articoli 18 e 62. Per ogni partizione spaziale, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico nelle cartografie di quadro progettuale, il R.U. definisce, mediante l'apposita tabella di cui all'allegato "A", specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione degli interventi di nuova edificazione, individuando ed indicando in particolare parametri quali il lotto minimo, cubature, distanze ecc....

AREE(E5)... omissis... *Si tratta di norma delle aree agricole di stretta pertinenza e interconnessione funzionale con i centri e i nuclei storici di antica formazione (aree di alimentazione degli insediamenti) in cui il mosaico agrario si distingue per la permanenza di antiche trame colturali, di sistemazioni tradizionali e colture agrarie (orti, vigneti, oliveti, frutteti, ecc.) tipiche dei contesti sub-montani e collinari della Lunigiana..... omissis.... ammette i seguenti ulteriori interventi: la costruzione di "nuovi annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo agricolo", secondo quanto indicato al comma 9 del precedente articolo 28; l'installazione di "manufatti precari", secondo quanto indicato al comma 11 del precedente articolo 28..... omissis Non sono invece ammessi dal R.U. in conformità alla disciplina di P.S.: - 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 non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiaria”, secondo quanto indicato al comma 7 del precedente articolo 28; l’installazione di “serre stagionali e con copertura stagionale”, secondo quanto indicato al comma 14 del precedente articolo 28.

Il terreno di cui **F. 15 Mapp. 489** contiene una porzione, di circa 1350 mq che la sigla B.L. rende l’area edificabile. La scrivente CTU ha quindi esaminato la tabella di fattibilità, contenuta nell’allegato A delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico, al fine di prendere compiutamente visione di tutte le prescrizioni e gli adempimenti atti a qualificare senza errori l’area indicata.

L’elenco seguente riporta tali prescrizioni:

○ Superficie minima intervento	mq.	2.675
○ Superficie fondiaria	mq.	2.675
○ Alloggi residenziali max	n.	4
○ Dimensione max mono/bi/tri/quadr	mq.	175/250/375/500
○ Tipologia ammesse	Sino alla bifamiliare	
○ S.U.L. residenziale max	mq.	401
○ Altezza massima	ml.	6,50
○ Distanza dalle strade	ml.	5,00

Il terreno ha quindi potenzialità edificatoria, ma di per sé non raggiunge la superficie minima di intervento. L’adiacenza di altre proprietà della stessa categoria rende comunque di maggiore interesse il lotto.

L’area di cui al **F. 15 Mapp. 490** è invece inserita nella categoria E5 che ammette solo annessi agricoli non abitabili.

Conclusa la disamina generale dei beni inseriti nell’atto di pignoramento, il cui dettaglio, come più volte indicato, è contenuto nelle schede individuali, possiamo quindi definire il quadro estimativo di sintesi che sarà possibile adottare per la definizione del valore di ogni singolo cespite.

- Unico fabbricato ad uso abitativo, censito al **mappale 686 foglio 12**, del quale è già stata precedentemente descritta la tipologia costruttiva “modesta” e lo stato attuale di incuria. L’immobile è posto in angolo ad un compendio edilizio costituito da altre proprietà, sempre



residenziali, delle quali due, adiacenti, in totale stato di abbandono.

La vicinanza dell'immobile alla Strada Provinciale per Montedivalli e la Strada Privata di Accesso al compendio posta immediatamente di lato all'unica porzione libera escludono la possibilità di opere di ampliamento. Dal Regolamento Urbanistico e dal Regolamento Edilizio si evince quindi la sola opzione di recupero conservativo che risulta altresì elemento di cui tener conto in riduzione della stima;

- Gli enti urbani descritti sono assimilabili ai terreni agricoli. Inoltre sarà da valutare l'eventuale spesa di demolizione del fabbricato ricovero/deposito di cui al foglio 11 mappale 791, tabella 1 progressivo 17, della quale come precedentemente già specificato, non si è rinvenuto alcun titolo urbanistico, il che lascia supporre che la costruzione sia stata realizzata abusivamente.
- La quasi totalità dei terreni ha caratteristica principalmente agricola, si trova in uno stato di totale abbandono che, anche per l'utilizzo colturale, necessita di opere di pulitura e sistemazione che sembrano rivelarsi indispensabili; la condizione dei rovi e della vegetazione spontanea non ha consentito di percorrere e controllare puntualmente tale necessità in relazione al drenaggio ed alla stabilità, poiché molti sono terreni in pendio poco praticabili data la folta ed incolta vegetazione.
- Il mappale 589 del foglio 12 è, per due terzi, circa 1350 mq., edificabile; la sigla identificativa che lo classifica nel R.U. prevede però un lotto minimo di intervento di 2675 mq., per cui, salvo annessioni di altre proprietà confinanti, l'intervento edilizio non è concedibile.

I criteri di valutazione hanno inoltre tenuto conto di una realistica possibilità di vendita, soprattutto in relazione agli unici due beni significativi in termini di investimento: immobile abitativo e terreno parzialmente edificabile. In particolare la abitazione, di cui alla scheda n. 1, subisce un visibile deprezzamento sia in base alla classe A/4, che definisce catastalmente i fabbricati di tipo economico popolare, sia in base alla necessità di eseguire opere, *pre o post vendita*, necessarie se non a migliorare almeno a ripristinare funzionalità, sicurezza ed abitabilità della casa.

Il terreno parzialmente edificabile non raggiunge, come già indicato, il lotto minimo di intervento



previsto per cui la quotazione, rispetto ai valori di mercato, deve rappresentare una cifra incentivante alla eventuale riunione con altro/i terreno/i complementi del lotto.

Per quanto attiene i terreni agricoli la valutazione risente di una grande frammentarietà e dispersione dei vari appezzamenti. Sono state assunte, quale riferimento, le quotazioni riportate, per il comune di Podenzana, nelle tabelle dell'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Massa, opportunamente divise per coltura. L'autorevolezza della fonte e la finalità impositiva dei dati pubblicati garantiscono, da un lato, la continuità ed omogeneità delle quotazioni e consentono, dall'altro, una stima differenziata e correlata alle potenzialità colturali.

Resta nella valutazione del CTU la ponderazione di eventuali correttivi e/o deprezzamenti necessari ad adattare i valori alla fattispecie. In questo rientrano eventuali costi percentuali, anche diversificati per zona e tipo di coltura, per la esecuzione di manutenzioni, pulitura e asportazione della vegetazione spontanea, rovi e rampicanti, eventuali assestamenti di terrazzamenti e muri a secco se necessari ed in generale quanto minimo e necessario per riportare ogni lotto in condizioni di normale vendibilità correlata ai valori di mercato.

Nell'intento di dare un minimo di organicità alla trattazione le considerazioni ed i valori sono stati riportati ai rispettivi tipi di coltura, con una indicazione di identità del foglio catastale quale fattore comune ed elemento cui riferire i criteri di stima.

I criteri estimativi dei fondi agricolo produttivi sono, per certi versi, più articolati di quelli relativi a siti edificabili. I valori possano essere influenzati da due macro categorie che possono essere riassunti come di seguito:

FATTORI AMBIENTALI GENERALI

- i caratteri igienici quali la salubrità dell'aria;
- i caratteri topografici come zona di pianura, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione;
- i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;



-
- i caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
 - i caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
 - i caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.
 - la posizione della località in cui esso è ubicato, rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti.

Normalmente le valutazioni riferite agli aspetti descritti sono comprese nelle quotazioni disponibili in banche dati pubbliche per la provincia e la località di riferimento.

FATTORI SPECIFICI

- la giacitura, l'esposizione alla radiazione solare ed alla direzione dei venti, ecc.;
- la superficie; per i fondi di piccola superficie, di norma, il mercato è più dinamico e sono più appetibili;
- la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare (un'azienda costituita da un unico accorpamento è preferita rispetto ad altre suddivisa in più appezzamenti non continui);
- la fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
- presenza di acqua nel sottosuolo
- sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderali;
- presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o



poliennale)

- presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
- presenza di vincoli, servitù attive e passive;
- particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi similari.

Le tipologie catastali e loro definizioni, riferiti ai singoli lotti raggruppati sono di seguito indicate:

- **Bosco ceduo** - Terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano a intervalli generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza. Raggruppa circa 7.350 mq. di superfici in tre Mappali collocati e tre Fogli distinti, 11, 12 e 15.
- **Castagneto frutto** - Terreno coltivato a castagni allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di castagne, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria. Consta di circa 2.600 mq. di superficie in due Mappali e due Fogli distinti, 12, 13
- **Pascolo, pascolo cespuglioso e arborato** – Nell'ordine: Terreno che produce erba naturale (non falciabile), utilizzabile come foraggio per il pascolo del bestiame; terreno destinato a pascolo sul quale insistono alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisce un fattore notevole del reddito del fondo; terreno pascolativo, sparso di cespugli che limitano a ristrette zone la produzione dell'erba. **Rappresenta circa il 35% degli appezzamenti con un totale di quasi 1,25 ettari suddivisi in 8 Mappali al Foglio 11 per circa 8.750 mq. e 2 Mappali al Foglio 12 per i restanti 3.650 mq..**
- **Prato e prato arborato** - Terreno, comunque situato, che produce erba falciabile almeno una volta l'anno. Consta di 5.800 mq. in sei Mappali, con superfici divise al Foglio 11 e Foglio 15 in ragione rispettivamente del 70 e del 30 per cento.
- **Seminativo e seminativo arborato** – **Nell'ordine:** Terreno lavorato con mezzi meccanici senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o



anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggiere e industriali. Seminativo su cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo. Di superficie analoga al punto precedente con circa 5.000 mq. in cinque Mappali al Foglio 11; mq 2.300 al Foglio 12 ed il residuo al foglio 13.

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

- **Quesito: 1° paragrafo:**

PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

Ai fini dell'esame e verifica della documenti depositati ex art. 567 c.p.c., la sottoscritta ha dapprima provveduto ad acquisire gli estratti di mappa ed i relativi certificati storici per immobile presso la Agenzia delle Entrate di Massa Carrara ed a completare l'aggiornamento della situazione attuale mediante verifica presso i vari Pubblici Uffici. Controllata l'esattezza e la completezza della documentazione, non avendo riscontrato in essi inesattezze e mancanze, si relaziona sui seguenti punti del quesito.

- **Quesito: 2° paragrafo:**

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

La sottoscritta in data 23 febbraio 2015 ha provveduto a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto sia ai Debitori Esecutati sia al Creditore Procedente a mezzo Raccomandata R.R. postale,



fissando il sopralluogo in data 12 marzo 2015 .

Successivamente alla ricezione dell'avviso il : comunicava telefonicamente alla C.T.U. di non poter presenziare il giorno 12 marzo 2015 al sopralluogo e contestualmente manifestava la propria disponibilità a condurre la C.T.U. personalmente nella ricognizione sul territorio qualora il sopralluogo potesse essere eseguito il giorno 20 marzo successivo.

Valutata l'estensione del territorio interessato dalle proprietà esegutate e la breve dilazione, la scrivente aderiva alla richiesta e, nella giornata fissata eseguiva il primo sopralluogo in sito, provvedendo al riscontro puntuale delle varie proprietà, alla verifica e annotazione in mappa.

L'attività, al fine di svolgere gli adempimenti richiesti dal G.E. Dott.ssa Elisa Pinna, è stata poi completata in **cinque successivi sopralluoghi** finalizzati al rilievo fotografico, al rilievo strumentale per la verifica della conformità, alle annotazioni sullo stato di conservazione degli immobili e dei terreni oltre ad indagine presso gli Uffici preposti del **Comune di Podenzana**, in considerazione altresì che i beni esegutati risultano ubicati anche in zona posta nel versante opposto della vallata in **località Montedivalli**.

In data 27 febbraio 2015 formulava istanza al Comune di Podenzana (MS) volta all'acquisizione dei Certificati di Destinazione Urbanistica degli immobili pignorati.

In data 31 marzo 2015 si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Podenzana dove, con l'ausilio del Dirigente di Settore, provvedeva a ritirare quanto già predisposto dall'Ufficio in merito alla richiesta del 27 febbraio oltre a richiedere ulteriori elementi necessari al completamento del quadro urbanistico complessivo.

Successivamente, presso la Conservatoria dei Beni Immobiliari di Massa Carrara, richiedeva le necessarie informazioni circa trascrizioni, ipoteche e vincoli in genere eventualmente posti a carico dei beni oggetto di procedimento.

- **Quesito – PUNTO 1)**

PROVEDA ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata all/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;



Nessun problema è insorto in relazione all'accesso agli immobili come più sopra relazionato.

- **Quesito – PUNTI DA 2) A 8)**

La trattazione dei punti sopra indicati è contenuta in dettaglio nelle schede intestate a ciascuno bene oggetto della procedura di pignoramento e di seguito allegate.

- **Quesito – PUNTO 9)**

PROVEDA ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti quota indivisa fornisca la valutazione anche della sola quota.

Tenuto conto di quanto esposto in precedenza la sottoscritta CTU ha ritenuto opportuno procedere dapprima ad una suddivisione dei beni esecutati in **TRE DISTINTI LOTTI**, il cui valore complessivo assomma ad **Euro 100.831,33 (centomilaottocentotrentuno/33)**, ripartiti come da schemi seguenti.

Considerando le caratteristiche e l'ubicazione degli immobili, sono state effettuate indagini presso gli operatori del settore, consultato i valori OMI pubblicati sul sito della Agenzia delle Entrate, comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, tenendo conto altresì della attuale crisi del mercato immobiliare e dello scopo della stima (vendita nell'ambito di procedura giudiziale), sono stati attribuiti i seguenti valori di mercato (€/mq.) applicati per ogni singolo lotto in base alla stima con il metodo comparativo (parametri tecnici)

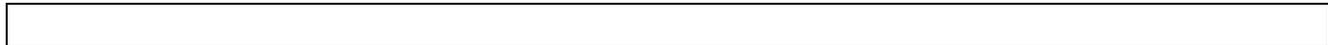
LOTTO N. 1

QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETÀ DI:

- **FABBRICATO ABITATIVO SITO IN PODENZANA,
LOC. CROCE VIA PROVINCIALE MONTEDIVALLI N. 93
FOGLIO 12 MAPPALE 686**
- **TERRENO DI PERTINENZA FOGLIO 12 MAPPALE 539
SUPERFICIE CATASTALE MQ. 452**

Per quanto attiene il fabbricato, dall'analisi del mercato immobiliare del comune di Podenzana desunte dal sito della Agenzia delle Entrate e dal valore di comparazione di compravendite di beni





similari effettivamente avvenute in periodi recenti, risulta che le quotazioni medie per le abitazioni di tipo economico oscillano tra i valori di Euro 900 e 1.300 euro/mq.

Considerando il pessimo stato di conservazione risultano necessarie opere di ristrutturazione dei locali, con il fine di rendere nuovamente abitabili i locali adeguandone struttura e impianti alle normative vigenti.

Questa CTU ritiene congrua una spesa complessiva di Euro 50.000,00, che dovrà essere detratta dalla stima di perizia, così suddivisa:

Opere interne e di impiantistica	€.	30.000,00
Esterni e copertura	€.	20.000,00

Sulla base dei valori di mercato succitati per i fabbricati economici (cat. Catastale A/4) é stato quantificato quanto segue:

Superfici residenziali di altezza adeguata	mq.	50,00 x 1.300 Euro	65.000,00
Superfici non residenziali cantine e ripostigli 1/3 del valore	mq.	70,00 x 430 Euro	30.100,00

Per un totale di 95.100,00 Euro, da cui detraendo euro 50.000,00 per lavori necessari alla sistemazione ed agibilità del fabbricato portano ad un valore residuo di Euro 45.100,00 (quarantacinquemilacento) che la sottoscritta CTU ritiene congruo.

La valutazione del terreno deve tenere in considerazione due aspetti:

1. La pertinenza diretta rispetto al fabbricato;
2. L'estensione inferiore a mq. 500, quindi di più facile appetibilità;

Le quotazioni della Commissione Provinciale, per la zona di Podenzana, prese come riferimento indicano per il terreno in esame la seguente qualità e valore:

Seminativo arborato euro	Euro 37.741,00 per ettaro pari a 3,77 euro/mq
--------------------------	---

Lo stato dei terreni e la necessità di manutenzione sono valutabili in un 20% di riduzione comune del valore indicato. La particella è quindi valutata:

Mq. 452 x (3,77-20%) = 452 x 3,016	€.	1.263,23
Arrotondato	€.	1.300,00



FABBRICATO	Mappale 686	Euro	45.100,00
TERRENO PERTINENZA	Mappale 539	Euro	1.300,00
QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETÀ	TOTALE LOTTO N. 1		46.400,00

LOTTO N. 2

QUOTA INDIVISA DI 2/12 DI PROPRIETÀ DI:

- TERRENO SITO IN COMUNE DI PODENZANA. DAL MARGINE DELLA STRADA PROVINCIALE ED ESTESO VERSO NORD DI SUPERFICIE TOT. MQ. 2032 FOGLIO 15 MAPPALE 489, PER 2/3 EDIFICABILE
- TERRENO A CONFINE CON LOTTO PRECEDENTE, FOGLIO 15 MAPPALE 490, DI MQ. 1890

Il mappale 489, per una superficie totale di mq. 2032, dei quali 2/3, quindi 1355 mq., appartenenti alla zona d'ambito B.L. 5.1, edificabile, ed il residuo di 677 mq. alla zona E5.

Come già indicato sommariamente in precedenza la zona B.L. 5.1 prevede un lotto minimo di intervento di mq. 2675 per cui, la edificabilità del lotto, nello stato di fatto non è sfruttabile.

La potenzialità è quindi legata alla eventuale fusione con il lotto adiacente per cui due sono gli scenari possibili:

1. la proprietà del terreno attiguo ha interesse a costruire e acquisisce il lotto esecutato;
2. un terzo interessato verifica preventivamente la disponibilità a vendere dell'altra proprietà ed eventualmente formalizza l'offerta.

Per completezza di indagine la scrivente ha verificato che il lotto adiacente è intestato, in quote indivise, a sette distinti proprietari, probabilmente eredi, per cui la seconda soluzione potrebbe rivelarsi, tra le due, la più realistica.

Per la determinazione del valore di vendita, certamente collegata a quanto esposto, la sottoscritta CTU ha utilizzato più fonti di informazione. In particolare ha consultato la Delibera della



Giunta Comunale n. 73 del 05/12/2014 contenente “Valori unitari medi delle aree edificabili comunali a fini IMU anno 2014”; ha consultato banche dati on line per terreni dello stesso comprensorio, ritrovando anche dati relativi ad esecuzioni in corso; ha effettuato interviste ad operatori del settore.

Le quotazioni rilevate, per normali transazioni di vendita, si attestano mediamente tra i 35 ed i 55 euro per metro quadrato.

Nella fattispecie, tenendo conto genericamente del periodo congiunturale sfavorevole e, più specificamente, della superficie inferiore al lotto minimo di intervento si ritiene congruo un deprezzamento pari almeno al 50% del valore medio da considerare per tutta la superficie del lotto, compreso quindi la parte di zona E5, per un valore quindi di 22,50 euro per metro quadrato, la parte edificabile e 10 euro la parte E5 residua che resterà comunque nelle disponibilità della eventuale costruzione. La cifra appare congrua ed allineata anche in confronto con le valutazioni ritrovate su altre procedure di pignoramento dove terreni più favorevoli, perché costituenti lotti di intervento sufficiente, sono mediamente stati valutati circa 30 euro per metro quadrato.

Parte edificabile	mq. 1350 ad euro 22,50 x 2/12	Euro	5.062,50
Residua parte E5	mq. 677 ad euro 10,00 x 2/12	Euro	1.128,30
Totale valore immobile	in cifra tonda	Euro	6.000,00

Il mappale 490, al pari degli altri terreni è in stato di abbandono. La quotazione di riferimento della tabella provinciale, per il prato arborato, è di euro 23.152,00 ad ettaro, pari a 2,30 euro per mq. circa. Occorre applicare un correttivo per la necessaria pulitura, sistemazione ed asportazione della vegetazione spontanea, stimabile nella fattispecie in 60 centesimi di euro per mq. Avremo quindi:

Foglio 15 mappale 490 – mq. 1890 x euro 1,70/mq	x 2/12	Euro	535,50
	In cifra tonda	Euro	500,00

TERRENO EDIFICABILE	Mappale 489	Euro	6.000,00
TERRENO PRATO	Mappale 490	Euro	500,00
QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETÀ	TOTALE LOTTO N. 2		6.500,00



LOTTO N. 3

QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETÀ DI: COMUNE DI PODENZANA

• AREE E FABBRICATI DIVERSAM ENTE CENSITI DI CUI: ENTI URBANI

14	Fabbricato	Podenzana	F. 13	Mapp. 1112	Ente urbano
15	Fabbricato	Podenzana	13	1113	Ente urbano
16	Fabbricato	Podenzana	11	787	Ente urbano
17	Fabbricato	Podenzana	11	791	Ente urbano
18	Fabbricato	Podenzana	11	793	Ente urbano

• TERRENI AGRICOLI DI CUI: BOSCO CEDUO

5	Terreno	Podenzana	12	44	Bosco ceduo
---	---------	-----------	----	----	-------------

11	Terreno	Podenzana	15	115	Bosco ceduo
----	---------	-----------	----	-----	-------------

32	Terreno	Podenzana	11	419	Bosco ceduo
----	---------	-----------	----	-----	-------------

• TERRENI AGRICOLI DI CUI: CASTAGNETO FRUTTO

8	Terreno	Podenzana	13	81	Cast frutto
35	Terreno	Podenzana	12	381	Cast frutto

• TERRENI AGRICOLI DI CUI: PASCOLO, PASCOLO CESPUGLIOSO E PASCOLO ARBORATO

2	Terreno	Podenzana	11	50	Pascolo
3	Terreno	Podenzana	11	51	Pascolo
4	Terreno	Podenzana	11	76	Pascolo
6	Terreno	Podenzana	12	118	Pasc Cespug
20	Terreno	Podenzana	11	22	Pascolo
21	Terreno	Podenzana	11	28	Pascolo
22	Terreno	Podenzana	11	29	Pascolo
23	Terreno	Podenzana	11	30	Seminativo
24	Terreno	Podenzana	11	36	Pasc Cespug
26	Terreno	Podenzana	11	198	Pascolo
34	Terreno	Podenzana	12	348	Pascolo arbor

• TERRENI AGRICOLI DI CUI: PRATO E PRATO ARBORATO

27	Terreno	Podenzana	11	204	Prato arbor
30	Terreno	Podenzana	11	283	Prato
31	Terreno	Podenzana	11	296	Prato arbor
36	Terreno	Podenzana	11	782	Prato arbor
37	Terreno	Podenzana	11	783	Prato arbor

• TERRENI AGRICOLI DI CUI: SEMINATIVO E SEMINATIVO ARBORATO

7	Terreno	Podenzana	12	440	Semin arbor
9	Terreno	Podenzana	13	82	Seminativo
19	Terreno	Podenzana	11	21	Seminativo
23	Terreno	Podenzana	11	30	Seminativo
25	Terreno	Podenzana	11	91	Seminativo
28	Terreno	Podenzana	11	254	Seminativo
29	Terreno	Podenzana	11	256	Seminativo
33	Terreno	Podenzana	12	329	Semin arbor

QUOTA DI 2/12 DI PROPRIETÀ INDIVISA DI:

• TERRENO AGRICOLO DI CUI : BOSCO CEDUO

10	Terreno	Podenzana	12	539	Semin arbor
----	---------	-----------	----	-----	-------------



ENTI URBANI

TABELLA 1 – PROGRESSIVI NN. 14,15,16,17,18 – ENTI URBANI

Cinque sono i mappali qualificati come Enti Urbani dei quali, come già accennato, due risultanti da un frazionamento catastale operato al momento della vendita, - avvenuta in tempi precedenti tutte le attività di tutela dei creditori, - dell'edificio censito al foglio 13 mappale 192, che ha prodotto i mappali 1112 e 1113; e tre costituiti, rispettivamente i mappali 787 e 791, da due costruzione ad uso ricovero, in sasso fatiscienti ed una piccola aree di pertinenza il mappale 793.

Nel merito della valutazione si ritiene opportuno mantenere la suddivisione di cui sopra per fini di omogeneità dei beni.

Mappali 1112 e 1113

Le due aree, rispettivamente di 61 e 153 mq. sono a confine di un lotto di terreno con caratteristiche di edificabilità per cui è adottato lo stesso criterio di valutazione espresso per il lotto edificabile mappale 686 ed il conseguente valore di mercato:

Superficie complessiva mq. 214 ad euro 20,00 a mq. **Euro 4.280,00**

Mappali 787,791 e 79

Il mappale 787 consta di un piccolo edificio, ad uso probabile di ricovero per animali, realizzato in sasso ed in condizioni vetuste e di abbandono con area di pertinenza circostante contraddistinta dal mappale 793. La posizione catastale è anomala ed indicativa di una variazione non completata che deve essere regolarizzata. Il costo indicativo, tra tasse e spese catastali e prestazione del professionista eventualmente incaricato, può essere stimato in circa 500 euro.

Il mappale 791 è, a sua volta, un analogo fabbricato ad uso deposito, di pari condizioni, del quale non esiste titolo edilizio per cui, attesa la non sanabilità né normativa né per convenienza economica, dovrebbe essere demolito. La collocazione distante dalla viabilità e l'accesso difficoltoso rendono inoltre inutilmente costosa la demolizione.

Per quanto sopra è opinione di questa CTU che questi tre mappali debbano essere esclusi da



ogni attività di realizzo per un rapporto costi / benefici ben superiore all'unità, quindi altamente sfavorevole.

TERRENI AGRICOLI

TABELLA 1 – PROGRESSIVI NN. 5,11,32 – TERRENI DI QUALITÀ BOSCO CEDUO - ZONE E2 ED E3 DEL CDU

I tre terreni hanno una superficie complessiva di 7.340 mq. pari a 0,734 ettari. Sono disposti in tre distinti fogli catastali. Le quotazioni rilevate sulle tabelle di riferimento della specifica Commissione Provinciale indicano un valore di 8.741,00 Euro per ettaro pari a 0,8741 euro per mq.

La quotazione è specificamente riferita al comune di Podenzana e tiene quindi già conto degli aspetti generali della zona e della conformazione morfologica dei terreni. Nella tabella di riferimento inoltre indicata una maggiorazione del 5% qualora il lotto superi la superficie dell'ettaro adottata come unità di misura della quotazione; maggiorazione qui non applicabile. Le condizioni dei terreni sono di generale abbandono e necessitano di lavori di manutenzione, pulitura e taglio della vegetazione spontanea. Per compensare, parzialmente, questo onere è opportuno applicare una riduzione del 20% arrotondato sulla quotazione. Il valore dei terreni considerati è dunque:

mappale 44 foglio 12 – mq. 2.080 x euro 0,70/mq	Euro	1.456,00
mappale 115 foglio 15 – mq. 1070 x euro 0,70/mq x 2/12	Euro	124,83
mappale 419 foglio 11 – mq. 4190 x euro 0,70/mq	Euro	<u>2.933,00</u>
Totale	Euro	4.513,83

TABELLA 1 – PROGRESSIVI NN. 8,35 – TERRENI DI QUALITÀ CASTAGNETO FRUTTO - ZONE E2 ED E3 DEL CDU

Due sono i lotti per una superficie totale di 2.568 mq.. Il valore riportato nella tabella provinciale è di euro 14.631,00 per ettaro, cioè euro 1,4631 per mq. Tale somma è da ritenersi troppo elevata, sia in relazione alla posizione dei lotti, sia per le condizioni di abbandono che richiedono opere manutentive e di pulizia necessarie a rendere praticabile la raccolta dei frutti. Opere che in considerazione della modesta estensione dei lotti hanno incidenza assoluta piuttosto elevata. Il prezzo applicabile deve



essere ridotto del 40% ed è quindi pari a 0,8778 arrotondato a 0,88 euro per mq..

mappale 81 foglio 13 – mq. 675 ad euro 0,88/mq	Euro	594,00
mappale 381 foglio 12 – mq. 1893 ad euro 0,88/mq	Euro	1.665,84
Totale	Euro	2.259,84

TABELLA 1 – PROGRESSIVI NN. 2,3,4,6,20,21,22,24,26,34 – TERRENI DI QUALITÀ PASCOLO, CESPUGLIOSO E

ARBORATO - ZONE E2 ED E3 DEL CDU

Dei dieci lotti con qualità pascolo otto sono compresi nel foglio 11 e due nel foglio 12. Alcuni tra di loro sono confinanti e coprono una superficie complessiva di poco inferiore ad un ettaro, (8.741 mq.), cui si aggiungono due terreni posti al foglio 12 di 3656 mq. per un totale di 1,24 ettari complessivi. Il dettaglio dei lotti evidenzia quattro mappali di superficie inferiore a 500 mq., quindi commercialmente più appetibili, per i quali, in deroga alla qualità catastale indicata si ritiene di poter individuare la destinazione ad “ORTO”, tenendo comunque conto di un correttivo dovuto alle opere di sistemazione generale e di predisposizione specifica, quali a titolo di esempio installazione di piccoli manufatti precari per ricovero attrezzi, utenza acqua ed elettricità che normalmente sono sottese nei valori attribuiti a tale tipo di coltura.

La valutazione è quindi effettuata, in parte, in base alla quotazione provinciale di euro 5.433,00 per ettaro, cioè euro 0,54 arrotondato per mq. per le estensioni maggiori e senza particolari correttivi in considerazione della buona estensione dei lotti; mentre, per i mappali più piccoli si è tenuto conto della quotazione, proveniente dalla stessa base dati, degli orti, riportata in 79.547 euro per ettaro, (euro 7,95/mq.) ed abbattuta di un coefficiente pari a 0,50; il tutto come di seguito riepilogato:

Foglio 11 mappali 50,76,29, 198 “orto” – mq. 1.206 x (7,95x0,50)	Euro	4.793,85
Foglio 11 mappali 51,22,28,36 - mq. 7.535 x 0,54	Euro	4.068,90
Foglio 12 mappali 118,348 – mq. 3.656 x 0,54	Euro	1.974,24
Totale	Euro	10.836,99



TABELLA 1 – PROGRESSIVI NN. 27,30,31,36,37 –

TERRENI DI QUALITÀ PRATO E PRATO ARBORATO - ZONE E2, E3 ED E5 DEL CDU

La superficie complessiva dei lotti è pari a 5.730 mq. di cui 1.890 in unico terreno censito al mappale 490 del foglio 15 ed i residui 3.840 mq. divisi nei mappali 204,283,296,782,783 del foglio 11. Anche qui ritroviamo due lotti di terreno di superficie inferiore a 500 mq. che possono essere oggetto di valutazione analoga a quanto visto per il punto precedente. I valori medi riportati nella tabella provinciale sono differenziati tra prato, (euro 20.901 per ettaro), e prato arborato, (euro 23.152 per ettaro) e orto (79.547 per ettaro).

Lo stato dei terreni, similmente a quanto già visto, è di abbandono e le dimensioni sono piuttosto ridotte. La quotazione applicata per i terreni più estesi è la media tra le due, quindi di 22.000 euro per ettaro, e viene inoltre ridotta a 17.000 euro per ettaro, con riduzione di poco superiore al 22%, quale correttivo per la necessaria pulitura e sistemazione dei terreni ed asportazione della vegetazione spontanea. Per le porzioni di terreni ridotte si procede, in analogia a quanto già visto, sulla base del valore di colture ad orto ridotto di ½.

Foglio 11 mappali 283,296 – mq. 590 x euro/mq (7,95x0,50)	Euro	2.345,25
Foglio 11 mappali 204,782,783 – mq. 3.250 x euro/mq. 1,70	Euro	5.525,00
Totale	Euro	7.870,25

TABELLA 1 – PROGRESSIVI NN. 7,9,10,19,23,25,28,29,33 –

TERRENI DI QUALITÀ SEMINATIVO E SEMINATIVO ARBORATO - ZONE E2, E3 ED E6 DEL CDU

La superficie complessiva di prato e prato arborato è di circa 8.000 mq., divisi in dieci mappali di varie dimensioni, alcuni sotto i 500 mq. per cui valgono le considerazioni già riportate in proposito, in condizioni di incuria ed inutilizzo. Le quotazioni della Commissione Provinciale risultano anche in questo caso, differenziate:

Seminativo	euro 23.014,00 per ettaro pari a 2,30 euro/mq
Seminativo arborato euro	euro 37.741,00 per ettaro pari a 3,77 euro/mq



--

Orto euro 79.547,00 per ettaro pari a 7,95 euro/mq.

Poiché la differenza tra seminativo e seminativo arborato è tangibile si procederà ad una valutazione differenziata cui si aggiungono i coefficienti di riduzione dovuti allo stato dei terreni ed alle conseguenti opere di manutenzione e pulitura.

Lo stato dei terreni e la necessità di manutenzione sono valutabili in un 20% di riduzione comune del valore indicato.

Per gli appezzamenti inferiori ai 500 mq. si rimanda alle considerazioni espresse in precedenza.

Seminativo

Mappali 254,256 foglio 11 e 82 foglio 13 – lotti di superficie ridotta

Mq. totali 871 x (7,95x050) Euro 3.462,23

Mappali 30, 21 e 91 foglio 11 - mq. 4.694 x 2,30 – 20% Euro 8.636,96

Totale Euro 12.099,19

Seminativo arborato

Mappali 440, foglio 12 – lotto di superficie ridotta

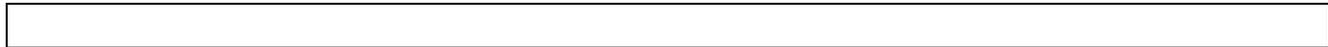
Mq. totali 390 x (7,95 x 0,50) Euro 1.550,25

Mappale 329 foglio 12 mq. 1499 x 3,77-20% Euro 4.520,98

Totale Euro 6.071,23

TIPO DI TERRENO	MAPPALI	VALORE
ENTI URBANI	112-113 Euro	4.280,00
BOSCO CEDUO	44-115-419 Euro	4.513,83
CASTAGNETO FRUTTO	81, 381 Euro	2.259,84
PASCOLO VARI TIPI	50-76-29-198-51-22-28-36-118-348 Euro	10.836,99
PRATO E PRATO ARBORATO	283-296-204-782-783 Euro	7.870,25
SEMINATIVO	254-256-30-21-91 Euro	12.099,19
SEMINATIVO ARBORATO	440-329 Euro	6.071,23





Il valore complessivo dei terreni assomma a **47.931.33 euro** che, rapportati alle superfici totali di 38.272 mq., pari a 3.83 ettari, portano il valore unitario ad una media di circa 1,25 euro per metro quadro, cioè 12.500,00 euro per ettaro.

Il dato, pur determinato dalla somma di valori diversificati, trova una sua conferma anche in quanto verificato in fase di indagine conoscitiva con interviste ad operatori immobiliari del territorio, ad imprenditori agricoli e con l'analisi dei dati relativi alle medie di congruità di valore applicate dall'Ufficio delle Entrate in procedimenti di accertamento di imposta.

Nella tabella n. 2 sono riportati titoli e totali delle quotazioni sopra elencate. Le quotazioni di dettaglio di ogni singolo mappale sono riportate nello schema di sintesi denominato tabella n. 2 riportato in calce alla presente perizia.



IMMOBILE PROGRESSIVO N. 1								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Fabbricato	Podenzana	12	686	A/4	3		5	
QUESITO - PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	12	Str. Prov.le Montedival li	12	528	12	22	12	420/539
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	Non si segnalano carenze nella continuità delle trascrizioni del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Catastalmente risulta ancora annotato l'usufruttuaria							
QUESITO - PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Fabbricato civile abitazione cat. A/4 classe 3 - vani 5 - Rendita €. 198,84 - Il fabbricato consta di un piano terra ed un piano primo e secondo, è realizzato in muratura, con tecnologia costruttiva modesta, probabilmente derivante da volumi edificati con fini rurali e successivamente integrati per fini abitativi. L'edificio è attualmente abbandonato e si presenta in cattivo stato di conservazione. Internamente sono presenti alcuni mobili e suppellettili, sugli intonaci sono presenti vistosi ed estesi annerimenti e muffe. La struttura edificatoria, come detto, è carente e certamente non adeguata alle prestazioni normative richieste in materia sismica.							
QUESITO - PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo							
QUESITO - PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte da altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: • • •							
QUESITO - PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>								
QUESITO - PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1 settembre 1967 – risulta regolarmente accatastato per quanto nella planimetria catastale, al piano terra, manchi sia il locale bagno che una porzione racchiusa da vetrata in alluminio anodizzato delle superfici, il primo di mq. 3,00 e la seconda di mq. 5,60.=							
QUESITO - PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	L'immobile non dispone di certificazione energetica D. Lgs. 192 del 19/08/2005 – Gli impianti non sono corredati da certificazioni tecniche di installazione di cui al D.M. 22/01/2008 n. 37							



IMMOBILE PROGRESSIVO N. 2								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	11	50		U	Pascolo		326
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	11	51	11	76/80	11	49	11	80
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	Atto di provenienza: denuncia passaggio per causa di morte del 28/12/1991 - Trascrizione n. 3235.2/1994 in atti dal 08/07/1995 – Registrata all'Ufficio del Registro di Sarzana al vol. 359 n. 57 del 02/11/1993. Non si segnalano carenze nella continuità delle trascrizioni del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Catastralmente risulta ancora annotato l'usufruttuaria							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno pascolo classe U - mq. 326 Reddito Dominicale 0,08 €. - Reddito Agrario 0,05 €. Il terreno risulta abbandonato con presenza di abbondante vegetazione spontanea, rovi e cespugli							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: • •							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Risulta ancora in essere un usufrutto per la quota di 13/54 a favore della defunta _____ per la cui cancellazione sono previsti €. 69,70 per diritti catastali. Non risultano altri vincoli							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Destinazione urbanistica R.U. vigente: parte zona ambito E2 e parte zona d'ambito E3 E2 - Ammesso: attività agricola, costruzione nuovi annessi agricoli – miglioramenti con opere di ingegneria naturale, migliorie idriche attività zootecniche con obbligo di trattamento scarti Non ammesso: realizzazione edifici anche rurali ad uso abitativo neppure se commisurati all'attività agricola E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui al precedente articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 3								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPP LE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	11	51		U	Pascolo		3352
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	11	31	11	50/90	11	48/49	11	52/57/58
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	Atto di provenienza: denuncia passaggio per causa di morte del 28/12/1991 - Trascrizione n. 3235.2/1994 in atti dal 08/07/1995 – Registrata all'Ufficio del Registro di Sarzana al vol. 359 n. 57 del 02/11/1993. Non si segnalano carenze nella continuità delle trascrizioni del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Catastralmente risulta ancora annotato l'usufruttuaria							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno pascolo classe U - mq. 3352 Reddito Dominicale 0,87 €. - Reddito Agrario 0,52 €. Terreno abbandonato da tempo, presenza di abbondante vegetazione spontanea, rovi e cespugli.							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: • •							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Risulta ancora in essere un usufrutto per la quota di 13/54 a favore della defunta _____, diritti di cancellazione conteggiati al mapp. 50. Non risultano altri vincoli							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Destinazione urbanistica R.U. vigente: parte zona ambito E2 e parte zona d'ambito E3 E2 - Ammesso: attività agricola, costruzione nuovi annessi agricoli – miglioramenti con opere di ingegneria naturale, migliorie idriche attività zootecniche con obbligo di trattamento scarti Non ammesso: realizzazione edifici anche rurali ad uso abitativo neppure se commisurati all'attività agricola E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui al precedente articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 4								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	11	76		U	Pascolo		270
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	11	50	11	77	11	835	11	77
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	Atto di provenienza: denuncia passaggio per causa di morte del 28/12/1991 - Trascrizione n. 3235.2/1994 in atti dal 08/07/1995 – Registrata all'Ufficio del Registro di Sarzana al vol. 359 n. 57 del 02/11/1993. Non si segnalano carenze nella continuità delle trascrizioni del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Catastralmente risulta ancora annotato l'usufruttuaria							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno pascolo classe U - mq. 270 Reddito Dominicale 0,07 €. - Reddito Agrario 0,04 €. Il terreno risulta abbandonato da tempo, presenza di abbondante vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: • •							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Risulta ancora in essere un usufrutto per la quota di 13/54 a favore della defunta , diritti di cancellazione conteggiati al mapp. 50. Non risultano altri vincoli							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Destinazione urbanistica R.U. vigente: parte zona ambito E2 e parte zona d'ambito E3 E2 - Ammesso: attività agricola, costruzione nuovi annessi agricoli – miglioramenti con opere di ingegneria naturale, migliorie idriche attività zootecniche con obbligo di trattamento scarti Non ammesso: realizzazione edifici anche rurali ad uso abitativo neppure se commisurati all'attività agricola							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 5								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	12	44		2	Bosco ceduo		2080
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	12	Prov.le Montedivalli	12	213/212	12	43	12	Str. Prov.le Montedivalli
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	Atto di provenienza: denuncia passaggio per causa di morte del 28/12/1991 - Trascrizione n. 3235.2/1994 in atti dal 08/07/1995 – Registrata all'Ufficio del Registro di Sarzana al vol. 359 n. 57 del 02/11/1993. Non si segnalano carenze nella continuità delle trascrizioni del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno bosco classe U - mq. 270 Reddito Dominicale 0,07 €. - Reddito Agrario 0,04 €. Terreno boschivo abbandonato con vegetazione spontanea sottobosco.							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: • •							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Risulta ancora in essere un usufrutto per la quota di 13/54 a favore della defunta _____, diritti di cancellazione conteggiati al mapp. 50. Non risultano altri vincoli							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Zona d'ambito E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui all'articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U. in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 6								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	12	118		U	Pasc Cespug		1862
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	12	119	12	71/117	12	70	12	123
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	Atto di provenienza: denuncia passaggio per causa di morte del 28/12/1991 - Trascrizione n. 3235.2/1994 in atti dal 08/07/1995 – Registrata all'Ufficio del Registro di Sarzana al vol. 359 n. 57 del 02/11/1993. Non si segnalano carenze nella continuità delle trascrizioni del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno pasc. cespug. classe U - mq. 1862 - Reddito Dominicale 0,58 €. - Reddito Agrario 0,29 €. Terreno abbandonato con abbondante vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: • •							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Risulta ancora in essere un usufrutto per la quota di 13/54 a favore della defunta diritti di cancellazione conteggiati al mapp. 50. Non risultano altri vincoli							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Zona d'ambito E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui all'articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 7								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	12	440		3	Semin Arboreo		390
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	12	Str. Prov.le Montedivalli	12	Canale della Serra	12	Canale della Serra	12	652
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	Atto di provenienza: denuncia passaggio per causa di morte del 28/12/1991 - Trascrizione n. 3235.2/1994 in atti dal 08/07/1995 – Registrata all'Ufficio del Registro di Sarzana al vol. 359 n. 57 del 02/11/1993. Non si segnalano carenze nella continuità delle trascrizioni del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno semin. arbor. classe 3 - mq. 390 - Reddito Dominicale 0,91 €. - Reddito Agrario 0,40 €. (Nota: variazione insieme a part. 44) Il bene risulta abbandonato senza manutenzione, è presente abbondante vegetazione spontanea.							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: • •							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Risulta ancora in essere un usufrutto per la quota di 13/54 a favore della defunta diritti di cancellazione conteggiati al mapp. 50. Non risultano altri vincoli							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Zona d'ambito E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui all'articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 8								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	13	81		2	Cast Frutto		675
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPAL E
	13	80/32	13	82/83	13	82/153	13	83/84
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	Atto di provenienza: denuncia passaggio per causa di morte del 28/12/1991 - Trascrizione n. 3235.2/1994 in atti dal 08/07/1995 – Registrata all'Ufficio del Registro di Sarzana al vol. 359 n. 57 del 02/11/1993. Non si segnalano carenze nella continuità delle trascrizioni del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno cast. frutto. classe 2 - mq. 675 - Reddito Dominicale 0,63 €. - Reddito Agrario 0,24 €. Bene abbandonato e non mantenuto, presenza di vegetazione spontanea e sottobosco							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: • •							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Risulta ancora in essere un usufrutto per la quota di 13/54 a favore della defunta diritti di cancellazione conteggiati al mapp. 50. Non risultano altri vincoli							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Zona d'ambito E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui all'articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 9								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	13	82		3	Seminativo		411
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	13	153	13	936	13	153	13	81
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	Atto di provenienza: denuncia passaggio per causa di morte del 28/12/1991 - Trascrizione n. 3235.2/1994 in atti dal 08/07/1995 – Registrata all'Ufficio del Registro di Sarzana al vol. 359 n. 57 del 02/11/1993. Non si segnalano carenze nella continuità delle trascrizioni del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno seminativo classe 3 - mq. 411 - Reddito Dominicale 1,06 €. - Reddito Agrario 0,64 €. Bene abbandonato abbondante presenza di vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: • •							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Risulta ancora in essere un usufrutto per la quota di 13/54 a favore della defunta _____, diritti di cancellazione conteggiati al mapp. 50. Non risultano altri vincoli							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Destinazione urbanistica R.U. vigente: parte zona ambito E2 e parte zona d'ambito E3 E2 - Ammesso: attività agricola, costruzione nuovi annessi agricoli – miglioramenti con opere di ingegneria naturale, migliorie idriche attività zootecniche con obbligo di trattamento scarti Non ammesso: realizzazione edifici anche rurali ad uso abitativo neppure se commisurati all'attività agricola E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui al precedente articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 10								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	12	539		3	Semin Arboreo		452
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	12	Prov.le Montedival li / 696	12	527/780	12	686	12	Str Prov.le Montedival li
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	Atto di provenienza: denuncia passaggio per causa di morte del 28/12/1991 - Trascrizione n. 3235.2/1994 in atti dal 08/07/1995 – Registrata all'Ufficio del Registro di Sarzana al vol. 359 n. 57 del 02/11/1993. Non si segnalano carenze nella continuità delle trascrizioni del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno semin. arbor. classe 3 - mq. 452 - Reddito Dominicale 1,05 €. - Reddito Agrario 0,47 €. Terreno abbandonato senza alcuna manutenzione, presenza di abbondante vegetazione spontanea.							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: • •							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	AREE (E6) Rappresentano suoli liberi a vocazione agricola che contribuiscono alla definizione dei limiti urbani della formale perimetrazione delle aree insediate, per la stretta connessione che hanno con le parti costruite. Generalmente incolte o utilizzate per usi orticoli o comunque connessi alle funzioni di tipo residenziale, rappresentano ambiti verdi soggetti a forme di tutela dell'attuale consistenza e di eventuali forme residue di un ambiente agrario ben più esteso e diffuso sul territorio. AREE (A2) - Per le partizioni spaziali classificate A2, considerate complessivamente rilevante il valore culturale degli aspetti storico - tipologici e architettonici - ambientali, il R.U. prevede la redazione di specifici Piani attuativi (di Recupero) di iniziativa pubblica e/o privata, finalizzati al recupero e alla riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio e alla sua ottimale utilizzazione nel rispetto dei valori riconosciuti presenti. Il Piano attuativo (di recupero) dovrà prevedere e disciplinare interventi e opere di conservazione degli edifici, delle aree esterne che presentano caratteristiche architettoniche, tipologiche ed ambientali dell'insediamento originario, anche con la ricostruzione delle parti crollate e/o demolite. Per tutti i centri e i borghi più complessi dovrà essere previsto l'adeguamento e la riqualificazione delle opere di urbanizzazione.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 11								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	15	115		2	Bosco ceduo		1070
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	15	116	15	752/142	15	752/114	15	137
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	Atto di provenienza: denuncia passaggio per causa di morte del 28/12/1991 - Trascrizione n. 3235.2/1994 in atti dal 08/07/1995 – Registrata all'Ufficio del Registro di Sarzana al vol. 359 n. 57 del 02/11/1993. Non si segnalano carenze nella continuità delle trascrizioni del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno bosco ceduo classe 2 - mq. 1070 - Reddito Dominicale 0,22 €. - Reddito Agrario 0,33 €. Terreno abbandonato con alberature non curate e vegetazione spontanea in grande abbondanza							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo. Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: •							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulle quote di proprietà degli esecutati. Quote di maggioranza detenute da							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Zona d'ambito E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui all'articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 12								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPAL E	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	15	489		U	Prato Arbor		2032
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	15	485	15	Strada dei Saldoni	15	483/485	15	515/490
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	Atto di provenienza: denuncia passaggio per causa di morte del 28/12/1991 - Trascrizione n. 3235.2/1994 in atti dal 08/07/1995 – Registrata all'Ufficio del Registro di Sarzana al vol. 359 n. 57 del 02/11/1993. Non si segnalano carenze nella continuità delle trascrizioni del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno prato arbor. classe U - mq. 2032 - Reddito Dominicale 1,05 €. - Reddito Agrario 4,20 €. Terreno abbandonato con abbondante vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: •							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulle quote di proprietà degli esecutati. Quote di maggioranza detenute da							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	<p>AREE B.L. 5.1 Comprendono lotti non edificati, interni al perimetro dei centri abitati di cui al precedente articolo 14, individuati dal R.U. in coerenza con la disciplina della Strategia dello sviluppo ed in particolare dei Sistemi e sub-sistemi funzionali e delle "U.T.O.E." del P.S. vigente, nei quali lo stesso R.U. prevede interventi edilizi di "nuova edificazione", di cui all'articolo 16 comma 10, da realizzarsi con "Permesso di costruire convenzionato (P.d.C.)" mediante il quale sono anche riconosciute e regolate le cessioni di superfici destinate a spazio pubblico..omissis...</p> <p>AREE(E5)...omissis... Si tratta di norma delle aree agricole di stretta pertinenza e interconnessione funzionale con i centri e i nuclei storici di antica formazione (aree di alimentazione degli insediamenti) in cui il mosaico agrario si distingue per la permanenza di antiche trame colturali, di sistemazioni tradizionali e colture agrarie (orti, vigneti, oliveti, frutteti, ecc.) tipiche dei contesti sub-montani e collinari della Lunigiana..... omissis.... ammette i seguenti ulteriori interventi: la costruzione di "nuovi annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo agricolo", secondo quanto indicato al comma 9 del precedente articolo 28; l'installazione di "manufatti precari", secondo quanto indicato al comma 11 del precedente articolo 28..... omissis Non sono invece ammessi dal R.U. in conformità alla disciplina di P.S.: - la costruzione di "nuovi edifici rurali ad uso abitativo" commisurati alla conduzione del fondo agricolo...</p>							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 13								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	15	490		U	Prato Arbor		1890
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	15	485/419	15	775	15	489	15	419/1229
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	Atto di provenienza: denuncia passaggio per causa di morte del 28/12/1991 - Trascrizione n. 3235.2/1994 in atti dal 08/07/1995 – Registrata all'Ufficio del Registro di Sarzana al vol. 359 n. 57 del 02/11/1993. Non si segnalano carenze nella continuità delle trascrizioni del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno prato arbor. classe U - mq. 1890 - Reddito Dominicale 0,98 €. - Reddito Agrario 3,90 €. Terreno abbandonato non curato con abbondante presenza di vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: •							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulle quote di proprietà degli esecutati. Quote di maggioranza detenute da f							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	AREE(E5) ...omissis... Si tratta di norma delle aree agricole di stretta pertinenza e interconnessione funzionale con i centri e i nuclei storici di antica formazione (aree di alimentazione degli insediamenti) in cui il mosaico agrario si distingue per la permanenza di antiche trame colturali, di sistemazioni tradizionali e colture agrarie (orti, vigneti, oliveti, frutteti, ecc.) tipiche dei contesti sub-montani e collinari della Lunigiana..... omissis.... ammette i seguenti ulteriori interventi: la costruzione di “nuovi annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo agricolo”, secondo quanto indicato al comma 9 del precedente articolo 28; l’installazione di “manufatti precari”, secondo quanto indicato al comma 11 del precedente articolo 28..... omissis Non sono invece ammessi dal R.U. in conformità alla disciplina di P.S.: - la costruzione di “nuovi edifici rurali ad uso abitativo” commisurati alla conduzione del fondo agricolo...							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 14								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Fabbricato	Podenzana	13	1112			Ente Urbano		153
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	13	1110	13	1116	13	191	13	192
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	Il bene proviene da frazionamento catastale del 15/11/2010 n. 117875.1/2010 in atti dal 15/11/2010 (protocollo n. MS0117875) presentato IL 15/11/2010							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Ente Urbano (aia di pertinenza fabbricato) mq. 153 Nota: deriva da 192							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: • •							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato.							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Zona B2 e B2a – Sono le aree del tessuto insediativo di recente formazione considerate pressoché sature dove si conferma il carico urbanistico esistente. Corrispondono alle parti del territorio comunale caratterizzate da una tipologia edilizia diversificata, prevalentemente di tipo mono e bi-familiari a due o più piani con limitate porzioni libere (corti, androni, spazi aperti per usi pertinenziali), ma anche di tipo plurifamiliari a struttura semplice con carattere privato od a struttura edilizia più complessa e articolata, se pur in pochi casi, quali condomini. Nelle partizioni spaziali B2, nell'ambito degli interventi di conservazione e riqualificazione edilizia, sono ammessi: - interventi fino alla "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 8, comprensiva dei punti 1, 2 e delle "modifiche alla sagoma finalizzate alle addizioni funzionali) di cui al punto 3 lettere a), b) e c); -gli "interventi pertinenziali", di cui all'articolo 16 comma 9. 3. Sono inoltre ammessi, nell'ambito degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia: -gli interventi di "sostituzione edilizia", di cui a l'articolo 16 comma 17 a parità di S.U.L. esistente, a cui può essere aggiunto il contestuale "incremento volumetrico" non superiore alla S.U.L. prevista per le "modifiche alla sagoma finalizzate alle addizioni funzionali" di cui al punto 3 lettera c) della "ristrutturazione edilizia", se spettante.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 15								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Fabbricato	Podenzana	13	1113			Ente Urbano		61
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPAL E
	13	1111	13	192	13	1112	Altro Foglio	Altro Foglio
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	Il bene proviene da frazionamento catastale del 15/11/2010 n. 117875.1/2010 in atti dal 15/11/2010 (protocollo n. MS0117875) presentato IL 15/11/2010							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Ente Urbano (aia di pertinenza fabbricato) mq. 61 Nota: deriva da 192							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: • •							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato.							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Zona B2 e B2a – Sono le aree del tessuto insediativo di recente formazione considerate pressoché sature dove si conferma il carico urbanistico esistente. Corrispondono alle parti del territorio comunale caratterizzate da una tipologia edilizia diversificata, prevalentemente di tipo mono e bi-familiari a due o più piani con limitate porzioni libere (corti, androni, spazi aperti per usi pertinenziali), ma anche di tipo plurifamiliari a struttura semplice con carattere privato od a struttura edilizia più complessa e articolata, se pur in pochi casi, quali condomini. Nelle partizioni spaziali B2, nell'ambito degli interventi di conservazione e riqualificazione edilizia, sono ammessi: - interventi fino alla "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 8, comprensiva dei punti 1, 2 e delle "modifiche alla sagoma finalizzate alle addizioni funzionali) di cui al punto 3 lettere a), b) e c); -gli "interventi pertinenziali", di cui all'articolo 16 comma 9. 3. Sono inoltre ammessi, nell'ambito degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia: -gli interventi di "sostituzione edilizia", di cui a ll'articolo 16 comma 17 a parità di S.U.L. esistente, a cui può essere aggiunto il contestuale "incremento volumetrico" non superiore alla S.U.L. prevista per le "modifiche alla sagoma finali zzate alle addizioni funzionali" di cui al punto 3 lettera c) della "ristrutturazione edilizia", se spettante.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 16								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Fabbricato	Podenzana	11	787			Ente Urbano		15
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	11	783	11	785	11	783	11	Strada del Monte
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	Atto pubblico del 25/07/1985 voltura n. 78.1/1985 in atti dal 10/12/1986 rep. 7760 Rogante: Notaio Dalle Luche registrata a Massa al n. 1100 in data 07/08/1985 (mappale 125 foglio 11 poi soppresso) Denuncia per passaggi per causa di morte del 13/10/1996 n. 521.1/1998 in atti dal 23/02/1998 Tipo mappale del 23/08/2007 n. 98925.1/2007 in atti dal 23/08/2007							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Ente urbano mq. 15 Nota: deriva da part. 125 Piccolo fabbricato rurale ad uso deposito/ricovero realizzato in pietra in stato di abbandono e fatiscente, con parti crollate e invaso da vegetazione spontanea. Non recuperabile							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: •							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato.							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Il fabbricato risulta regolare urbanisticamente. Ne è consentita la ristrutturazione completa con mantenimento obbligatorio di caratteristiche costruttive e materiali originari. Resta il solo utilizzo agricolo.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 17								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Fabbricato	Podenzana	11	791			Ente Urbano		20
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	11	22	11	22	11	22	11	21
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>								
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Ente urbano mq. 20 Nota: deriva da part. 393 Piccolo fabbricato rurale ad uso deposito/ricovero realizzato in pietra in stato di abbandono e fatiscente, con parti crollate e invaso da vegetazione spontanea. Non recuperabile							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: •							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato.							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Il fabbricato è stato realizzato abusivamente. Non risultano agli atti permessi o licenze a suffragio.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 18								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Fabbricato	Podenzana	11	793			Ente Urbano	5	50
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	11	787/783	11	783/127	11	783	11	127
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>								
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Ente urbano mq. 50 Nota: deriva da part. 126 Area esterna di pertinenza del mappale 787. Incolta							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: •							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato.							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Nessuna classificazione urbanistica							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 19								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	11	21		3	Semin.vo		2481
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPAL E
	11	20	11	31	11	22/30	11	31
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> • • • • 							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno seminativo classe 3 - mq. 2481 - Reddito Dominicale 6,41 €. - Reddito Agrario 3,84 €. Terreno in stato di abbandono non mantenuto e con abbondante vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: <ul style="list-style-type: none"> • • 							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato.							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Destinazione urbanistica R.U. vigente: parte zona ambito E2 e parte zona d'ambito E3 E2 - Ammesso: attività agricola, costruzione nuovi annessi agricoli – miglioramenti con opere di ingegneria naturale, migliorie idriche attività zootecniche con obbligo di trattamento scarti Non ammesso: realizzazione edifici anche rurali ad uso abitativo neppure se commisurati all'attività agricola E3 - non ammette la realizzazione di “nuovi edifici rurali” e “nuovi annessi agricoli”, nonché di “serre stagionali e con copertura stagionale”, di cui al precedente articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di “manufatti precari” secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N.20								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	11	22		U	Pascolo		785
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALLE	FOGLIO	MAPPALLE	FOGLIO	MAPPALLE	FOGLIO	MAPPALLE
	11	20	11	Strada Vicinale Gorogge	11	23/17	11	21
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Non si segnalano carenze nelle trascrizioni conservatoriali</p>							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno pascolo classe U - mq. 785 - Reddito Dominicale 0,20 €. - Reddito Agrario 0,12 €. Terreno in stato di abbandono non mantenuto e con presenza di vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: <ul style="list-style-type: none"> • • 							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato.							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Destinazione urbanistica R.U. vigente: parte zona ambito E2 e parte zona d'ambito E3 E2 - Ammesso: attività agricola, costruzione nuovi annessi agricoli – miglioramenti con opere di ingegneria naturale, migliorie idriche attività zootecniche con obbligo di trattamento scarti Non ammesso: realizzazione edifici anche rurali ad uso abitativo neppure se commisurati all'attività agricola E3 - non ammette la realizzazione di “nuovi edifici rurali” e “nuovi annessi agricoli”, nonché di “serre stagionali e con copertura stagionale”, di cui al precedente articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di “manufatti precari” secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 21								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF.CI in mq
Terreno	Podenzana	11	28		U	Pascolo		1640
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	11	26/23	11	594/43	11	26	11	43/29/30
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Non si segnalano carenze nelle trascrizioni conservatoriali</p>							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno pascolo classe U - mq. 1640 - Reddito Dominicale 0,42 €. - Reddito Agrario 0,25 €. Terreno in stato di abbandono, non pulito, con vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	<p>Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • • 							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato.							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	<p>Destinazione urbanistica R.U. vigente: zona ambito E2 - Ammesso: attività agricola, costruzione nuovi annessi agricoli – miglioramenti con opere di ingegneria naturale, miglorie idriche attività zootecniche con obbligo di trattamento scarti</p> <p>Non ammesso: realizzazione edifici anche rurali ad uso abitativo neppure se commisurati all'attività agricola</p>							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 22								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	11	29		U	Pascolo		367
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPAL E
	11	30/28	11	43/762	11	28	11	30
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Non si segnalano carenze nelle trascrizioni conservatoriali</p>							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno pascolo classe U - mq. 367 - Reddito Dominicale 0,09 €. - Reddito Agrario 0,06 €. Il terreno risulta abbandonato non pulito e con abbondante crescita di vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	<p>Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • • 							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato.							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	<p>Destinazione urbanistica R.U. vigente: zona ambito E2 - Ammesso: attività agricola, costruzione nuovi annessi agricoli – miglioramenti con opere di ingegneria naturale, migliorie idriche attività zootecniche con obbligo di trattamento scarti</p> <p>Non ammesso: realizzazione edifici anche rurali ad uso abitativo neppure se commisurati all'attività agricola</p>							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 23								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	11	30		3	Seminativo		673
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPAL E
	11	22/23	11	29/762	11	28	11	Strada Vicinale Gorogge
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Non si segnalano carenze nelle trascrizioni conservatoriali</p>							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno seminativo classe 3 - mq. 673 - Reddito Dominicale 1,74 €. - Reddito Agrario 1,04 €. Il terreno si presenta in stato di abbandono totale, infestato da vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: <ul style="list-style-type: none"> • • 							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato.							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Destinazione urbanistica R.U. vigente: parte zona ambito E2 e parte zona d'ambito E3 E2 - Ammesso: attività agricola, costruzione nuovi annessi agricoli – miglioramenti con opere di ingegneria naturale, migliorie idriche attività zootecniche con obbligo di trattamento scarti Non ammesso: realizzazione edifici anche rurali ad uso abitativo neppure se commisurati all'attività agricola E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui al precedente articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 24								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	11	36		U	Pasc Cespug		1758
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	Altro Foglio	Altro Foglio	11	35	11	33	11	37
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Non si segnalano carenze nelle trascrizioni conservatoriali</p>							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno pasc. cespug. classe U - mq. 1758 - Reddito Dominicale 0,54 €. - Reddito Agrario 0,27 €. Il terreno si presenta in stato di abbandono non pulito e con presenza di vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: <ul style="list-style-type: none"> • • 							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato.							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Destinazione urbanistica R.U. vigente: zona ambito E2 - Ammesso: attività agricola, costruzione nuovi annessi agricoli – miglioramenti con opere di ingegneria naturale, migliori idriche attività zootecniche con obbligo di trattamento scarti Non ammesso: realizzazione edifici anche rurali ad uso abitativo neppure se commisurati all'attività agricola							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 25								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	11	91		3	Seminativo		1540
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	11	90/Via del Monte	11	139/Via Del Monte	11	90/689	11	Strada Del Monte
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Non si segnalano carenze nelle trascrizioni conservatoriali</p>							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno seminativo classe 3 - mq. 1540 - Reddito Dominicale 3,98 €. - Reddito Agrario 2,39 €. Il terreno si presenta in stato di abbandono con vegetazione spontanea estesa							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: <ul style="list-style-type: none"> • • 							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato.							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Destinazione urbanistica R.U. vigente: zona d'ambito E3 E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui al precedente articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 26								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	11	198		U	Pascolo		243
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	11	701	11	204	11	197	11	203/199
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Non si segnalano carenze nelle trascrizioni conservatoriali</p>							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno pascolo classe U - mq. 243 - Reddito Dominicale 0,06 €. - Reddito Agrario 0,04 €. Terreno in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: <ul style="list-style-type: none"> • • 							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato.							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Destinazione urbanistica R.U. vigente: zona d'ambito E3 con vincolo archeologico E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui al precedente articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 27								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	11	204		U	Prato Arbor		705
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	11	198	11	205/218	11	197/205	22	203
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Non si segnalano carenze nelle trascrizioni conservatoriali</p>							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno prato arbor. classe U - mq. 705 - Reddito Dominicale 0,36 €. - Reddito Agrario 1,46 €.							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il terreno si presenta in stato di abbandono con estesa vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	<p>Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo. Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • • 							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato.							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	<p>Destinazione urbanistica R.U. vigente: zona d'ambito E3 con vincolo archeologico E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui al precedente articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.</p>							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 28								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	11	254		3	Seminativo		170
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPALE
	11	255	11	Prov.le Montedivalli	11	Prov.le Montedivalli	12	255/257
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Non si segnalano carenze nelle trascrizioni conservatoriali</p>							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno seminativo classe 3 - mq. 170 - Reddito Dominicale 0,44 €. - Reddito Agrario 0,26 €. Il terreno si presenta in stato di abbandono e con estesa vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	<p>Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • • 							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	<p>AREE (E6) Rappresentano suoli liberi a vocazione agricola che contribuiscono alla definizione dei limiti urbani e della formale perimetrazione delle aree insediate, per la stretta connessione che hanno con le parti costruite. Generalmente incolte o utilizzate per usi orticoli o comunque connessi alle funzioni di tipo residenziale, rappresentano ambiti verdi soggetti a forme di tutela dell' In questo quadro sono considerati compatibili e da perseguire, con le finalità di conservazione delle risorse e delle specifiche Invarianti Strutturali indicate dal P.S., i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'attività agricola, o il suo recupero soprattutto in forme di sperimentazioni "biologiche", o specializzate (orto-floricolture), o di servizio agrituristico, prevedendo eventuali forme di riparcellazione fondiaria, anche di tipo consortile; - la trasformazione delle aree agricole a "parco privato", dove il mantenimento del carattere agrario delle superfici potrà complementare e integrare la trasformazione a giardino. Sarà comunque da scoraggiare l'abbattimento della vegetazione arborea esistente di interesse agrario (olivi, vegetazione ripariale, ecc.); 							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 29								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	11	256		2	Seminativo		290
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPP LE	FOGLIO	MAPP PALE	FOGLIO	MAPP PALE	FOGLIO	MAPP PALE
	11	261	11	257	11	254/255	11	260
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Non si segnalano carenze nelle trascrizioni conservatoriali</p>							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno seminativo classe 2 - mq. 290 - Reddito Dominicale 1,05 €. - Reddito Agrario 0,52 €. Il terreno si presenta in stato di abbandono, con estesa presenza di vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: <ul style="list-style-type: none"> • • 							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	AREE (E6) Rappresentano suoli liberi a vocazione agricola che contribuiscono alla definizione dei limiti urbani e della formale perimetrazione delle aree insediate, per la stretta connessione che hanno con le parti costruite. Generalmente incolte o utilizzate per usi orticoli o comunque connessi alle funzioni di tipo residenziale, rappresentano ambiti verdi soggetti a forme di tutela dell'In questo quadro sono considerati compatibili e da perseguire, con le finalità di conservazione delle risorse e delle specifiche Invarianti Strutturali indicate dal P.S., i seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'attività agricola, o il suo recupero soprattutto in forme di sperimentazioni "biologiche", o specializzate (orto-floricolture), o di servizio agrituristico, prevedendo eventuali forme di riparcellazione fondiaria, anche di tipo consortile; - la trasformazione delle aree agricole a "parco privato", dove il mantenimento del carattere agrario delle superfici potrà complementare e integrare la trasformazione a giardino. Sarà comunque da scoraggiare l'abbattimento della vegetazione arborea esistente di interesse agrario (olivi, vegetazione ripariale, ecc.); 							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 30								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	11	283		U	Prato		120
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPAL E
	11	284	11	284	11	284	11	296
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Non si segnalano carenze nelle trascrizioni conservatoriali</p>							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno prato classe U - mq. 120 - Reddito Dominicale 0,31 €. - Reddito Agrario 0,31 €. Il terreno si presenta in stato di abbandono con estesa presenza di vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: <ul style="list-style-type: none"> • • 							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Destinazione urbanistica R.U. vigente: zona d'ambito E3 con vincolo archeologico E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui al precedente articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 31								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	11	296		U	Prato Arbor		470
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPAL E
	11	295	11	280	11	284/283	11	297
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Non si segnalano carenze nelle trascrizioni conservatoriali</p>							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno prato arbor. classe U - mq. 470 - Reddito Dominicale 0,24 €. - Reddito Agrario 0,97 €. Il terreno si presenta in stato di abbandono, con estesa presenza di vegetazione spontanea.							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: <ul style="list-style-type: none"> • Unicredit S.p.A. per €. 150.000,00 – atto rep. 590 del 16/06/2011 • Cassa di Risparmio di Lucca, Pisa e Livorno per €. 24.000,00 – atto rep. 1856 del 14/07/2011 							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Destinazione urbanistica R.U. vigente: zona d'ambito E3 con vincolo archeologico E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui al precedente articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 32								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	11	419		2	Bosco ceduo		4190
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPAL E
	11	418	11	417	Altro foglio	Altro foglio	11	420
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Non si segnalano carenze nelle trascrizioni conservatoriali</p>							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno bosco ceduo classe 2 - mq. 4190 - Reddito Dominicale 0,87 €. - Reddito Agrario 1,30 €. Il terreno si presenta in stato di abbandono, con estesa presenza di vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: <ul style="list-style-type: none"> • • 							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Destinazione urbanistica R.U. vigente: zona d'ambito E3 E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui al precedente articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 33								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	12	329		4	Semin Arbor		1499
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPAL E
	12	695	12	330	12	680/324	11	330
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Non si segnalano carenze nelle trascrizioni conservatoriali</p>							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno semin. arbor. classe 4 - mq. 1499 - Reddito Dominicale 1,94 €. - Reddito Agrario 1,32 €. Il terreno si presenta in stato di abbandono, con estesa presenza di vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: <ul style="list-style-type: none"> • • 							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Destinazione urbanistica R.U. vigente: zona d'ambito E3 E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui al precedente articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 34								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	12	348		1	Pascolo arbor		1794
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPAL E
	12	349/34 6	12	361/Via Vicinale Rivora	12	346/347	12	350/361/360
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Non si segnalano carenze nelle trascrizioni conservatoriali</p>							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	<p>Terreno pasc. arb. classe 1 - mq. 1794 - Reddito Dominicale 0,74 €. - Reddito Agrario 0,28 €.</p> <p>Il terreno si presenta in stato di abbandono, con estesa presenza di vegetazione spontanea</p>							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	<p>Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.</p>							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	<p>Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • • 							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	<p>Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato</p>							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	<p>Destinazione urbanistica R.U. vigente: zona d'ambito E3 E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui al precedente articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.</p>							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	<p>Nessun impianto</p>							



IMMOBILE N. 35								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	12	381		3	Castagn Frutto		1893
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPAL E
	12	Strada della Serra	12	504/503/5 05	12	502	12	382
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Non si segnalano carenze nelle trascrizioni conservatoriali</p>							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno cast. frutto. classe 3 - mq. 1893 - Reddito Dominicale 0,88 €. - Reddito Agrario 0,49 €. Il terreno è in stato di abbandono, non mantenuto e con estesa presenza di vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: <ul style="list-style-type: none"> • • 							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Destinazione urbanistica R.U. vigente: zona d'ambito E3 E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui al precedente articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 36								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	11	782		U	Prato arbor		1451
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPAL E
	11	783/6 12	11	Strada Gorogna	11	612	11	783
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Non si segnalano carenze nelle trascrizioni conservatoriali</p>							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno prato arbor. classe U - mq. 1451 - Reddito Dominicale 0,75 €. - Reddito Agrario 3,00 €. Nota: deriva da modifica part. 124 Il terreno versa in stato di abbandono, non curato e con estesa presenza di vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: <ul style="list-style-type: none"> • • 							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Destinazione urbanistica R.U. vigente: parte zona ambito E2 e parte zona d'ambito E3 E2 - Ammesso: attività agricola, costruzione nuovi annessi agricoli – miglioramenti con opere di ingegneria naturale, migliorie idriche attività zootecniche con obbligo di trattamento scarti Non ammesso: realizzazione edifici anche rurali ad uso abitativo neppure se commisurati all'attività agricola E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui al precedente articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28.							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



IMMOBILE N. 37								
TIPO IMMOBILE Terr./Fabbr.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF./mq
Terreno	Podenzana	11	783		U	Prato arbor		1094
QUESITO PUNTO 2 <i>Confini</i>	Nord		Sud		Est		Ovest	
	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPALE	FOGLIO	MAPPAL E	FOGLIO	MAPPAL E
	11	Prov.le Monte divalli	11	787/269	11	612	11	Strada Gorogna
<i>Proprietà ed estremi pignoramento</i>								
<i>Provenienza e trascrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> • • • • <p>Non si segnalano carenze nelle trascrizioni conservatoriali</p>							
QUESITO PUNTO 3 <i>Descrizione del bene</i>	Terreno prato arbor. classe U - mq. 1094 - Reddito Dominicale 0,57 €. - Reddito Agrario 2,26 €. Nota: deriva da modifica part. 124 Il terreno versa in stato di abbandono, non curato e con estesa presenza di vegetazione spontanea							
QUESITO PUNTO 4 <i>Stato di Possesso</i>	Il bene non è occupato da terzi a nessun titolo.							
QUESITO PUNTO 5 <i>Vincoli a carico</i>	Il bene è gravato da più ipoteche giudiziali iscritte dai altri soggetti e per gli importi complessivi sotto elencati: <ul style="list-style-type: none"> • • 							
QUESITO PUNTO 6 <i>Vincoli non opponibili</i>	Le quote pignorate risultano libere da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli. Non risultano altri oneri gravanti sulla quota di proprietà dell'esecutato							
QUESITO PUNTO 7 <i>Posizione/destinazione urbanistica</i>	Destinazione urbanistica R.U. vigente: parte zona ambito E2 e parte zona d'ambito E3 E2 - Ammesso: attività agricola, costruzione nuovi annessi agricoli – miglioramenti con opere di ingegneria naturale, migliorie idriche attività zootecniche con obbligo di trattamento scarti Non ammesso: realizzazione edifici anche rurali ad uso abitativo neppure se commisurati all'attività agricola E3 - non ammette la realizzazione di "nuovi edifici rurali" e "nuovi annessi agricoli", nonché di "serre stagionali e con copertura stagionale", di cui al precedente articolo 28. Sono invece esclusivamente ammessi dal R.U., in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari" secondo quanto indicato al comma 12 del precedente articolo 28							
QUESITO PUNTO 8 <i>Certificazioni impianti</i>	Nessun impianto							



Tabella n. 2

SCHEMA SINTETICO DEI VALORI DI STIMA PER QUALITÀ									
ORD.	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	SUPERF.CI in mq	Stima unit/mq	Quota pignorabile	Valore totale
1	12	686	A/4	3				1,00	€ 45.100,00
2	11	50		U	Pascolo	326	€ 3,98	1,00	€ 1.295,85
3	11	51		U	Pascolo	3352	€ 0,54	1,00	€ 1.810,08
4	11	76		U	Pascolo	270	€ 3,98	1,00	€ 1.073,25
5	12	44		2	Bosco ceduo	2080	€ 0,70	1,00	€ 1.456,00
6	12	118		U	Pasc Cespug	1862	€ 0,54	1,00	€ 1.005,48
7	12	440		3	Semin arbor	390	€ 3,98	1,00	€ 1.550,25
8	13	81		2	Cast frutto	675	€ 0,88	1,00	€ 594,00
9	13	82		3	Seminativo	411	€ 3,98	1,00	€ 1.633,73
10	12	539		3	Semin arbor	452	€ 3,02	1,00	€ 1.300,00
11	15	115		2	Bosco ceduo	1070	€ 0,70	1/6	€ 124,83
12	15	489		U	Prato arbor	2032	€ 18,28	1/6	€ 6.000,00
13	15	490		U	Prato arbor	1890	€ 1,70	1/6	€ 500,00
14	13	1112			Ente urbano	153	€ 20,00	1,00	€ 3.060,00
15	13	1113			Ente urbano	61	€ 20,00	1,00	€ 1.220,00
16	11	787			Ente urbano	15	€ -	1,00	€ -
17	11	791			Ente urbano	20	€ -	1,00	€ -
18	11	793			Ente urbano	50	€ -	1,00	€ -
19	11	21		3	Seminativo	2481	€ 1,84	1,00	€ 4.565,04
20	11	22		U	Pascolo	785	€ 0,54	1,00	€ 423,90
21	11	28		U	Pascolo	1640	€ 0,54	1,00	€ 885,60
22	11	29		U	Pascolo	367	€ 3,98	1,00	€ 1.458,83
23	11	30		3	Seminativo	673	€ 1,84	1,00	€ 1.238,32
24	11	36		U	Pasc Cespug	1758	€ 0,54	1,00	€ 949,32
25	11	91		3	Seminativo	1540	€ 1,84	1,00	€ 2.833,60
26	11	198		U	Pascolo	243	€ 3,98	1,00	€ 965,93
27	11	204		U	Prato arbor	705	€ 1,70	1,00	€ 1.198,50
28	11	254		3	Seminativo	170	€ 3,98	1,00	€ 675,75
29	11	256		2	Seminativo	290	€ 3,98	1,00	€ 1.152,75
30	11	283		U	Prato	120	€ 3,98	1,00	€ 477,00
31	11	296		U	Prato arbor	470	€ 3,98	1,00	€ 1.868,25
32	11	419		2	Bosco ceduo	4190	€ 0,70	1,00	€ 2.933,00
33	12	329		4	Semin arbor	1499	€ 3,02	1,00	€ 4.520,98
34	12	348		1	Pascolo arbor	1794	€ 0,54	1,00	€ 968,76
35	12	381		3	Cast frutto	1893	€ 0,88	1,00	€ 1.665,84
36	11	782		U	Prato arbor	1451	€ 1,70	1,00	€ 2.466,70
37	11	783		U	Prato arbor	1094	€ 1,70	1,00	€ 1.859,80
TOTALE GENERALE									€ 100.831,33



ADEMPIMENTI

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Allegghi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

Si è provveduto a tutti gli "Adempimenti" richiesti come sopra elencati depositando la Relazione scritta in Cancelleria in originale, in copia semplice e su supporto informatico ed inviandone una copia ai Creditori Procedenti, ed al Debitore.

Vedi allegato "G".

* * *

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Carrara li 11.05.2015,

La C.T.U.

Arch. Bianca Maria Torri

Elenco degli allegati

- **ALLEGATO A)** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- **ALLEGATO B)** Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- Documentazione fotografica
- Lettere, fax, comunicazioni, ricevute
- **Agenzia del territorio – catasto fabbricati e terreni**
- Visure storiche per foglio e mappale
- Estratti di mappa
- Planimetria catastale fabbricato



-
- Elaborati planimetrici mappali 787, 791, 793

 - **Agenzia Entrate – Uff. provinciale Massa Carrara – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare**
 - Elenco sintetico delle formalità
 - Nota atto di pignoramento creditore precedente
 - Note Atti di provenienza dei beni
 - **Comune di Podenzana**
 - Certificato di Destinazione Urbanistica



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 95/2014 R.G.E.

GIUDICE DELLA ESECUZIONE	DR.SSA ELISA PINNA
PROMOSSA DA:	CONTRO:

La sottoscritta Arch. Biancamaria Torri, libero professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Massa-Carrara, con studio tecnico in Via Dei Mille n. 95 a Marina di Carrara (MS), è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe.

Successivamente, in data 11/12/2014, alla presenza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Massa, prestava giuramento di rito e prendeva visione del seguente quesito formulato dal G.E., composto da più capitoli ed adempimenti, così come sono numerosi e vari i beni immobili richiamati nell'atto di pignoramento immobiliare del Legale di Parte Attrice.

Nei tempi previsti in Udienza, in data 12.05.2015 la CTU ha depositato la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico ed ha inviato copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

* * *

In Udienza del 24.06.2015, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Elisa Pinna, vista la Relazione depositata, ha invitato la sottoscritta CTU ad effettuare Relazione Integrativa di Stima, volta ad indicare i titoli di provenienza di tutti i beni pignorati, allegandone la relativa copia ed a verificare che i beni inclusi nel LOTTO N.3 siano pignorati per l'intera proprietà.

Rinviamo all'Udienza del 14.10.2015.

PREMESSA

ELENCO BENI PIGNORATI:

ORD.	TIPO T/F	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	QUALITA'	VANI	SUPERF.CI in mq
1	Fabbricato	Podenzana	12	686	A/4	3		5	
2	Terreno	Podenzana	11	50		U	Pascolo		326
3	Terreno	Podenzana	11	51		U	Pascolo		3352
4	Terreno	Podenzana	11	76		U	Pascolo		270
5	Terreno	Podenzana	12	44		2	Bosco ceduo		2080

Pagina 1 di 5

E.I. 95/2014 R.G.E.
INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE
C.T.U. Arch. Bianca Maria Torri -



6	Terreno	Podenzana	12	118		U	Pasc Cespug		1862
7	Terreno	Podenzana	12	440		3	Semin arbor		390
8	Terreno	Podenzana	13	81		2	Cast frutto		675
9	Terreno	Podenzana	13	82		3	Seminativo		411
10	Terreno	Podenzana	12	539		3	Semin arbor		452
11	Terreno	Podenzana	15	115		2	Bosco ceduo		1070
12	Terreno	Podenzana	15	489		U	Prato arbor		2032
13	Terreno	Podenzana	15	490		U	Prato arbor		1890
14	Fabbricato	Podenzana	13	1112			Ente urbano		153
15	Fabbricato	Podenzana	13	1113			Ente urbano		61
16	Fabbricato	Podenzana	11	787			Ente urbano		15
17	Fabbricato	Podenzana	11	791			Ente urbano		20
18	Fabbricato	Podenzana	11	793			Ente urbano		50
19	Terreno	Podenzana	11	21		3	Seminativo		2481
20	Terreno	Podenzana	11	22		U	Pascolo		785
21	Terreno	Podenzana	11	28		U	Pascolo		1640
22	Terreno	Podenzana	11	29		U	Pascolo		367
23	Terreno	Podenzana	11	30		3	Seminativo		673
24	Terreno	Podenzana	11	36		U	Pasc Cespug		1758
25	Terreno	Podenzana	11	91		3	Seminativo		1540
26	Terreno	Podenzana	11	198		U	Pascolo		243
27	Terreno	Podenzana	11	204		U	Prato arbor		705
28	Terreno	Podenzana	11	254		3	Seminativo		170
29	Terreno	Podenzana	11	256		2	Seminativo		290
30	Terreno	Podenzana	11	283		U	Prato		120
31	Terreno	Podenzana	11	296		U	Prato arbor		470
32	Terreno	Podenzana	11	419		2	Bosco ceduo		4190
33	Terreno	Podenzana	12	329		4	Semin arbor		1499
34	Terreno	Podenzana	12	348		1	Pascolo arbor		1794
35	Terreno	Podenzana	12	381		3	Cast frutto		1893
36	Terreno	Podenzana	11	782		U	Prato arbor		1451
37	Terreno	Podenzana	11	783		U	Prato arbor		1094

Al fine di rispondere agli Adempimenti, in considerazione del numero di immobili pignorati, con il preciso scopo di rendere la Relazione Peritale efficace e di agevole lettura, la CTU aveva atteso ai paragrafi dal n. 2 al n. 8, con l'utilizzo di schede, con titoli evidenziati, singolarmente intestate ai beni oggetto di pignoramento, al fine di facilitarne la classificazione essendo gli stessi una quantità considerevole.

- **DI SEGUITO SI INDICANO I BENI INCLUSI NEL LOTTO N.3:**



LOTTO N. 3
QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETÀ DI:
COMUNE DI PODENZANA

• **AREE E FABBRICATI DIVERSAM ENTE CENSITI DI CUI: ENTI URBANI**

14	Fabbricato	Podenzana	F. 13	Mapp. 1112	Ente urbano
15	Fabbricato	Podenzana	13	1113	Ente urbano
16	Fabbricato	Podenzana	11	787	Ente urbano
17	Fabbricato	Podenzana	11	791	Ente urbano
18	Fabbricato	Podenzana	11	793	Ente urbano

• **TERRENI AGRICOLI DI CUI: BOSCO CEDUO**

5	Terreno	Podenzana	12	44	Bosco ceduo
---	---------	-----------	----	----	-------------

32	Terreno	Podenzana	11	419	Bosco ceduo
----	---------	-----------	----	-----	-------------

• **TERRENI AGRICOLI DI CUI: CASTAGNETO FRUTTO**

8	Terreno	Podenzana	13	81	Cast frutto
35	Terreno	Podenzana	12	381	Cast frutto

• **TERRENI AGRICOLI DI CUI: PASCOLO, PASCOLO CESPUGLIOSO E PASCOLO ARBORATO**

2	Terreno	Podenzana	11	50	Pascolo
3	Terreno	Podenzana	11	51	Pascolo
4	Terreno	Podenzana	11	76	Pascolo
6	Terreno	Podenzana	12	118	Pasc Cespug
20	Terreno	Podenzana	11	22	Pascolo
21	Terreno	Podenzana	11	28	Pascolo
22	Terreno	Podenzana	11	29	Pascolo
24	Terreno	Podenzana	11	36	Pasc Cespug
26	Terreno	Podenzana	11	198	Pascolo
34	Terreno	Podenzana	12	348	Pascolo arbor

• **TERRENI AGRICOLI DI CUI: PRATO E PRATO ARBORATO**

27	Terreno	Podenzana	11	204	Prato arbor
30	Terreno	Podenzana	11	283	Prato
31	Terreno	Podenzana	11	296	Prato arbor
36	Terreno	Podenzana	11	782	Prato arbor
37	Terreno	Podenzana	11	783	Prato arbor

• **TERRENI AGRICOLI DI CUI: SEMINATIVO E SEMINATIVO ARBORATO**

7	Terreno	Podenzana	12	440	Semin arbor
9	Terreno	Podenzana	13	82	Seminativo
19	Terreno	Podenzana	11	21	Seminativo
23	Terreno	Podenzana	11	30	Seminativo
25	Terreno	Podenzana	11	91	Seminativo
28	Terreno	Podenzana	11	254	Seminativo
29	Terreno	Podenzana	11	256	Seminativo
33	Terreno	Podenzana	12	329	Semin arbor

QUOTA DI 2/12 DI PROPRIETÀ INDIVISA DI:

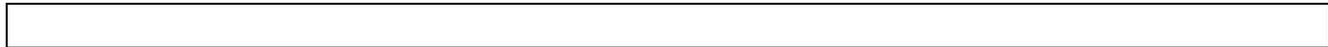
• **TERRENO AGRICOLO DI CUI: BOSCO CEDUO**

11	Terreno	Podenzana	15	115	Bosco ceduo
----	---------	-----------	----	-----	-------------

Pagina 3 di 5

E.I. 95/2014 R.G.E.
INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE
C.T.U. Arch. Bianca Maria Torri -





**Si precisa che tutti i beni sopradescritti inseriti nel LOTTO N. 3 risultano pignorati per l'intera proprietà
AD ESCLUSIONE DEL MAPPALE 115 DEL FOGLIO 15 CHE RISULTA PIGNORATO PER LA QUOTA COMPLESSIVA
PARI A 2/12 COME MEGLIO DESCRITTO A PAG. 28 DELLA RELAZIONE PERITALE .**

TERRENI AGRICOLI	
TABELLA 1 – PROGRESSIVI NN. 5,11,32 – TERRENI DI QUALITÀ BOSCO CEDUO - ZONE E2 ED E3 DEL CDU	
I tre terreni hanno una superficie complessiva di 7.340 mq. pari a 0,734 ettari. Sono disposti in tre distinti fogli catastali. Le quotazioni rilevate sulle tabelle di riferimento della specifica Commissione Provinciale indicano un valore di 8.741,00 Euro per ettaro pari a 0,8741 euro per mq.	
La quotazione è specificamente riferita al comune di Podenzana e tiene quindi già conto degli aspetti generali della zona e della conformazione morfologica dei terreni. Nella tabella di riferimento inoltre indicata una maggiorazione del 5% qualora il lotto superi la superficie dell'ettaro adottata come unità di misura della quotazione; maggiorazione qui non applicabile. Le condizioni dei terreni sono di generale abbandono e necessitano di lavori di manutenzione, pulitura e taglio della vegetazione spontanea. Per compensare, parzialmente, questo onere è opportuno applicare una riduzione del 20% arrotondato sulla quotazione. Il valore dei terreni considerati è dunque:	
mappale 44 foglio 12 – mq. 2.080 x euro 0,70/mq	Euro 1.456,00
mappale 115 foglio 15 – mq. 1070 x euro 0,70/mq x 2/12	Euro 124,83
mappale 419 foglio 11 – mq. 4190 x euro 0,70/mq	Euro 2.933,00
Totale	Euro 4.513,80
PAG.28	

Nel riesame dell'elaborato peritale depositato si fa presente che la tabella grafica riprodotta alla pagina precedente, qui corretta, riportava erroneamente il MAPPALE.115 tra i beni pignorati per l'intera proprietà ed il mappale 539 facente parte del LOTTO N.1 tra i beni pignorati pe la quota pari a 2/12, oltre ad una mera ripetizione del mappale n. 30. Tale refusi si sono, purtroppo, generati in fase di ordinamento automatico della tabella sulla base dei filtri impostati. I lotti sono stati, infatti, costituiti e differenziati non solo in relazione alle rispettive quote di pignoramento ma anche sulla base delle specifiche caratteristiche morfologiche e urbanistiche oltre che sul piano della oggettiva appetibilità sul mercato immobiliare.

NELLA PARTE DESCRITTIVA, I MAPPALI SUCCITATI, RISULTANO CORRETTAMENTE DESCRITTI E VALUTATI.

In ossequio a quanto richiesto nel verbale di Udienza si allegano i titoli di provenienza reperiti presso il Notaio
e precisamente:

1. Verbale di pubblicazione di testamento olografo, Rep. 26463 Fascicolo 7003 del 04.04.1984 (doc.1)



2. **Adesione a Testamento e Divisione, Rep. 28524 Fascicolo 7760 del 25.07.1985 (doc.2)**

In riferimento alla denuncia di Successione n. 57 vol. 359 del 2 novembre 1993 per la quali in perizia è stata allegata la nota di trascrizione di cui al Registro Generale n. 4290 e Registro Particolare n. 3235 del 16/05/1994, la sottoscritta CTU rappresenta che la ricerca effettuata presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate non ha prodotto esito positivo in quanto, vista l'epoca dell'Atto, il cartaceo risulta già archiviato presso la sede centrale di Roma.

A tal fine, in foglio separato, (doc.3) si produce istanza a codesto Onorevole G.E., per l'ottenimento della richiesta specifica intestata alla scrivente, necessaria, come da richiesta dell'Ufficio preposto, risultando l'accesso agli atti depositati presso l'archivio, consentito unicamente all'erede legittimo e/o d'ordine del G.E.

Occorre inoltre evidenziare come, per ammissione degli stessi uffici locali, le ricerche in archivio centrale talvolta non raggiungano alcun esito restando inevase per materiale irreperibilità degli atti.

Si è provveduto a depositare la tale Relazione scritta in Cancelleria in originale, in copia semplice e su supporto informatico .

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Carrara li 24.09.2015,

La C.T.U.

Arch. Bianca Maria Torri

ELENCO ALLEGATI

- **doc.1 Verbale di pubblicazione di testamento olografo, Rep. 26463 Fascicolo 7003 del 04.04.1984 (doc.1)**
- **doc.2 Adesione a Testamento e Divisione, Rep. 28524 Fascicolo 7760 del 25.07.1985 (doc.2)**
- **Doc.3 Istanza**

