

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **Omissis Omissis**

N° Gen. Rep. **18/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **10 ottobre 2018**

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

Custode Giudiziario: **Dott.Simone Torre**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Con OMISSIONE DATI PERSONALI

Comune di Pontremoli (MS)

Lotto 1 - Abitazione e terreni non edificabili Via Chiosi Alti (Pontremoli)

Lotto 2 - Ruderer Pracchiola e terreni non edificabili in Pontremoli

Esperto alla stima: Geom.Luigi Chioni
Codice fiscale: CHNLGU74S30G628B
Studio in: Viale Giuseppe Mazzini 316 - 55042 Forte dei Marmi
Telefono: 0584 752173
Fax: 0584 1848326
Email: luigichioni@gmail.com
Pec: luigi.chioni@geopec.it



Sommario

Sommario	2
INDICE SINTETICO	4
Dati Catastali.....	4
Stato di possesso	7
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili	7
Creditori Iscritti.....	7
Comproprietari	8
Misure Penali.....	8
Continuità delle trascrizioni.....	8
Prezzo	8
LOTTO: 1	8
1. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita:.....	9
1.2 Beni indivisi (art. 600 c.p.c.).....	12
2. Descrizione generale (quartiere e zona):	13
3. Stato di possesso:	13
4. Vincoli ed oneri giuridici:.....	14
5. Altre informazioni per l'acquirente:	15
6. Precedenti e attuali proprietari:.....	16
7. Pratiche Edilizie:	17
7.1 Conformità edilizia:.....	17
7.2 Conformità urbanistica:.....	18
7.3 Destinazione Urbanistica dei terreni:.....	19
8. Descrizione dei corpi di vendita del Lotto 1	20
8.1 Corpo A	20
8.2 Corpo B	21
8.3 Corpo C	22
8.4 Corpo D.....	23
8.5 Corpo E	26
9. Valutazione complessiva del Lotto 1	28
10. Regime fiscale della vendita:	30
11. Giudizio di comoda divisibilità:.....	30
LOTTO: 2	31



12.	Identificazione catastale dei beni immobili oggetto della vendita:.....	31
12.1	Beni indivisi (art. 600 c.p.c.).....	37
13	Descrizione generale (quartiere e zona):	37
14	Stato di possesso:	38
15	Vincoli ed oneri giuridici:	38
16	Altre informazioni per l'acquirente:	39
17	Precedenti e attuali proprietari:	39
18.	Pratiche Edilizie:	41
18.1	Conformità edilizia:.....	41
18.2	Conformità urbanistica:.....	41
18.3	Destinazione Urbanistica dei terreni:.....	43
19.	Descrizione dei corpi di vendita del Lotto 2	44
19.1	Corpo A	44
19.2	Corpo B	48
19.3	Ricerca del Valore di Mercato dei Terreni agricoli e procedimento di stima.....	49
19.4	Corpo C	54
19.5	Corpo D.....	54
19.6	Corpo E	55
19.7	Corpo F.....	56
19.8	Corpo G.....	57
19.9	Corpo H.....	58
19.10	Corpo I	59
19.11	Corpo L.....	60
20.	Valutazione complessiva del Lotto 2:.....	60
21.	Regime fiscale della vendita:	65
22.	Elenco degli allegati.....	66



INDICE SINTETICO

Dati Catastali**Lotto: 1 - Loc. Chiosi Alti****Bene:** Civile abitazione e terreni in Via Chiosi,16 - Loc. Chiosi Alti - Pontremoli (MS) – 54027**Intestazione (valida per tutti i corpi inseriti nel Lotto 1):**

- OMISSIS Omissis [REDACTED] proprietà per 1/3;
- OMISSIS Omissis [REDACTED], proprietà per 1/3;
- OMISSIS Omissis (Omissis), proprietà per 1/3;

Dati di identificazione catastale:**Corpo: A****Cat.:** Terreno agricolo a forma rettangolare allungata di mq 1.970**Pontremoli Terreni**

foglio 158, particella 161,

qualità **Pascolo Arb**, classe 1, sup. catastale 1.970,

redd. dominicale: € 0,61, redd. agrario: € 0,31

Corpo: B**Cat.:** Terreno agricolo a forma rettangolare di mq. 2.720**Pontremoli Terreni**

foglio 158, particella 283,

qualità **Sem irr arb**, classe 2, sup. catastale 2.720,

redd. dominicale: € 11,94, redd. agrario: € 5,62

Corpo: C**Cat.:** Cortile tra fabbricati di mq. 350**Pontremoli Terreni**

foglio 158, particella 281,

qualità **Bosco Alto**, classe 1, sup. catastale 350,

redd. dominicale: € 0,29, redd. agrario: € 0,11

Corpo: D**Cat.:** Abitazione di tipo popolare [A4] indipendente al Piano terra**Pontremoli Fabbricati**

foglio 158, particella 820,

scheda catastale **MS 0133017** del 15/12/2010,indirizzo località **Chiosi Alti**, piano T,cat. **A/4**, classe 5, consistenza **4 Vani**, sup. 97,

rendita € 177,66

Corpo: E**Cat.:** Magazzino/ locale di deposito [C2] in muratura**Pontremoli Fabbricati**

foglio 158, particella 821,

scheda catastale **MS 0070759** del 17/12/2004,indirizzo località **Chiosi Alti**, piano T,cat. **C/2**, classe 10, consistenza **17 mq**, sup. **22 mq**,

rendita € 61,46



Lotto: 2 - Ruderì Pracchiola e terreni agricoli in Pontremoli

Bene: Fabbricati in Frazione di Pracchiola e terreni in Pontremoli (MS) – 54027

Intestazione (valida per tutti i corpi inseriti nel Lotto 2):

- OMISSIS Omissis [REDACTED] proprietà per 1/1;

Dati di identificazione catastale:**Corpo: A**

Cat.: unità collabenti - Porzioni di rustici

Pontremoli *Fabbricati* foglio 78:

- particella 310, subalterno 2, indirizzo Pracchiola SNC, piano s1, cat. unità collabenti
- particella 310, subalterno 5, indirizzo Pracchiola SNC, piano s1-T, cat. unità collabenti
- particella 310, subalterno 7, indirizzo Pracchiola SNC, piano 1, cat. unità collabenti

Cat.: ente urbano

Pontremoli *terreni* foglio 78:

- particella 311, qualità Ente urbano, sup. catastale 95

Corpo: B

Cat.: Unità collabenti - Rudere privo di copertura

Pontremoli *Fabbricati* foglio 78:

- particella 720, indirizzo Pracchiola SNC, piano pt-1-S1, cat. unità collabenti

Corpo: C

Cat.: Terreni agricoli di varie pezzature loc. Boari

Pontremoli *terreni* foglio 61:

- particella 188,
qualità Bosco Ceduo, classe 4, sup. catastale 1339,
redd. dominicale: € 0.07, redd. agrario: € 0.41,
- particella 191,
qualità Bosco Ceduo, classe 3, sup. catastale 1430,
redd. dominicale: € 0.15, redd. agrario: € 0.44,
- particella 361,
qualità Seminativo, classe 4, sup. catastale 429,
redd. dominicale: € 0.55, redd. agrario: € 0.40

Corpo: D

Cat.: Terreni agricoli di varie pezzature loc. Lisladora

Pontremoli *terreni* foglio 62:

- particella 168,
qualità Bosco Ceduo, classe 3, sup. catastale 1664,
redd. dominicale: € 0.17, redd. agrario: € 0.52,
- particella 205,
qualità Pascolo Arb, classe 3, sup. catastale 3689,
redd. dominicale: € 0.19, redd. agrario: € 0.19,
- particella 206,
qualità Incolto prod, sup. catastale 2434,
redd. dominicale: € 0.13, redd. agrario: € 0.13

Corpo: E

Cat.: Terreni agricoli di varie pezzature loc. Valera

Pontremoli terreni foglio 64:

- particella **68**,
qualità Bosco Ceduo, classe 3, sup. catastale 1831,
redd. dominicale: € 0.19, redd. agrario: € 0.57,
- particella **69**,
qualità Pascolo, classe 2, sup. catastale 416,
redd. dominicale: € 0.06, redd. agrario: € 0.04,
- particella **74**,
qualità Pascolo, classe 2, sup. catastale 960,
redd. dominicale: € 0.15, redd. agrario: € 0.10,
- particella **73**,
qualità Bosco Ceduo, classe 4, sup. catastale 1174,
redd. dominicale: € 0.06, redd. agrario: € 0.36,

Corpo: F

Cat.: Terreni agricoli di varie pezzature

Pontremoli terreni foglio 77:

- particella **83**,
qualità Incolto ster, sup. catastale 180;
- particella **108**,
qualità Cast frutto, classe 5, sup. catastale 641,
redd. dominicale: € 0.10, redd. agrario: € 0.13,
- particella **110**,
qualità Cast frutto, classe 5, sup. catastale 696,
redd. dominicale: € 0.11, redd. agrario: € 0.14,
- particella **216**,
qualità Pascolo Arb, classe 3, sup. catastale 5267,
redd. dominicale: € 0.27, redd. agrario: € 0.27,
- particella **258**,
qualità Incol ster, sup. catastale 54.

Corpo: G

Cat.: Terreni agricoli di varie pezzature

Pontremoli terreni foglio 78:

- particella **13**,
qualità Bosco Ceduo, classe 4, sup. catastale 113,
redd. dominicale: € 0.01, redd. agrario: € 0.04,
- particella **64**,
qualità Pascolo, classe 2, sup. catastale 683,
redd. dominicale: € 0.11, redd. agrario: € 0.07,
- particella **111**,
qualità Pascolo, classe 2, sup. catastale 1030,
redd. dominicale: € 0.16, redd. agrario: € 0.11,
- particella **625**,
qualità Pascolo, classe 2, sup. catastale 560,
redd. dominicale: € 0.09, redd. agrario: € 0.06

Corpo: H

Cat.: Terreni agricoli di varie pezzature Loc. Ciuppino agricolo

Pontremoli terreni foglio 97:

- particella **66**,



qualità Bosco Ceduo, classe 4, sup. catastale 14916,
redd. dominicale: € 0.77, redd. agrario: € 4.62,

- particella **82**,
qualità Bosco Ceduo, classe 4, sup. catastale 8400,
redd. dominicale: € 0.43, redd. agrario: € 2.60,

Corpo: I

Cat.: Terreno agricolo Loc. Macchia dei Casoni

Pontremoli terreni foglio 119:

- particella **18**,
qualità Bosco Ceduo, classe 4, sup. catastale 9637,
redd. dominicale: € 0.50, redd. agrario: € 2.99

Corpo: L

Cat.: Terreno agricolo Loc. Costa Tai

Pontremoli terreni foglio 120:

- particella **7**,
qualità Pascolo, classe 3, sup. catastale 9954,
redd. dominicale: € 0.51, redd. agrario: € 0.51

Stato di possesso

Lotto: 1

Dati validi per tutti i corpi facenti parte del Lotto: **A-B-C-D-E**

Possesso: Occupato dai Comproprietari

Lotto: 2

Dati validi per tutti i corpi facenti parte del Lotto: **A-B-C-D-E-F-G-H-I-L**

Possesso: Libero

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto: 1

Dati validi per tutti i Corpi componenti il Lotto **1: A-B-C-D-E**

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 2

Dati validi per tutti i Corpi componenti il Lotto **2: A-B-C-D-E-F-G-H-I-L**

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Creditori Iscritti

Lotto: 1

Dati validi per tutti i Corpi componenti il Lotto **1: A-B-C-D-E**

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 2

Dati validi per tutti i Corpi componenti il Lotto **2: A-B-C-D-E-F-G-H-I-L**

Creditori Iscritti: OMISSIS



Comproprietari

Lotto: 1

Dati validi per tutti i Corpi componenti il Lotto1: **A-B-C-D-E**

Regime Patrimoniale Esecutato: Separazione dei beni

Comproprietari: Omissis Omissis, Omissis Omissis (sorelle executato)

Lotto: 2

Dati validi per tutti i Corpi componenti il Lotto 2: **A-B-C-D-E-F-G-H-I-L**

Comproprietari: Nessuno

Misure Penali

Lotto: 1

Dati validi per tutti i Corpi componenti il Lotto1: **A-B-C-D-E**

Misure Penali: NO

Lotto: 2

Dati validi per tutti i Corpi componenti il Lotto 2: **A-B-C-D-E-F-G-H-I-L**

Misure Penali: NO

Continuità delle trascrizioni

Lotto: 1

Dati validi per tutti i Corpi componenti il Lotto1: **A-B-C-D-E**

Continuità delle trascrizioni: **NO**

Lotto: 2

Dati validi per tutti i Corpi componenti il Lotto 2: **A-B-C-D-E-F-G-H-I-L**

Continuità delle trascrizioni: **SI**

Prezzo

Lotto: 1

Prezzo da libero: € 38.661,00

Prezzo nello stato di fatto in cui si trova (occupato): € 34.706,75

Lotto: 2

Prezzo nello stato di fatto in cui si trova (libero): € 44.414,99

LOTTO: 1

Beni in Pontremoli (MS)

Località Chiosi Alti

Via Chiosi nr. 16

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

Manca l'accettazione tacita della Denuncia di Successione di Omissis



ed ivi deceduta il 09-10-2000

1. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita:**Identificativo corpo: A**

Terreno agricolo a forma rettangolare allungata di mq 1.970.
sito in frazione: Loc. Chiosi Alti, Via Chiosi

Quota e tipologia del diritto**1/3 di Omissis Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:

- Omissis Omissis - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Omissis Omissis - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

In forza di: Testamento Olografo del 09/10/2000 Rep. 13275 - Rogante: Notaio Linares di Milano,
Registrato a Milano il 05/04/2001 al n. 3897 e successiva Denuncia di Successione registrata a Milano in
data 05/04/2001 rep. n. 3897/2001 e trascritta a Massa in data 22 agosto 2003 ai nn. 5866.

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

- OMISSIS Omissis, proprietà per 1/3;

- OMISSIS Omissis, proprietà per 1/3;

- OMISSIS Omissis, proprietà per 1/3;

sezione censuaria Pontremoli, foglio 158, particella 161, qualità Pascolo Arb, classe 1, sup.
catastale 1970, redd. dominicale: € 0,61, redd. agrario: € 0,31

Confini: Pontremoli, fg. 158: Nord mappale 820 e 283 (facente parte dello stesso lotto di
vendita), mappale 282 (stessa proprietà ma non oggetto della presente procedura esecutiva),
est mappale 287, sud mappale 804, ovest via Svaluccia e mappale 728, s.s.a.

Identificativo corpo: B

Terreno agricolo a forma rettangolare di mq. 2.720
sito in frazione: Loc. Chiosi Alti, Via Chiosi

Quota e tipologia del diritto**1/3 di Omissis Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:

- Omissis Omissis - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Omissis Omissis - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

In forza di: Testamento Olografo del 09/10/2000 Rep. 13275 - Rogante: Notaio Linares di Milano,
Registrato a Milano il 05/04/2001 al n. 3897 e successiva Denuncia di Successione registrata a Milano in
data 05/04/2001 rep. n. 3897/2001 e trascritta a Massa in data 22 agosto 2003 ai nn. 5866.



Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

- OMISSIS Omissis, proprietà per 1/3;
- OMISSIS Omissis, proprietà per 1/3;
- OMISSIS Omissis, proprietà per 1/3;

sezione censuaria Pontremoli, foglio 158, particella 283, qualità Sem irr arb, classe 2, sup. catastale 2720, redd. dominicale: € 11,94, redd. agrario: € 5,62

Confini: Pontremoli, fg. 158: Nord mappale 724 e 284 e strada pubblica, est mappale 287, sud mappale 161 (facente parte dello stesso lotto di vendita), ovest mappale 282 (stessa proprietà ma non oggetto della presente procedura esecutiva) e mappale 821, s.s.a.

Identificativo corpo: C

Terreno agricolo ad uso Cortile tra fabbricati di mq. 350

sito in frazione: Loc. Chiosi Alti, Via Chiosi

Quota e tipologia del diritto

1/3 di Omissis Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:

- Omissis Omissis- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Omissis Omissis- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

In forza di: Testamento Olografo del 09/10/2000 Rep. 13275 - Rogante: Notaio Linares di Milano, Registrato a Milano il 05/04/2001 al n. 3897 e successiva Denuncia di Successione registrata a Milano in data 05/04/2001 rep. n. 3897/2001 e trascritta a Massa in data 22 agosto 2003 ai nn. 5866.

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

- OMISSIS Omissis, proprietà per 1/3;
- OMISSIS Omissis, proprietà per 1/3;
- OMISSIS Omissis, proprietà per 1/3;

sezione censuaria Pontremoli, foglio 158, particella 281, qualità Bosco Alto, classe 1, sup. catastale 350, redd. dominicale: € 0,29, redd. agrario: € 0,11

Confini: Pontremoli, fg. 158: Nord mappale 724, est mappale 282 (stessa proprietà ma non oggetto della presente procedura esecutiva), sud e ovest mappale 820 (facente parte dello stesso lotto di vendita), s.s.a..

Identificativo corpo: D

Abitazione indipendente al Piano terra mappale 820.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Loc. Chiosi Alti, Via Chiosi nr. 16

Quota e tipologia del diritto

1/3 di Omissis Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)



Eventuali comproprietari:

- Omissis Omissis- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Omissis Omissis- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Derivante da: Testamento Olografo del 09/10/2000 Rep.13275 - Rogante: Notaio Linares di Milano, Registrato a Milano il 05/04/2001 al n. 3897e successiva Denuncia di Successione registrata a Milano in data 05/04/2001 rep. n. 3897/2001 e traccata a Massa in data 22 agosto 2003 ai nn. 5866.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

- OMISSIS Omissis, proprietà per 1/3;
- OMISSIS Omissis, proprietà per 1/3;
- OMISSIS OmissisOmissis, proprietà per 1/3;

foglio 158, particella 820, scheda catastale MS 0133017 del 15/12/2010, indirizzo località Chiosi Alti, piano T, comune Pontremoli, cat. A/4, classe 5, consistenza 4 Vani, sup. 97, rendita € 177,66

Confini: Pontremoli, fg. 158: Nord mappale 281 (facente parte dello stesso lotto di vendita), est mappale 282 (stessa proprietà ma non oggetto della presente procedura esecutiva), sud mappale 181 (facente parte dello stesso lotto di vendita), ovest mappale 728 di proprietà di terzi estranei alla procedura, s.s.a..

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Variazione luci esterne, in particolare tamponatura delle due finestre a confine con il mappale 161, oltre lievi modiche alle dimensioni delle altre rimanenti;
2. Mancata rappresentazione del soppalco nella camera da letto;
3. Errata rappresentazione della cucina, attualmente inglobata come angolo cottura nella zona soggiorno;
4. Errata indicazione dell'altezza interna del bagno e dell'antibagno (che sono stati controsoffittati);
5. Errata indicazione dell'altezza interna correttamente indicata a capanna ma con un errore nelle misure di circa 10 cm. Misure corrette: h. min. m.3,70 (invece di m.3,60) e h. max. in corrispondenza del colmo m.4,40 (anzichè m. 4,50)

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia di variazione catastale con pratica DOCFA (*)

Descrizione delle opere da sanare: rappresentazione corretta delle difformità riscontrate consistenti in: 1) Luci esterne; 2) Soppalco camera; 3) Ubicazione cucina; 4) Indicazione altezze interne;

Pratica DOCFA(*): € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale NON E' CONFORME allo stato di fatto.

(*):DOCFA è un programma informatico realizzato dall'Agenzia del Territorio e messo a disposizione di professionisti quali geometri, ingegneri e periti per la compilazione delle denunce di accatastamento e di variazione relative alle unità immobiliari urbane censite o da censire presso gli Uffici del Catasto.

Identificativo corpo: E

Deposito in muratura mappale 821

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Loc. Chiosi Alti, Via Chiosi nr. 16



Quota e tipologia del diritto**1/3 di Omissis Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:

- Omissis Omissis- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Omissis Omissis- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Derivante da: Testamento Olografo del 09/10/2000 Rep.13275 - Rogante: Notaio Linares di Milano, Registrato a Milano il 05/04/2001 al n. 3897e successiva Denuncia di Successione registrata a Milano in data 05/04/2001 rep. n. 3897/2001 e traccata a Massa in data 22 agosto 2003 ai nn. 5866.

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

- OMISSIS Omissis, proprietà per 1/3;

- OMISSIS Omissis, proprietà per 1/3;

OMISSIS Omissis, proprietà per 1/3;

foglio 158, particella 821, scheda catastale MS 0070759 del 17/12/2004, indirizzo località Chiosi Alti, piano T, comune Pontremoli, cat. C/2, classe 10, consistenza 17 mq, sup. 22 mq, rendita € 61,46

Confini: Pontremoli, fg. 158: Nord, sud ed ovest mappale 282 (stessa proprietà ma non oggetto della presente procedura esecutiva), est mappale 283 (facente parte dello stesso lotto di vendita), s.s.a..

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Variazione delle aperture esterne, in particolare non è stata rappresentata una luce presente sulla facciata lato ovest;
2. Errata indicazione dell'altezza interna. In particolare la struttura ha una copertura a capanna con altezza massima al colmo di 3,95 mt e minima in gronda di 3,50 mt.;
3. Mancata rappresentazione del soppalco in legno che occupa circa metà della sup. in pianta.

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia di variazione catastale con pratica DOCFA (*)
Descrizione delle opere da sanare: rappresentazione corretta delle difformità riscontrate consistenti in: 1) Luci esterne; 2) Soppalco; 3) indicazione corretta delle altezze interne;

Pratica DOCFA(*): € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale NON E' CONFORME allo stato di fatto.

(*):DOCFA è un programma informatico realizzato dall'Agenzia del Territorio e messo a disposizione di professionisti quali geometri, ingegneri e periti per la compilazione delle denunce di accatastamento e di variazione relative alle unità immobiliari urbane censite o da censire presso gli Uffici del Catasto.

1.2 Beni indivisi (art. 600 c.p.c.)

SI – Possibilità di Separazione in natura della quota.

Il C.T.U. allega al presente rapporto, una **bozza di progetto di divisione**.

2. Descrizione generale (quartiere e zona):

Il lotto in questione è situato a Pontremoli, nell'area della Toscana nota come Lunigiana al confine tra le regioni della Liguria e dell'Emilia, in provincia di Massa Carrara, tra La Spezia e Parma.

Pontremoli è considerata la capitale culturale della Lunigiana, costruita in un lembo di terra alla confluenza di due fiumi (il Magra e il Verde) e conserva, nel suo antico tessuto urbano, splendidi palazzi, antiche chiese e caratteristici vicoli che salgono verso il **castello medievale del Piagnaro (distante circa 300 metri dal lotto oggetto di stima)**. Al suo interno la fortificazione ospita il museo delle statue-stele, ricco di reperti archeologici che risalgono alla preistoria. La ricchezza di tali opere d'arte sono dovute al periodo in cui Pontremoli, per la sua posizione, era la via del traffico commerciale tra l'entroterra ed il mare e dimora di facoltosi commercianti.

La proprietà pignorata, dista circa 200 metri dal centro storico di Pontremoli ed è collegata ad esso da un unico e suggestivo viale alberato, immerso nel verde.

Il lotto in questione si estende su una superficie in piano di circa 5000 mq a forma regolare.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: Parco fluviale del Magra, Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castello del Piagnaro (300 mt), centro di Pontremoli (200 mt), Borghi storici della Lunigiana

Principali collegamenti pubblici: Autobus - servizio stazione FS/Pontremoli Centro 200 mt, Stazione ferroviaria di Pontremoli 1,5 km, Casello autostradale di Pontremoli 4 km

3. Stato di possesso:

Corpo: A (terreno mapp 161)

Occupato dai Comproprietari

Note: Il bene è occupato dalle sorelle dell'esecutato, sig.ra **Omissis** e **Omissis**, comproprietarie per la quota di 1/3 ciascuna (quote non pignorate). In particolare sul terreno insiste uno stradello sterrato (a cavallo anche col terreno di cui al corpo "B") che collega sia il terreno in questione che il resto del lotto alla strada pubblica. Dal sopralluogo, è evidente che sul terreno e sullo stradello vengano effettuati interventi di taglio e manutenzione della vegetazione. Detto stradello è utilizzato anche per accedere all'abitazione censita al mappale 282 non oggetto di pignoramento.

Corpo: B (terreno mapp 283)

Occupato dai Comproprietari

Note: Il bene è in comunione con le sorelle dell'esecutato, sig.ra **Omissis** e **Omissis**, comproprietarie per la quota di 1/3 ciascuna (quote non pignorate). Al momento del sopralluogo il terreno, che affaccia di fronte alla villa storica censita al mappale 282 (non oggetto della presente procedura), risultava incolto ma non abbandonato. Vista l'altezza dell'erba, è evidente che sul terreno vengano effettuati dei tagli ed interventi di manutenzione sullo stradello. Sul terreno insiste in parte lo stradello sterrato di collegamento alla strada pubblica (a cavallo con il terreno di cui al corpo "A").

Corpo: C (terreno mapp 281)

Occupato da Comproprietari

Note: Il bene è in comunione con le sorelle dell'esecutato, sig.ra **Omissis** e **Omissis**, comproprietarie per la quota di 1/3 ciascuna (quote non pignorate).

Vista la particolare ubicazione del cortile in questione, che si pone a confine ed a cavallo delle due abitazioni



censite ai mappali 820 e 282, esso risulta utilizzato ed occupato da entrambe le sorelle che vi risiedono. Come si evince dalle mappe catastali, per entrare ed uscire dalle abitazioni, si deve inevitabilmente attraversare il mappale 281 in questione.

Corpo: D (abitazione mapp. 820)

Occupato dai Comproprietari

Note: Il bene è in comunione con le sorelle dell'esecutato, sig.ra **Omissis** e **Omissis**, comproprietarie per la quota di 1/3 ciascuna (quote non pignorate).

Nell'abitazione in questione, vi risiede la sorella dell'esecutato sig.ra **Omissis** [REDACTED] (si allega certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Pontremoli in data 31/07/2018, nel quale si certifica la residenza).

Corpo: E (deposito mapp. 821)

Occupato da Comproprietari

Note: Il bene è in comunione con le sorelle dell'esecutato, sig.ra **Omissis** e **Omissis**, comproprietarie per la quota di 1/3 ciascuna (quote non pignorate).

Il deposito è occupato da materiale di vario genere di proprietà dei f.lli **Omissis**.

4. Vincoli ed oneri giuridici:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Dati relativi a tutti i corpi componenti il Lotto 1: A-B-C-D-E

Ipoteca giudiziale attiva;

A favore di **OMISSIS**

contro **Omissis Omissis**.

Comproprietari non esegutati: **Omissis** e **Omissis**;

Derivante da: **Decreto ingiuntivo**;

Importo ipoteca: **€ 313.000,00**;

Iscritto/trascritto a **Massa-Carrara** in data **19/11/2014** ai nn. **9434/1019**

4.2.2 Pignoramenti:

Dati relativi a tutti i corpi componenti il Lotto 1: A-B-C-D-E

Pignoramento

a favore di **OMISSIS**

contro **Omissis Omissis**.

Comproprietari non esegutati: **Omissis** e **Omissis**;

Derivante da: **Verbale di pignoramento immobili**;

A rogito di **Ufficiale Giudiziario di Massa** in data **03/01/2018** ai nn. **3695**

iscritto/trascritto a **Massa-Carrara** in data **12/04/2018** ai nn. **3112/2402**;



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. Altre informazioni per l'acquirente:**Spese di gestione condominiale:**

Nessuna.

Il lotto in vendita ed i relativi corpi immobiliari che lo compongono non fanno parte di un condominio.**Identificativo corpo: A****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No****Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario trattandosi di un terreno****Indice di prestazione energetica: Non necessario trattandosi di un terreno****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No****Avvertenze ulteriori:** Sul terreno insiste uno stradello sterrato che consente il collegamento del compendio immobiliare con la strada pubblica.**Identificativo corpo: B****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No****Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario trattandosi di un terreno****Indice di prestazione energetica: Non necessario trattandosi di un terreno****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No****Avvertenze ulteriori:** Sul terreno insiste uno stradello sterrato che consente il collegamento del compendio immobiliare con la strada pubblica.**Identificativo corpo: C****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No****Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario trattandosi di un terreno****Indice di prestazione energetica: Non necessario trattandosi di un terreno****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No****Avvertenze ulteriori:** Nessuna oltre a quelle già riportate in perizia.**Identificativo corpo: D - Abitazione indipendente al Piano terra mappale 820****Abitazione di tipo popolare [A4]****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI** (all'abitazione si accede salendo 3 piccoli scalini, facilmente superabili con una mini rampa).**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No****Attestazione Prestazione Energetica: Presente****Indice di prestazione energetica: "F"****Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di certificazione energetica per edifici residenziali, valido fino al 30.11.2020 e redatto dall'Arch. Francesca Provantini iscritta all'ordine degli architetti di Milano al n. 8808 (allegato alla presente).**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No****Avvertenze ulteriori:** Nessuna oltre a quelle già riportate in perizia.

Identificativo corpo: E - Deposito in muratura mappale 821

Magazzini e locali di deposito [C2]

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna oltre a quelle già riportate in perizia.

6. Precedenti e attuali proprietari:

Dati seguenti relativi a **tutti i corpi** facenti parte del **Lotto 1: A-B-C-D-E.**

Titolare/Proprietario

Periodo: ante ventennio fino al 09/10/2000:

– **Sig.ra Omissis alias Omissis,**

[REDACTED] ed ivi deceduta il 09-10-2000

In forza di atto di compravendita

a rogito di Notaio Angella di Pontremoli (MS), in data 13/10/1962, ai nn. 10309/3808;

registrato a Pontremoli, in data 25/10/1962, ai nn. 258 vol. 166;

trascritto a Massa, in data 29/10/1962, ai nn. 923.

Note:

Nel citato atto, il signor Omissis *alias* Omissis vende alla signora Omissis *alias* Omissis il corpo di terreno in Comune di Pontremoli con fabbricato rurale, distinto al Catasto: Carte 5821 Sez. B Mappali:

529 di mq 2720 poi foglio 158 mappale **283** di mq 2720;

2930 di mq 2148 poi foglio 158 mappale **161** di mq 1970 e mappale 187 di mq 178 (oggi **820**);

3035 di mq 427 poi foglio 158 mappale 374 di mq 24 (oggi **821**) e mappale 282 di mq. 430 (non oggetto della presente procedura esecutiva).

Titolare/Proprietario

Periodo: dal 09/10/2000 ad oggi (attuali proprietari):

– **Omissis Omissis, proprietà per 1/3;**

– **Omissis Omissis, proprietà per 1/3;**

– **Omissis Omissis, proprietà per 1/3;**

In forza di Pubblicazione di testamento

a rogito di Notaio Linares Massimo di Milano (MI), in data 23/01/2001, ai nn. 13275/4459;

registrato a Milano, in data 29/01/2001, ai nn. 3989/1A;

trascritto a Massa-Carrara, in data 19/04/2001, al reg.Part. n.2215 al reg.Gen. n.3134

Al quale ha fatto seguito la Denuncia di Successione di Omissis, [REDACTED] ed ivi deceduta il 09-10-2000;

registrato a Milano, in data 05/04/2001, ai nn. 3897/2001;

trascritto a Massa-Carrara, in data 22/08/2003, al reg.Part. n.5866 al reg.Gen. n.8577

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Note:

(i) **Quadro A (Den. Successione):**

Testamento Notaio Massimo Linares di Milano Rep. 13275/4459 pubbl. il 23/01/2001;

(ii) **Quadro C (Den. Successione): Sogg. 1,2 e 3 figli**

(iii) **Con Tipo Mappale in data 18/11/2004 al Catasto Terreni di Pontremoli sezione Pontremoli**



- (Codice G870B) n. 61739.1/2004: Il mappale 187 di mq 178 del fg 158 (indicato nella Denuncia di Successione Unità Negoziiale 1, immobiliare n.2), **viene soppresso e sostituito dal mappale 820** di mq. 178 che passa a Partita 1 -ente urbano; Il mappale 374 di mq 24 del fg 158 (indicato nella Denuncia di Successione Unità Negoziiale 1, immobiliare n.4) **viene soppresso e sostituito dal mappale 821** di mq. 24 che passa a Partita 1 -ente urbano;
- (iv) In data 17/12/2004 al **Catasto Fabbricati** di Pontremoli n. 2842.1/2004 vengono **costituiti e caricati** gli **attuali mappali oggetto di pignoramento: 820 cat. A/4 e 821 cat. C/2**

7. Pratiche Edilizie:

Dati relativi al corpo: **D** - *Abitazione indipendente al Piano terra mappale 820*

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Loc. Chiosi Alti, Via Chiosi nr. 16

1 (Ufficio Edilizia privata Comune di Pontremoli)

Numero pratica: **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 2236/2004** e successive varianti (D.I.A. 2502/2006)

Intestazione: **Omissis Omissis**

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: **Cambio di destinazione d'uso**

Oggetto: **Lavori su fabbricato esistente ante 1967**

Presentazione in data 13/12/2004 al n. di prot. 18021

Rilascio al n. di prot. **D.I.A. 2236**

Abitabilità n. 645 depositata in data **06/12/2010** al n. di prot. **20988** (comprensiva anche della successiva variante D.I.A. 2502)

2 (Ufficio Edilizia privata Comune di Pontremoli)

Numero pratica: **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 2502/2006**

Intestazione: **Omissis Omissis**

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: **Variante** alla D.I.A. N. 2236/2004 consistente in **modifica luci e spostamento tramezze interne**

Oggetto: **Variante**

Presentazione in data 03/03/2006 al n. di prot. 3363

Rilascio al n. di prot. **D.I.A. 2502**

Abitabilità in data **06/12/2010** al prot. n.20988

Dati precedenti relativi ai corpi: **D** - *Abitazione indipendente al Piano terra mappale 820*

7.1 Conformità edilizia:

Dati relativi al corpo: **D** (Abitazione di tipo popolare [A4] Piano terra mappale 820)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lievi variazioni misure interne e di alcune luci tra lo stato di fatto e lo stato finale rappresentato nella DIA 2502/2006 (Variante alla DIA 2236/2004).

Regolarizzabili mediante:

Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 L.R. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare:

Lievi variazioni misure interne e di alcune luci tra lo stato di fatto ed il titolo edilizio

Sanzione art. 209 LR 65/2014: € 1.000,00



Spese per onorari tecnici: € 1.500,00
 Diritti di segreteria e marche: € 300,00
 Oneri Totali: € 2.800,00

*_*_*

Dati relativi al corpo: E (Deposito in muratura [C2] - mappale 821)

Nessuna. Vecchio fabbricato realizzato ante 02/09/1967.

7.2 Conformità urbanistica:

Si riportano di seguito le tabelle relative alle due costruzioni di cui ai corpi di vendita: "D" ed "E". Per quanto riguarda invece i dati urbanistici riferiti ai terreni di cui ai corpi: "A", "B" e "C", nel seguente paragrafo 7.3, sono riportate le informazioni estratte dal **Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 55/2018 del 07/08/2018** (allegato).

Dati relativi al corpo: D - Abitazione di tipo popolare [A4] Piano terra mappale 820

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Operativo Comunale (P.O.C.) art. 95, L.R. n°65 del 10 novembre 2014
In forza della delibera:	C.C. del 16 maggio 2018
Zona omogenea:	Aree di tutela e riqualificazione storico paesaggistica e ambientale (Art. 66 delle NTA)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 64 e Art. 66 delle N.TA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Possibilità di ampliamento fino al 20% del volume esistente
Altro:	Art. 64 NTA, punto 3.5: edifici di valore nullo: sono ammessi tutti gli interventi fino alla sostituzione edilizia (osservazione 18) e con la possibilità di ampliamenti ad un massimo del 20% del volume esistente. Per ogni edificio e nucleo esistente è consentito il cambio di destinazione d'uso nel rispetto di quanto disciplinato al Titolo IV Capo II e III della L.R. 65/2014 e secondo quanto stabilito dalla L.R. 3/2017.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'Art. 64 delle NTA che definisce le -COSTRUZIONI ESISTENTI-, precisa e premette che gli edifici ed i nuclei del territorio sono stati individuati con apposita grafia e numero progressivo ma che comunque la schedatura potrebbe avere delle incompletezze e che pertanto prima di intraprendere qualsiasi percorso, è necessario compiere una verifica richiedendo preliminarmente la schedatura dell'edificio con successiva validazione da parte degli organi tecnici comunali.

Note sulla conformità:

GEOM. LUIGI CHIONI - VIA GIUSEPPE MAZZINI 316 55042 FORTE DEI MARMI - TEL.0584/752173 - CELLULARE 3289726045
 E@MAIL luigichioni@gmail.com - P.E.C. luigi.chioni@geopec.it - P.I. 00694680455 - C.F. CHNLGU74S30G628B



Nessuna.

Dati relativi al corpo: E - Deposito in muratura [C2] - mappale 821	
Strumento urbanistico Approvato:	Piano Operativo Comunale (P.O.C.) art. 95, L.R. n°65 del 10 novembre 2014
In forza della delibera:	C.C. del 16 maggio 2018
Zona omogenea:	Aree di tutela e riqualificazione storico paesaggistica e ambientale (Art. 66 delle NTA)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 64 e Art. 66 delle N.T.A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Possibilità di ampliamento fino al 20% del volume esistente
Altro:	Art. 64 NTA, punto 3.5: edifici di valore nullo: sono ammessi tutti gli interventi fino alla sostituzione edilizia (osservazione 18) e con la possibilità di ampliamenti ad un massimo del 20% del volume esistente. Per ogni edificio e nucleo esistente è consentito il cambio di destinazione d'uso nel rispetto di quanto disciplinato al Titolo IV Capo II e III della L.R. 65/2014 e secondo quanto stabilito dalla L.R. 3/2017.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'Art. 64 delle NTA che definisce le -COSTRUZIONI ESISTENTI-, precisa e premette che gli edifici ed i nuclei del territorio sono stati individuati con apposita grafia e numero progressivo ma che comunque la schedatura potrebbe avere delle incompletezze e che pertanto prima di intraprendere qualsiasi percorso, è necessario compiere una verifica richiedendo preliminarmente la schedatura dell'edificio con successiva validazione da parte degli organi tecnici comunali.

Note sulla conformità:

Nessuna.

7.3 Destinazione Urbanistica dei terreni:

Come indicato nel C.D.U. Prot. 55/2018 emesso dal Comune di Pontremoli in data 07/08/2018, la destinazione urbanistica dei terreni identificati ai Corpi "A"- "B"- "C", inclusi nel Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 561 del 16.05.1997, con gli adeguamenti conseguenti alla presa d'atto delle prescrizioni Regionali avvenuta con deliberazioni di C.C. n. 50 del 11.08.1997 e n. 27 del 29.05.1998, e con le modifiche d'ufficio di cui all'approvazione definitiva della Giunta Regionale n. 204 del 09.02.2000, era la seguente:

Corpo "A": Terreno Fg 158 mappale 161: in parte ricadente in zona "E2" - *Nuclei edilizi sparsi e loro ambiti di perinenza diretta; in parte ricadente in zona "F3C" – Aree destinate a parco fluviale agricolo.*

Corpo "B": Terreno Fg 158 mappale 283: zona "F3C" – *Aree destinate a parco fluviale agricolo.*



Corpo "C": Terreno Fg 158 mappale 281: zona "E2" – *Nuclei edilizi sparsi e loro ambiti di perinenza diretta*; A partire dal giorno 25 agosto 2018, detti terreni sono inclusi nel Piano Operativo Comunale (P.O.C.) **in vigore**, approvato con **Deliberazione di C.C. n. 24 del 16.05.2018** e pubblicato sul BURT n.30 – Parte II – del 25.07.2018, conforme al Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di C.C. n. 31 del 27/07/2013, nelle seguenti zone:

Corpo "A": Terreno Fg 158 mappale 161: (i) in parte ricadente in "*Area di tutela e riqualificazione storico-paesaggistica e ambientale della piana del Magra a Pontremoli*" NTA – Parte Quinta: Disciplina del Territorio Rurale art. 66 comma4.3 lettera a); (ii) in parte ricadente in "*Verde di permeabilità ecologica*" NTA – Parte Seconda: Disciplina delle trasformazioni e usi – art. 15;

Corpo "B": Terreno Fg 158 mappale 283: "*Area di tutela e riqualificazione storico-paesaggistica e ambientale della piana del Magra a Pontremoli*" NTA – Parte Quinta: Disciplina del Territorio Rurale art. 66 comma4.3 lettera a);

Corpo "C": Terreno Fg 158 mappale 281: "*Area di tutela e riqualificazione storico-paesaggistica e ambientale della piana del Magra a Pontremoli*" NTA – Parte Quinta: Disciplina del Territorio Rurale art. 66 comma4.3 lettera a);

Vincoli estesi sul lotto di vendita o in parte di esso (non elencati nel CDU):
(informazioni reperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pontremoli)

- **Paesaggistica;**
- **Idraulico (Area a rischio idraulico classificato P.I.2);**
- **Geologico (Area classificata G.1);**

8. Descrizione dei corpi di vendita del Lotto 1

A seguire la descrizione dettagliata di ciascun corpo di vendita ed il calcolo della loro consistenza ai fini della stima.

8.1 Corpo A

Pontremoli Fg.158 mappale 161

Appezamento di terreno non edificabile di forma rettangolare allungata (125 metri x 13 metri circa), con qualche risega lungo il perimetro (vedi estratto di mappa), per una sup. catastale di mq 1.970.

Lungo il lato sud, il terreno confina con terzi la cui proprietà è sopraelevata di circa 10 metri rispetto al piano di campagna. Tale dislivello è caratterizzato da una vera e propria scarpata in terra con pendenza del 50/60% circa.

In prossimità della base del declivio si trova un passaggio in terra battuta largo circa tre metri (a cavallo anche con il mappale 283) che collega la strada comunale al resto del lotto pignorato. Tale passaggio è utilizzato anche dagli occupanti della villa censita al mappale 282, non oggetto di pignoramento (vedi planimetria generale).

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di Omissis Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:

– Omissis Omissis- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

– Omissis Omissis- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Derivante da: Testamento Olografo del 09/10/2000 Rep.13275 - Rogante: Notaio Linares di Milano, Registrato a Milano il 05/04/2001 al n. 3897e successiva Denuncia di Successione registrata a Milano in data



05/04/2001 rep. n. 3897/2001 e traccata a Massa in data 22 agosto 2003 ai nn. 5866.

Sup. complessiva di circa mq **1.970,00**

il terreno risulta di forma rettangolare allungata ed orografia in parte scoscesa ed in parte pianeggiante
Tessitura prevalente terreno (in parte incolto in parte adibito a passaggio sterrato)

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Terreno prevalentemente occupato in parte da una scarpata in terra ed in parte occupato da stradello sterrato privato di accesso alla proprietà.

Non si esclude la presenza di tubazioni interrate collegate ed a servizio delle abitazioni identificate ai mappali 820 e 282.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore.

Ai fini della stima si è considerato il fatto che, a parte la parte pianeggiante dove insiste lo stradello di accesso, il resto della superficie a confine con il mappale 804 è caratterizzata da una scarpata in terra alta circa 10 metri sulla quale non è possibile svolgere alcuna attività agricola.

Destinazione	Parametro	Sup. Catastale (mq)
Terreno agricolo	superf. esterna lorda	1.970
		1.970

8.2 Corpo B

Pontremoli Fg.158 mappale 283

Appezamento di terreno prevalentemente di forma rettangolare, pianeggiante, seppur con qualche risega lungo il perimetro (vedi estratto di mappa), lungo circa 100 mt. per una larghezza di circa 25mt., il tutto per una sup. catastale di mq 2.720.

Terreno incolto, con presenza di piante ad alto fusto solo lungo il perimetro.

Lungo i confini lato sud ed ovest ed ad a cavallo con il mappale 161 si trova un passo in terra battuta che collega la strada comunale al resto del lotto pignorato. Tale passaggio è utilizzato anche dagli occupanti della villa censita al mappale 282, non oggetto di pignoramento (vedi planimetria generale).

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di Omissis Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:

– Omissis Omissis- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

– Omissis Omissis- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Derivante da: Testamento Olografo del 09/10/2000 Rep.13275 - Rogante: Notaio Linares di Milano,



Registrato a Milano il 05/04/2001 al n. 3897e successiva Denuncia di Successione registrata a Milano in data 05/04/2001 rep. n. 3897/2001 e traccata a Massa in data 22 agosto 2003 ai nn. 5866.

Sup. complessiva di circa mq **2.720**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente: terreno incolto

Sistemazioni agrarie: nessuna

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Colture erbacee: nessuna

Colture arboree: nessuna

Selvicolture: nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Terreno in parte adibito a prato in parte occupato da stradello sterrato privato di accesso alla proprietà.

Non si può escludere la presenza di tubazioni interrato, collegate ed a servizio delle abitazioni identificate ai mappali 820 e 282.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore.

Destinazione	Parametro	Sup. Catastale
Terreno agricolo	superf. esterna lorda	2.720
		2.720

8.3 Corpo C

Pontremoli Fg.158 mappale 281

Terreno pianeggiante a forma triangolare di mq 350 catastali, ubicato a confine e nel mezzo alle abitazioni censite ai mappali 820 e 282, di cui praticamente è ad uso cortile.

L'area confina direttamente con le pareti esterne di entrambi i fabbricati, ragion per cui già i marciapiedi delle abitazioni insistono sull'area in questione (vedi foto).

Attraverso il terreno in questione, si accede direttamente al fabbricato censito al mappale 820 facente parte dello stesso lotto di vendita (Corpo "D").

Sull'area, in aderenza al fabbricato corpo "D" è presente una piccola aia in cemento sulla quale è posizionato un gazebo in struttura metallica leggera, urbanisticamente non rilevante, facilmente amovibile privo di copertura (vedi foto).

Sul cortile sia affaccia e vi trova accesso (tramite porta posta sulla facciata secondaria) anche il fabbricato censito al mappale 282 (non oggetto della presente procedura esecutiva).

La porzione di confine con proprietà di terzi, risulta materializzata da muretto basso in sasso faccia a vista.

Data la particolare ubicazione tra le case e vista la presenza a terra di alcuni tombini, non si può escludere la presenza di impianti e tubazioni interrato a servizio delle abitazioni censite ai mappali 820 e 282.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di Omissis Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990



Ulteriori info sul debitore: Coniugato [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:

- Omissis Omissis- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Omissis Omissis- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Derivante da: Testamento Olografo del 09/10/2000 Rep.13275 - Rogante: Notaio Linares di Milano, Registrato a Milano il 05/04/2001 al n. 3897e successiva Denuncia di Successione registrata a Milano in data 05/04/2001 rep. n. 3897/2001 e traccata a Massa in data 22 agosto 2003 ai nn. 5866.

Sup. complessiva di circa mq **350,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente cortile

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti fosso lungo il confine con il mappale 724

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Terreno ad uso cortile ben tenuto. Possibilità di tubazioni interrato collegate ed a servizio delle abitazioni identificate ai mappali 820 e 282.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore.

Ai fini del calcolo del valore al metro quadrato, **visto il particolare uso ed ubicazione del terreno come pertinenza diretta delle abitazioni**, la superficie viene **ragguagliata al 5% rispetto a quella del fabbricato di cui è pertinenza. Per stabilire il valore di stima, la superficie equivalente che ne deriverà verrà moltiplicata per il valore al metro quadrato attribuito all'abitazione.**

Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale	Coeff.	Sup. equivalente
Cortile	superf. esterna lorda	350	0,05	17,50
		350		17,50

8.4 Corpo D

Pontremoli Fg.158 mappale 820

Fabbricato indipendente ad uso civile abitazione, formato da un'architettura semplice a pianta rettangolare e copertura a capanna in legno a vista, per una sup. lorda di circa mq. 90, oltre due piccole corti antistanti ai lati corti del perimetro (vedi planimetria allegata). L'abitazione è libera su quattro lati, di cui uno parzialmente contro monte, inserita all'interno del lotto di vendita, collegata alla strada pubblica tramite stradello sterrato privato insistente sui mappali 161 e 283, facenti parte dello stesso lotto di vendita.

L'uso residenziale, è stato ottenuto in base al cambio di destinazione d'uso autorizzato con DIA N. 2236/2004 e successiva variante DIA 2502/2006 a cui ha poi fatto seguito la Certificazione di Abitabilità n. 645, depositata in data 6 dicembre 2010 prot. 20988.

Le caratteristiche costruttive e la forma sono tipiche di costruzioni ad uso laboratorio (forma semplice e rettangolare, con tetto a capanna ed altezza interna più alta rispetto alle tradizionali abitazioni). L'alloggio in questione, sviluppata su un unico livello al piano terra, si compone di (vedi planimetria stato di



fatto Tav.2 allegata):

- soggiorno con angolo cottura di mq. 33,0,
- una camera con soppalco di mq. 19,80 (soppalco di mq. 5,0),
- una camera di mq. 11,50,
- antibagno di mq. 1,70,
- un servizio igienico di mq. 5,10,
- oltre due piccole corti poste di fronte ai lati corti del perimetro di mq. 37 per quanto riguarda la corte a sud a confine col resto del lotto di vendita e di mq. 41 per quanto riguarda la corte lato nord a confine con il mappale 728 di proprietà di terzi.

Si precisa che il fabbricato, lungo i lati lunghi del perimetro, confina direttamente con i mappali 161 e 281 (entrambi oggetto della procedura esecutiva in questione ed inseriti nello stesso lotto di vendita), tanto che sia la piccola rampa di accesso composta da un paio di scalini in muratura, che il marciapiede antistante il prospetto principale insistono direttamente sul mappale 161. Data la particolare ubicazione delle particelle, non si esclude che gli allacciamenti e le tubazioni relative all'abitazione in questione, passino nel sottosuolo delle particelle 281 e 161 (corpo "A" e "C").

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di Omissis Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:

- Omissis Omissis- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Omissis Omissis- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

In forza di: Testamento Olografo del 09/10/2000 Rep.13275 - Rogante: Notaio Linares di Milano, Registrato a Milano il 05/04/2001 al n. 3897e successiva Denuncia di Successione registrata a Milano in data 05/04/2001 rep. n. 3897/2001 e traccata a Massa in data 22 agosto 2003 ai nn. 5866.

Sup. complessiva di circa mq. **168,00**

E' posto al piano: **Terra**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2004**

ha un'altezza utile interna di circa m. h min. 3,70mt. - h max. 4,40mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente – l'abitazione è abitata ed allacciata alle utenze.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni generali sufficienti. E' stato ristrutturato nel 2004 a seguito di un cambio di destinazione d'uso. La copertura è in legno lamellare molto probabilmente realizzata a seguito dei lavori di ristrutturazione avvenuti. Gli infissi sono in alluminio, pavimento in cotto e pareti in laterizio intonacate e integgiate al civile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura
tipologia: **a falde**
materiale: **legno**
condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni
tipologia: **a battente**
materiale: **alluminio e vetro**
condizioni: **buone**



Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte del 15/11/2010 (allegato alla Certificazione di Abitabilità depositata presso il Comune di Pontremoli il 6 dicembre 2010).

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale a caldaia e termosifoni in alluminio
Epoca di realizzazione/adeguamento	Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte del 16/11/2010 (allegato alla Certificazione di Abitabilità depositata presso il Comune di Pontremoli il 6 dicembre 2010).

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a



conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50% mentre la corte esclusiva rappresentata nella planimetria catastale verrà conteggiata al 10%.

Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale	Coeff.	Sup. equivalente
Piano terra-abitazione	superf. esterna lorda	90,00	1,00	90,00
Corte di pertinenza-sud	superf. esterna lorda	37,00	0,10	3,70
Corte di pertinenza-nord	superf. esterna lorda	41,00	0,10	4,10
		168,00		97,80

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocat.: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Pontremoli

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Sup. di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670

Valore di mercato max (€/mq): 1000

8.5 Corpo E

Pontremoli Fg.158 mappale 821

Vetusto deposito composto da un solo vano in muratura a pianta rettangolare coperto da vecchia copertura a capanna in legno sormontata da scempiato di tegole e pavimentazione in cotto, il tutto necessitante di opere di ristrutturazione.

Internamente il vano è intonacato al civile mentre all'esterno le pareti sono rivestite con mattoncini in cotto faccia a vista. Copertura e rifiniture dovrebbero essere quelle originali della costruzione.

La copertura è priva di qualsiasi tipo di isolamento e il manto in cotto è appoggiato direttamente sulla struttura in legno.

Il manufatto è ubicato lungo il perimetro del lotto, circondato su tre lati dal mappale 282 (stessa proprietà ma non oggetto della presente procedura esecutiva). Confina solo su un lato con il mappale 283 anch'esso oggetto della presente procedura ed inserito nello stesso lotto di vendita identificato nella procedura al corpo "B".

Si precisa che l'unico accesso al deposito avviene mediante il passaggio sul mappale 282, sul quale affaccia direttamente la porta di ingresso.

Il vano in questione ha una superficie di circa mq. 17,50 netti, parzialmente soppalcati da una struttura in legno e tavolato.

La copertura è a falde inclinate avente un'altezza minima interna di mt 3,50 ed una massima al colmo di mt. 3,95.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di Omissis Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)



Eventuali comproprietari:

- Omissis Omissis- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Omissis Omissis- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Derivante da: Testamento Olografo del 09/10/2000 Rep.13275 - Rogante: Notaio Linares di Milano, Registrato a Milano il 05/04/2001 al n. 3897e successiva Denuncia di Successione registrata a Milano in data 05/04/2001 rep. n. 3897/2001 e traccata a Massa in data 22 agosto 2003 ai nn. 5866.

Sup. complessiva di circa mq **22,00**

E' posto al piano: Terra

ha un'altezza utile interna di circa m. h min. 3,50 mt. - h max. 3,95 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è cattive condizioni di manutenzione. La copertura è in legno priva di qualsiasi tipo di isolamento.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura
tipologia: **a falde**
materiale: **legno**
condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali
materiale: **muratura**
condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni
tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno**
protezione: **inesistente**
condizioni: **da ristrutturare**

Manto di copertura
materiale: **tegole in cotto**
coibentazione: **inesistente**
condizioni: **pesime**

Pareti esterne
materiale: **muratura di mattoni pieni**
coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **mattoni faccia a vista**
condizioni: **scarse**

Pavim. Interna
materiale: **cotto**
condizioni: **da ristrutturare**

Portone di ingresso
tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno massello**
accessori: **senza maniglione antipanico**
condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----



Epoca di realizzazione/adeguamento	Impianto non a norma
------------------------------------	----------------------

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	-

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La sup. presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa.

Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale	Coeff.	Sup. equivalente
Piano terra-deposito	superf. esterna lorda	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Autorimesse e box**

Sottocat.: **Box**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Pontremoli

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Sup. di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 390

Valore di mercato max (€/mq): 500

9. Valutazione complessiva del Lotto 1**Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Uffici del registro di Pontremoli;
 Ufficio tecnico di Pontremoli.

Valutazione corpi:**A - Terreno agricolo a forma rettangolare allungata di mq 1.970**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.790,00.

Destinazione	Sup. Catastale (mq)	Valore Unitario al mq.	Valore Complessivo
Terreno agricolo	1.970	€ 7,00	€ 13.790,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.790,00
Valore corpo			€ 13.790,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.790,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.596,67

B - Terreno agricolo a forma rettangolare di mq. 2.720

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.800,00.

Destinazione	Sup. Catastale (mq)	Valore Unitario al mq.	Valore Complessivo
Terreno agricolo	2.720	€ 15,00	€ 40.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.800,00
Valore corpo			€ 40.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.600,00

C - Cortile tra fabbricati di mq. 350

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.125,00.

Destinazione	Sup. Equivalente (mq)	Valore Unitario al mq.	Valore Complessivo
Cortile	17,50	€ 750,00	€ 13.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.125,00
Valore corpo			€ 13.125,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.125,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.375,00

D - Abitazione di tipo popolare [A4] al Piano terra mappale 820

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.350,00.

Destinazione	Sup. Equivalente (mq)	Valore Unitario al mq.	Valore Complessivo
Piano terra-abitazione	90,00	€ 750,00	€ 67.500,00
Corte di pertinenza-sud	3,70	€ 750,00	€ 2.775,00
Corte di pertinenza-nord	4,10	€ 750,00	€ 3.075,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.350,00
Valore corpo			€ 73.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.350,00



Valore complessivo diritto e quota € 24.450,00

E – Magazzino/locali di deposito [C2] in muratura mappale 821.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.800,00.

Destinazione	Sup. Equivalente (mq.)	Valore Unitario al mq.	Valore Complessivo
Piano terra-deposito	22,00	€ 400,00	€ 8.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.800,00
Valore corpo			€ 8.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.933,33

Riepilogo:

CORPO	Immobile	Sup. equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno non edificabile	1.970,00	€ 13.790,00	€ 4.596,67
B	Terreno non edificabile	2.720,00	€ 40.800,00	€ 13.600,00
C	Terreno non edificabile	17,50	€ 13.125,00	€ 4.375,00
D	Abitazione di tipo popolare [A4]	97,80	€ 73.350,00	€ 24.450,00
E	Magazzini/deposito [C2]	22,00	€ 8.800,00	€ 2.933,33
	Totale		€ 149.865,00	€ 49.955,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 7.493,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.800,00

Stato Occupato (riduzione pari al 10% del valore di stima) € 3.955,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (occupato): € 34.706,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 38.661,00

10. Regime fiscale della vendita:

Immobili di proprietà privata, esente I.V.A.

Possibilità acquisto agevolazione "prima casa" per la civile abitazione identificata al corpo D.

11. Giudizio di comoda divisibilità:

Valutati i corpi di vendita, il lotto risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

Il C.T.U. ha pertanto predisposto ed allegato alla presente relazione, una bozza di progetto di divisione, in considerazione: (i) delle quote dei singoli comproprietari, (ii) degli eventuali conguagli in denaro, (iii) dell'eventuale riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.



LOTTO: 2

Beni in Pontremoli (MS)
 Fabbricati in Località Loc. Pracchiola
 Terreni varie pezzature ubicati in diverse località di Pontremoli

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

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

12. Identificazione catastale dei beni immobili oggetto della**Identificativo corpo: A**

Fabbricato [unità collabenti] sito in frazione: Pracchiola

Note: Porzioni di rustici, un tempo abitazioni tipiche dei luoghi, per la maggior parte crollati ed inagibili, censiti come Unità Collabenti.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Le porzioni di rustici componenti il fabbricato pignorato sono censite al catasto Fabbricati di Pontremoli al fg. 78 particella 310:

- **Sub. 2**, indirizzo loc. Pracchiola SNC, piano s1, comune Pontremoli, cat. unità collabenti;
- **Sub. 5**, indirizzo loc. Pracchiola SNC, piano s1-T, comune Pontremoli, cat. unità collabenti
- **Sub. 7**, indirizzo loc. Pracchiola SNC, piano 1, comune Pontremoli, cat. unità collabenti;

Intestazione: **Omissis Omissis**, proprietà 1000/1000

Confini: L'intero corpo di vendita composto dalle particelle 310 sub.2, 5, 7 e mappale 311, confina con aia, con strada del paese, s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Per quanto riguarda la corte antistante il fabbricato di cui ai punti precedenti, essa è censita al catasto terreni di Pontremoli al foglio 78:

- particella 311, qualità Ente urbano, sup. catastale 95.

Confini: L'intero corpo di vendita composto dalle particelle 310 sub.2, 5, 7 e mappale 311, confina con aia, con strada del paese, et

Note sulla conformità catastale dell'intero corpo "A":

Non esistono planimetrie catastali in quanto i fabbricati sono censiti come "unità collabenti".



La corte identificata alla particella 311 è censita al catasto terreni come "ente urbano", occorre quindi censirla al catasto dei fabbricati come "area urbana" con tanto di intestazione.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA (*)

Descrizione delle opere da sanare: censire l'ente urbano mappale 311 al catasto fabbricati.

Pratica DOCFA(*): € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

(*):DOCFA è un programma informatico realizzato dall'Agenzia del Territorio e messo a disposizione di professionisti quali geometri, ingegneri e periti per la compilazione delle denunce di accatastamento e di variazione relative alle unità immobiliari urbane censite o da censire presso gli Uffici del Catasto.

Identificativo corpo: B

Fabbricato [unità collabenti] sito in frazione: Pracchiola

Note: Rudere privo di copertura in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, col tetto crollato all'interno delle murature perimetrali. Non agibile.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis Omissis, nato a [REDACTED] per 1/1 in reg. sep. Beni.

foglio 78, particella 720, indirizzo località Pracchiola SNC, piano pt-1-S1, comune Pontremoli, cat. unità collabenti.

Derivante da: Derivante dalla soppressione del fabbricato rurale prima censito al mappale 397 di mq 181, soppresso a seguito di Tipo Mappale del 27/02/2008 n. 26080.1/2008

Confini: Il bene confina con strada comunale e con le particelle 367, 366, 365, 389, 390, 394 e 703 del foglio 78 di Pontremoli.

Note sulla conformità catastale:

Non esistono planimetrie catastali in quanto il fabbricato è censito come "unità collabenti".

Identificativo corpo: C

Terreni agricoli di varie pezzature siti in Pontremoli (MS) Località Boari

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: Omissis Omissis, nato a Milano il 09/11/1957, per 1/1 in reg. sep. Beni.

sezione censuaria Pontremoli, foglio 61:

- particella 188, qualità Bosco Ceduo, classe 4, sup. catastale 1339, redd. dominicale: € 0.07, redd. agrario: € 0.41;
Confini: Il terreno confina con le particelle 191 (oggetto anch'esso della presente procedura esecutiva), 189, strada vicinale, 187 e 190 del foglio 61 di Pontremoli.
- particella 191, qualità Bosco Ceduo, classe 3, sup. catastale 1430, redd. dominicale: € 0.15, redd. agrario: € 0.44
Confini: Il terreno confina con le particelle 188 (oggetto anch'esso della presente procedura esecutiva), 190, 132, 192, 193 e 189 del foglio 61 di Pontremoli.
- particella 361, qualità Seminativo, classe 4, sup. catastale 429, redd. dominicale: € 0.55, redd. agrario: € 0.40
Confini: Il terreno confina con fosso, e con le particelle 359, 354, 352, 369 del foglio 61 di Pontremoli.

Identificativo corpo: D*Terreni agricoli di varie pezzature siti in Pontremoli (MS) Località Lisladora***Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di Omissis Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: Omissis Omissis [REDACTED] per 1/1 in reg. sep. Beni.

sezione censuaria Pontremoli, foglio 62:

- particella 168, qualità Bosco Ceduo, classe 3, sup. catastale 1664, redd. dominicale: € 0.17, redd. agrario: € 0.52
Confini: Il terreno confina con le particelle 167, 127, 128, 172 e 169 del foglio 62 di Pontremoli, s.s.a.
- particella 205, qualità Pascolo Arb, classe 3, sup. catastale 3689, redd. dominicale: € 0.19, redd. agrario: € 0.19
Confini: Il terreno confina con le particelle 206 (oggetto anch'esso della presente procedura esecutiva), 202, 203, 175, 176, 204 e 207 del foglio 62 di Pontremoli, s.s.a.
- particella 206, qualità Incolto prod, sup. catastale 2434, redd. dominicale: € 0.13, redd. agrario: € 0.13
Confini: Il terreno confina con la particella 205 (anch'essa oggetto della presente procedura esecutiva), 207, torrente Magra, e 202 del foglio 62 di Pontremoli, s.s.a.



Identificativo corpo: E

Terreni agricoli di varie pezzature siti in Pontremoli (MS) Località Valera

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Omissis Omissis, [REDACTED] per 1/1 in reg. sep. Beni sezione censuaria **Pontremoli**, foglio **64**:

- particella **68**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, sup. catastale 1.831, redd. dominicale: € 0.19, redd. agrario: € 0.57
Confini: Il terreno confina con le particelle 69 (anch'essa oggetto della presente procedura esecutiva), 65, 66, 67, 75 del foglio 64 di Pontremoli, s.s.a.
- particella **69**, qualità Pascolo, classe 2, sup. catastale 416, redd. dominicale: € 0.06, redd. agrario: € 0.04
Confini: Il terreno confina con le particelle 68 e 74 (oggetto anch'esse della presente procedura esecutiva), 70, 75 del foglio 64 di Pontremoli, s.s.a.
- particella **74**, qualità Pascolo, classe 2, sup. catastale 960, redd. dominicale: € 0.15, redd. agrario: € 0.10
Confini: Il terreno confina con le particelle 69 e 73 (oggetto anch'esse della presente procedura esecutiva), 70, 75 del foglio 64 di Pontremoli, s.s.a.
- particella **73**, qualità Bosco Ceduo, classe 4, sup. catastale 1.174, redd. dominicale: € 0.06, redd. agrario: € 0.36
Confini: Il terreno confina con le particelle 74 (oggetto anch'essa della presente procedura esecutiva), torrente e particelle 75, 72 del foglio 64 di Pontremoli, s.s.a.

Note generali:

I terreni sopra descritti, di varia natura a e coltura, **formano un unico lotto** della sup. catastale di mq. 4.381, il tutto confinante con torrente e con le particelle 72, 70, 65, 66, 67 e 75 del foglio 64 di Pontremoli, s.s.a.

Identificativo corpo: F

Terreni agricoli di varie pezzature siti in Pontremoli (MS) nei pressi di Pracchiola e dintorni e nei pressi della S.P. del Cirone (n.42).

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Omissis Omissis [redacted] per 1/1 in reg. sep. Beni sezione censuaria Pontremoli, foglio 77:

- particella **83**, qualità Incolto ster., sup. catastale 180
Confini: Il terreno confina con la strada e con le particelle 257, 78 e 84 foglio 77 di Pontremoli, s.s.a.
- particella **108**, qualità Cast frutto, classe 5, sup. catastale 641,
 redd. dominicale: € 0.10, redd. agrario: € 0.13
Confini: Il terreno confina con le particelle 179, 109 e 112 del foglio 77 di Pontremoli, s.s.a.
- particella **110**, qualità Cast frutto, classe 5, sup. catastale 696,
 redd. dominicale: € 0.11, redd. agrario: € 0.14
Confini: Il terreno confina con le particelle 51, 52, 113, 111 e 109 del foglio 77 di Pontremoli, s.s.a.
- particella **216**, qualità Pascolo Arb, classe 3, sup. catastale 5267,
 redd. dominicale: € 0.27, redd. agrario: € 0.27
Confini: Il terreno confina con strada vicinale e con le particelle 215, 180, 181, 182 219 del foglio 77 di Pontremoli, s.s.a.
- particella **258**, qualità Incol ster, sup. catastale 54
Confini: Il terreno confina con strada e con le particelle 259 e 262 del foglio 77 di Pontremoli, s.s.a.

Identificativo corpo: G

Terreni agricoli di varie pezzature siti in Pontremoli (MS) nei pressi di Pracchiola e dintorni e nei pressi della S.P. del Cirone (n.42).

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [redacted] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Omissis Omissis [redacted] per 1/1 in reg. sep. Beni sezione censuaria Pontremoli, foglio 78:

- particella **13**, qualità Bosco Ceduo, classe 4, sup. catastale 113,
 redd. dominicale: € 0.01, redd. agrario: € 0.04
Confini: Il terreno confina con torrente, con strada provinciale e con le particelle 12 e 14 del foglio 78 di Pontremoli, s.s.a.
- particella **64**, qualità Pascolo, classe 2, sup. catastale 683,
 redd. dominicale: € 0.11, redd. agrario: € 0.07
Confini: Il terreno confina con le particelle 616, 63, 65 e 160 del foglio 78 di Pontremoli, s.s.a.



- particella 111, qualità Pascolo, classe 2, sup. catastale 1.030,
redd. dominicale: € 0.16, redd. agrario: € 0.11
Confini: Il terreno confina con strada provinciale e con le particelle 112, 624 e 479 del foglio 78 di Pontremoli, s.s.a.
- particella 625, qualità Pascolo, classe 2, sup. catastale 560,
redd. dominicale: € 0.09, redd. agrario: € 0.06
Confini: Il terreno confina con strada provinciale su due lati e con le particelle 626 e 110 del foglio 78 di Pontremoli, s.s.a.

Identificativo corpo: H*Terreni agricoli di varie pezzature siti in Pontremoli (MS) Località Ciuppino***Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di Omissis Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:**Nessuno****Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: Omissis Omissis [REDACTED] per 1/1 in reg. sep. Beni
sezione censuaria Pontremoli, foglio 97:

- particella 66, qualità Bosco Ceduo, classe 4, sup. catastale 14916,
redd. dominicale: € 0.77, redd. agrario: € 4.62
Confini: Il terreno confina con le particelle 67, 58, 57, 55 e 63 del foglio 97 di Pontremoli, s.s.a.
- particella 82, qualità Bosco Ceduo, classe 4, sup. catastale 8.400,
redd. dominicale: € 0.43, redd. agrario: € 2.60
Confini: Il terreno confina con strada comunale e con le particelle 81, 83, 84 e 91 del foglio 97 di Pontremoli, s.s.a.

Note: I terreni distinti alle particelle 66 e 82 non sono confinanti.

Identificativo corpo: I*Terreno agricolo sito in Località Macchia dei Casoni***Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di Omissis Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:**Nessuno**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Omissis Omissis, [redacted] per 1/1 in reg. sep. Beni
sezione censuaria Pontremoli, foglio 119:

- particella 18, qualità Bosco Ceduo, classe 4, sup. catastale 9.637,
redd. dominicale: € 0.50, redd. agrario: € 2.99

Confini: Il terreno confina con strada comunale Lombarda, con fosso del Nargollo e con le particelle 17 e 19 del foglio 119 di Pontremoli, s.s.a.

Identificativo corpo: L

Terreno agricolo sito in Località Costa Tai

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [redacted] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Omissis Omissis, [redacted] per 1/1 in reg. sep. Beni
sezione censuaria Pontremoli, foglio 120:

- particella 7, qualità Pascolo, classe 3, sup. catastale 9.954,
redd. dominicale: € 0.51, redd. agrario: € 0.51

Confini: Il terreno confina con le particelle 6, 5 e 8 del foglio 120 di Pontremoli, s.s.a.

12.1 Beni indivisi (art. 600 c.p.c.)

No

13 Descrizione generale (quartiere e zona):**Premessa:**

Lotto di vendita composto da vari immobili tra cui **un paio di fabbricati** o quel che rimane di loro oltre a n. **23 terreni non edificabili**, di varie pezzature e per la maggior parte boscosi, tutti sparsi nel Comune di Pontremoli, suddivisi e classificati dal C.T.U. in **10 distinti corpi di vendita**. Di seguito si riporta solo la descrizione generale di Pracchiola, quale località dove sono ubicate le costruzioni pignorate inserite nei corpi di vendita **A e B**.

Inquadramento generale - Pracchiola:

Pracchiola è l'ultimo borgo nel pontremolese prima di raggiungere il Passo del Cirone, posta ai piedi del gruppo montuoso di cui l'Orsaro fa parte. Il toponimo Pracchiola è di origine latina. La chiesa parrocchiale posta a poche decine di metri dai beni pignorati, è dedicata a Santa Maria Assunta e risale al XVIII secolo, mentre più antica è la costruzione denominata "Ospedaletto", ad opera dell'ordine di San Giacomo d'Altopascio, del XIII secolo, nata come ricovero per i viandanti. Nei pressi del borgo, a una trentina di minuti a piedi, si trova il "Piscio di Pracchiola", una suggestiva cascata del fiume Magra. Il borgo è anche interessato dal passaggio dell'antica via Lombarda verso il passo del Cirone.

Pracchiola:

Caratteristiche zona: periferica montana piccolo borgo storico

Area urbanistica: centro storico-residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi riservati ai



residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-montane

Importanti centri limitrofi: Pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: Parco fluviale del Magra e cascata del "Piscio di Pracchiola", Borghi storici della Lunigiana, Lunigiana.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale dedicata a Santa Maria Assunta risalente al XVIII secolo e più antica costruzione denominata "Ospedaletto", ad opera dell'ordine di San Giacomo d'Altopascio, del XIII secolo, nata c.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di Autobus Linea Extraurbana che collega a Pontremoli: 200 mt, Stazione ferroviaria di Pontremoli: 9,5 km, Casello autostradale di Pontremoli: 12,5 km

14 Stato di possesso:

Identificativo corpo: A

Libero

Note: L'immobile versa in stato di abbandono, accessibile a chiunque.

I fondi al piano terra, confinanti ed accessibili direttamente dalla strada del paese, sono occupati da materiale di vario genere, molto probabilmente usati anche come deposito da terzi (vedi foto).

Identificativo corpo: B

Libero

Note: L'immobile è inagibile, in completo stato di abbandono, con la copertura crollata all'interno delle pareti perimetrali (vedi foto).

Identificativo corpo: C-D-E-F-G-H-I-L

Liberi (per come è stato possibile constatare) in quanto trattasi per la maggior parte di terreni boscosi, scoscesi e non raggiungibili con mezzi. Ai fini della valutazione il CTU si è avvalso anche del sito foto/cartografico della Regione Toscana.

15 Vincoli ed oneri giuridici:

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

14.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

14.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

14.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

14.2.1 Iscrizioni:

Dati relativi a tutti i corpi facenti parte del **Lotto 2: A-B-C-D-E-F-G-H-I-L**

Ipoteca giudiziale attiva;

A favore di **OMISSIS**

contro **Omissis Omissis**.

Derivante da: **Decreto ingiuntivo;**

Importo ipoteca: **€ 313.000,00;**



Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 19/11/2014 al Reg.Gen n.9434, Reg. Part n.1019.

14.2.2 Pignoramenti:

Dati relativi a tutti i corpi facenti parte del Lotto 2: A-B-C-D-E-F-G-H-I-L

Pignoramento

a favore di OMISSIS

contro OmissisOmissis.

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa in data 03/01/2018 ai nn. 3695

iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 12/04/2018 al Reg.Gen n.3112, Reg. Part n.2402;

14.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

14.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

14.3 Misure Penali

Nessuna.

16 Altre informazioni per l'acquirente:

Spese di gestione condominiale:

Nessuna.

Il lotto in vendita ed i relativi corpi immobiliari che lo compongono non fanno parte di un condominio.

Identificativo corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non

Avvertenze ulteriori: Nessuna oltre a quelle già riportate in perizia.

Identificativo corpo: B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non

Avvertenze ulteriori: Nessuna oltre a quelle già riportate in perizia.

Identificativo corpo: C-D-E-F-G-H-I-L

Terreni non edificabili di varie pezzature

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario trattandosi di un terreno

Indice di prestazione energetica: Non necessario trattandosi di un terreno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna oltre a quelle già riportate in perizia.

17 Precedenti e attuali proprietari:

Dati seguenti relativi ai corpi: A-C-D-E-F-G-H-I-L



Titolare/Proprietario

Periodo: ante ventennio fino al 24/10/2006

- Omissis, proprietaria per 4/8;
- Omissis, proprietario per 1/8;
- Omissis, proprietaria per 1/8;
- Omissis, proprietario per 1/8;
- Omissis, proprietario per 1/8;

In forza di **Denuncia di successione**

registrato a **Aulla**, in data **28/02/1994**, ai nn. **43** vol **517**;
trascritto a **Massa**, in data **12/09/1995**, ai nn. **5068**.

Note:

Quanto a Omissis il bene è pervenuto per successione ereditaria al marito Omissis deceduto a [redacted] (Denuncia di Successione n. 1 Vol 13745 registrata a Roma il 21.08.1191), regolata da testamento datato 29 aprile 1985, depositato nella raccolta degli atti del Notaio Carmelo La Rosa di Massa in data 8 maggio 1991 rep. N 16171 (registrato a Massa il 15.5.1991 al n. 409 mod. 1);

Quanto ai germani Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, per successione ereditaria a Omissis deceduta il 13 febbraio 1994 (Denuncia di Successione n. 43 vol. 517 registrata ad Aulla il 28.02.1994 e trascritta a Massa il 12.09.1995 al n. 5068).

Titolare/Proprietario

Periodo: dal 24/10/2006 fino ad oggi (attuale proprietario)

- Omissis Omissis

In forza di **atto di compravendita**

a rogito di Notaio Omissis [redacted] in data **24/10/2006**, ai nn. **3399/927**;
registrato a **Aulla**, in data **16/11/2006**, ai nn. **1262/1T**;
trascritto a **Massa**, in data **18/11/2006**, al Reg. Part.n. **9783**, Reg. Gen.n. **14630**.

Dati seguenti relativi al corpo: **B**

Titolare/Proprietario

Periodo: ante ventennio fino al 21/12/2005

- Omissis [redacted]
- Omissis [redacted]

coniugati in comunione legale dei beni

In forza di **Sentenza di acquisto per usucapione**

a rogito di Pretore di Massa, in data **22/04/1992**,
registrato a **Aulla**, in data **20/08/1992**, ai nn. **244**;
trascritto a **Massa**, in data **02/03/1993**, ai nn. **1189**.

Titolare/Proprietario

Periodo: dal 21/12/2005 fino ad oggi (attuale proprietario)

- Omissis Omissis

In forza di **atto di compravendita**

a rogito di Notaio Omissis De Crescenzo (Ms), in data **21/12/2005**, ai nn. **2173/530**;
registrato a **Aulla**, in data **22/12/2005**, ai nn. **1440/1T**;
trascritto a **Massa**, in data **30/12/2005**, al Reg. Part.n. **8858**, Reg. Gen.n. **14656**

Note:

Nell'atto di vendita in questione viene ceduto il fabbricato rurale identificato al mappale 397 di mq. 191, che in seguito a Tipo Mappale in data 27/02/2008 n.26080.1/2008 è stato soppresso e sostituito dal mappale 720 di mq. 181 - Ente Urbano (oggetto della presente procedura esecutiva).



18. Pratiche Edilizie:**Dati relativi al corpo: A** – Porzione di rustici censiti al fg 78 mappale 310 sub 2-5-7-311

Fabbricato [unità collabenti] sito in Loc. Pracchiola

1 (Ufficio Edilizia privata Comune di Pontremoli)Numero pratica: **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 2770/2007**Intestazione: **Omissis Omissis**

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: **Miglioramento sismico**Oggetto: **Lavori su fabbricato esistente ante 1967**Presentazione in data **18/06/2007** al n. di prot. **9187****L'agibilità non è mai stata rilasciata.****NOTE:***L'immobile risulta inagibile ed in stato di abbandono.**La relazione finale depositata presso il Genio Civile di Massa, relativa alla Pratica Sismica n. 753/07, è stata protocollata anche presso il Comune di Pontremoli in data 09 gennaio 2009 al numero di prot. 314.**I lavori svolti rientrano tra quelli previsti dalla Legge Regionale n. 56/97 – Interventi sperimentali di riduzione del rischio sismico (intervento finanziato col contributo concesso dalla Regione Toscana ai sensi della LR 56/97).***2** (Deposito pratica sismica presso Genio Civile di Massa)Numero pratica: **Autorizzazione n.753/07 del 3/10/2007** e successive varianti.Intestazione: **Omissis Omissis**

Tipo pratica: Deposito pratica sismica

Per lavori: **Lavori di miglioramento sismico di fabbricato ad uso abitazione**Oggetto: **Lavori su fabbricato esistente ante 1967**Presentazione in data **23/07/2007** al n. di prot. **196805****Relazione finale depositata c/o Genio Civile in data 8 gennaio 2009****NOTE:**

Tra la documentazione tecnica depositata, è allegato anche il quaderno dei lavori svolti con documentazione fotografica a firma del Direttore dei Lavori.

18.1 Conformità edilizia:**Dati relativi al corpo: A** – Porzione di rustici censiti al fg 78 mappale 310 sub 2-5-7**Note sulla conformità edilizia:** Antico fabbricato residenziale sicuramente ante 1967 sul quale sono state effettuate opere di miglioramento sismico in forza della DIA 2770/2007. Immobile tutt'oggi inagibile, non abitabile, ed in stato di abbandono.

*_*_*

Dati relativi al corpo: B – Rudere privo di copertura censiti al fg 78 mappale 720**Note sulla conformità edilizia:** Antica costruzione in pietra sicuramente ante 1967, oggi in pessime condizioni di manutenzione con copertura completamente crollata all'interno delle pareti perimetrali.**18.2 Conformità urbanistica:****Dati relativi al corpo: A**

Porzione di rustici censiti al fg 78 mappale 310 sub 2-5-7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Operativo Comunale (P.O.C.) art. 95, L.R. n°65 del 10 novembre 2014
----------------------------------	---



In forza della delibera:	C.C. del 16 maggio 2018
Zona omogenea:	Pracchiola - <i>Tessuto Storico</i> Edificio classificato di rilevante valore storico architettonico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13 e Art. 18 delle N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	N.T.A Art. 13 comma 3.3: <i>Disciplina degli interventi</i> : Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo con le limitazioni della disciplina del successivo Cap.o III – Classificazione e disciplina degli ambiti e aree urbanizzate. Qualora all'interno degli immobili individuati come "beni culturali" siano presenti porzioni incluse nel provvedimento di notifica, l'esecuzione di interventi edilizi sulle porzioni medesime è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto riguarda la corte censita al mappale 311 di fatto di pertinenza del fabbricato, ma ancora censita ai terreni come "ente urbano", la destinazione urbanistica è la seguente (vedi CDU 55/2018 allegato): Secondo il Piano Regolatore Generale in vigore approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 561 del 16.05.1997, con gli adeguamenti conseguenti alla presa d'atto delle prescrizioni Regionali avvenuta con deliberazioni di C.C. n. 50 del 11.08.1997 e n. 27 del 29.05.1998, e con le modifiche d'ufficio di cui all'approvazione definitiva della Giunta Regionale n. 204 del 09.02.2000, il terreno ricade in **Zona A1 "Aree parzialmente o totalmente edificate, caratterizzate da tessuto edilizio di valore storico-ambientale nell'ambito delle frazioni"** N.T.A. Art. 10, che, a seguito dell'avvenuta adozione del Piano Strutturale con Deliberazione di C.C. N. 34 del 31.07.2012 e successiva approvazione con Deliberazione di C.C. n. 31 in data 27.07.2013, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'Art. 103 della L. R. 10.11.2014 N. 65, sino all'entrata in vigore del P.O.C. (Piano Operativo Comunale) adottato con Deliberazione di C.C. n. 4 del 27.02.2016, pubblicato sul BURT n. 10 – Parte II – del 09.03.2016 e approvato con Deliberazione di C.C. n. 24 del 16.05.2018, pubblicato sul BURT n. 30 – Parte II – del 25.07.2018, il terreno in questione è incluso nel **Piano Operativo Comunale, come sopra precisato, nella seguente zone:**
N.T.A. - Parte Seconda: Disciplina delle Trasformazioni e Usi – Art. 18.

Note sulla conformità:

Nessuna

*_*_*

Dati relativi al corpo: B*Rudere privo di copertura censiti al fg 78 mappale 720*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Operativo Comunale (P.O.C.) art. 95, L.R. n°65 del 10 novembre 2014
In forza della delibera:	C.C. del 16 maggio 2018
Zona omogenea:	Pracchiola - <i>Tessuto Storico</i> -Edificio classificato di rilevante valore storico/architettonico



Norme tecniche di attuazione:	Art. 13 e Art. 18 delle N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	N.T.A Art. 13 comma 3.3: Disciplina degli interventi. Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo con le limitazioni della disciplina del successivo Cap.o III – Classificazione e disciplina degli ambiti e aree urbanizzate. Qualora all'interno degli immobili individuati come "beni culturali" siano presenti porzioni incluse nel provvedimento di notifica, l'esecuzione di interventi edilizi sulle porzioni medesime è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna

18.3 Destinazione Urbanistica dei terreni:*Dati relativi a tutti i terreni inseriti nei corpi di vendita: C-D-E-F-G-H-I-L*

Come indicato nel C.D.U. Prot. 55/2018 emesso dal Comune di Pontremoli in data 07/08/2018, la Destinazione urbanistica dei terreni in questione, inclusi nel Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 561 del 16.05.1997, con gli adeguamenti conseguenti alla presa d'atto delle prescrizioni Regionali avvenuta con deliberazioni di C.C. n. 50 del 11.08.1997 e n. 27 del 29.05.1998, e con le modifiche d'ufficio di cui all'approvazione definitiva della Giunta Regionale n. 204 del 09.02.2000, era la seguente:

- Fg. 64 mappali 68, 69, 73, 74;
- Fg. 77 mappali 108, 110, 216;
- Fg. 97 mappali 66, 82;
- Fg. 119 mappale 18;
- Fg. 120 mappale 7;

ZONA E "Zona con destinazione urbanistica agricola" – N.T.A. – Art.15

- Fg. 61 mappali 188, 191 e parte del mappale 361;

ZONA E4 "Zone agricole territoriali" – N.T.A. – Art.19

- Fg. 78 mappale 64;

ZONA E5 "Aree agricole caratterizzate dalla presenza di prato-pascolo" – N.T.A. – Art.19

- Fg. 61 parte del mappale 361;
- Fg. 62 mappali 205, 168;
- Fg. 78 mappali 13, 111, 625;

ZONA E6 "Aree boscate" – N.T.A. – Art.21

- Fg. 62 mappale 206;

ZONA E6f "Aree agricole di tipo fluviale" – N.T.A. – Art.21

- Fg. 77 mappali 83, 258;

ZONA E7f "Aree agricole di tipo fluviale" – N.T.A. – Art.21

A partire dal giorno **25 agosto 2018**, detti terreni sono inclusi nel Piano Operativo Comunale (P.O.C.) **in vigore**, approvato con **Deliberazione di C.C. n. 24 del 16.05.2018** e pubblicato sul BURT n.30 – Parte II – del 25.07.2018, conforme al Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di C.C. n. 31 del 27/07/2013, nelle seguenti zone:

- Fg. 61 mappali 188, 191, 361;
- Fg. 77, mappali 83, 108, 110, 216, 258;
- Fg. 78 mappali 13, 625;

"Territorio Rurale"

N.T.A. – Parte Quinta: Disciplina del Territorio Rurale

- Fg. 62 mappali 205, 206, 168;
- Fg. 64, mappali 68, 69, 73, 74;
- Fg. 78 mappali 64, 111;
- Fg. 97 mappali 66, 82;
- Fg. 119 mappale 18;
- Fg. 120 mappale 7;

"Aree ad elevato valore Paesaggistico di Monte Orsaro, Prati di Logarghena, Monte Valoria, Passo del Cirone"

N.T.A. – Parte Quinta: Disciplina del Territorio Rurale – Art. 66

- Fg. 78 mappale 311;

"Castagneti da frutto"

N.T.A. – Parte Quinta: Disciplina del Territorio Rurale

Parte Sesta: Disciplina Ecologica Ambientale e di Protezione e Tutela

Come riportato anche nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Pontremoli, nelle indicazioni sopra riportate per ciascun terreno, sono fatti salvi eventuali vincoli esistenti sulle aree.

19. Descrizione dei corpi di vendita del Lotto 2

A seguire la descrizione dettagliata di ciascun corpo di vendita ed il calcolo della loro consistenza ai fini della stima.

19.1 Corpo A

Porzione di rustici ad uso civile abitazione siti in località "Pracchiola", facenti parte di un antico corpo di fabbrica tipo terra/tetto in aderenza su due lati con altra proprietà e libero sugli altri.

Costruzione tipica dei luoghi in pessime condizioni, inagibile e con parti in pericolo di crollo, nonostante sul fabbricato siano stati svolti interventi di messa in sicurezza a riduzione del rischio sismico.

Prima di effettuare qualsiasi tipo di accesso è necessaria una verifica statica ed un intervento di messa in sicurezza.

Accessibile all'interno solo parzialmente, raggiungibile solamente a piedi o con piccoli mezzi agricoli, libero su tre lati con una parete in aderenza con altro fabbricato (vedi foto).

Il tutto composto da:

- al piano seminterrato da fienile di circa mq 21,50, fienile di circa mq 21,0 e deposito di circa mq 12,5;
- al piano terra da ingresso di circa mq 22,50, piccolo wc di circa mq 3,0, due camere di mq 10 e 15,5 circa e cucina di circa mq. 11,0 e deposito di mq 20,0 circa, oltre aia scoperta di circa mq 67,0;
- al piano primo da due locali uso gratile di mq 11,40 e mq 11,30 l'uno circa, cucina di mq 11,10 c.a. con



balcone e due camere di mq 12,70 e 16,8 c.a.;

A causa dello stato in cui versa l'immobile, per ragioni di sicurezza, al CTU non è stato possibile accedere e rilevare tutti i locali. Le superfici sopra riportate sono state calcolate sulla base delle misure indicate nella documentazione urbanistica a corredo della DIA 2770/2007. Per la distribuzione interna si rimanda alla Tav. 4 redatta dal CTU.

Il tutto meglio identificato al catasto fabbricati del Comune di Pontremoli Foglio **78 particella 310**:

- **subalterno 2** - Piano **S1**- unità *collabenti*;
 - **subalterno 5** - Piano **S1-T**- unità *collabenti*;
 - **subalterno 7** - Piano **1**- unità *collabenti*;
- e **particella 311** (area scoperta), ente urbano di mq 95;

La costruzione in generale si presenta con particolare gusto architettonico e ricerca nei particolari, con archi in pietra, soglie e stipiti delle finestre in pietra lavorata, soffitti interni a volta, pareti e soffitti decorati a mano, caminetti in alcune stanze, il che lascia intendere che un tempo fosse un'abitazione sempre tipica dei luoghi ma di pregio e non una semplice abitazione rurale.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Sup. complessiva di circa mq **331,60**

E' posto al piano: **s1-T-1**

L'edificio è stato costruito nel: antico fabbricato, **ante 1967**

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007 (parziale) - **effettuato intervento di miglioramento sismico** ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 (soffitti a volta).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: in abbandono -- inagibile.

Condizioni generali dell'immobile:

Il fabbricato è stato oggetto di un intervento di miglioramento sismico (realizzato in parte) in forza di un progetto redatto secondo i disposti della normativa sismica di cui al D.M. 16/01/1996, Autorizzazione/Progetto n. 753 del 03/10/2007 ai sensi dell'Art. 94 del D.P.P. 380/2001 depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Massa, a cui ha fatto seguito la DIA n. 2770/2007 depositata presso il Comune di Pontremoli.

In forza delle menzionate autorizzazioni, sul fabbricato è stata eseguita la rimozione totale del tetto esistente con successiva realizzazione di nuova struttura con soprastante coibentazione e manto di tegole in cotto.

Per garantire una più uniforme e continua distribuzione di peso del nuovo tetto, è stato eseguito un cordolo perimetrale in cemento armato anche per i setti e il muro di spina esistenti senza intervenire, con ciò, sull'ultima parte di muro perimetrale in quanto appartenente ad altra proprietà limitrofa. Solo su questo lato infatti si è provveduto ad impiantare un tirante metallico posto ad una quota di + mt 5.42. I nuovi timpani di riempimento sono stati realizzati in blocchi di Poroton ottenendo così un minor peso sulla struttura.

Non sono stati realizzati gli architravi, previsti inizialmente, in putrelle HEA 140 e tavole in laterizio, le chiusure delle nicchie in muratura, delle canne fumarie esistenti, le risarciture delle lesioni in facciata ed il consolidamento dell'attuale scala di accesso al primo piano. (Le Informazioni sopra riportate sono state ricavate dalla relazione relazione tecnica a firma del progettista Arch. Omissis [REDACTED] del



18/12/2008, a cui ha fatto seguito anche una nota aggiuntiva in cui si precisa che le categorie di lavoro previste in progetto, non eseguite, saranno successivamente realizzate previa comunicazione all'Ufficio del Genio Civile di Massa - allegato alla presente nella documentazione urbanistica a corredo della perizia).

Come si evince dalla documentazione fotografica, il fabbricato versa in stato di abbandono seppur la copertura (solaio e manto) siano stati completamente rifatti nel 2008 (vedi quaderno dei lavori a firma del Direttore dei Lavori allegato alla documentazione urbanistica).

Sia all'interno che all'esterno sono evidenti lesioni delle murature (vedi documentazione fotografica)

Il piano primo è inaccessibile a causa del crollo della scala di collegamento (foto 3 e 11 Lotto2).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **legno**
condizioni: **pessime**

Strutture verticali materiale: **Pietra**
condizioni: **pessime**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi**
materiale: **legno**
protezione: **inesistente**
condizioni: **pessime**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto**
coibentazione: **pannelli termo-assorbenti**
condizioni: **sufficienti**
Note: Rifatto nel 2008

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno massello**
accessori: **senza maniglione antipanico**
condizioni: **scarse**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----



Esiste la dich. di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Varie:

Antico fabbricato a pareti in pietra portanti, con solai in legno in stato di abbandono, sul quale nell'anno 2007 sono stati apportati dei lavori di miglioramento sismico tra cui il rifacimento del solaio di copertura e del manto soprastante.

La struttura mostra ancora evidenti fessure e segni di instabilità sia sui solai che lungo le pareti.

Fabbricato non agibile, il piano primo non è nemmeno raggiungibile a causa del crollo della scala esterna di collegamento.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%, la corte esclusiva rappresentata nella planimetria allegata alla Denuncia di Inizio Attività al 5%.

Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale	Coeff.	Sup. equivalente
Piano seminterrato (cantina/deposito/fienile)	sup. esterna lorda	68,00	0,50	34,00
Piano terra (abitazione)	sup. esterna lorda	113,00	1,00	113,00
Piano Primo (abitazione)	sup. esterna lorda	78,00	1,00	78,00
Piano Primo (balcone)	sup. esterna lorda	5,60	0,50	2,80
Piano terra (corte)	sup. esterna lorda	67,00	0,05	3,35
		331,60		231,15

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocat.: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Pontremoli Extraurbana/montana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Sup. di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 850

19.2 Corpo B

Rudere in pietra sito in località Pracchiola, **inagibile ad ogni piano, in pessime condizioni** di manutenzione e conservazione, **privo di copertura**.

Non accessibile all'interno, raggiungibile solamente a piedi o con piccoli mezzi agricoli, libero su tre lati con una parete in aderenza con altro fabbricato (vedi foto).

La copertura è completamente crollata all'interno delle murature perimetrali anch'esse parzialmente crollate come i solai interpiano.

La parete a nord è in aderenza con altro fabbricato, anch'esso in pietra ma in migliori condizioni di conservazione (vedi foto).

I confini della proprietà, che comprende sia il fabbricato che due piccole corti, nonostante non siano recintati, sono comunque materializzati e di fatto comprensibili (foto 16 Lotto 2).

Alla base dei prospetti lato est ed ovest, si sviluppano le due piccole corti di pertinenza di cui quella lato est di circa 30 mq piana ed accessibile (foto 16 Lotto 2) e quella lato sud di circa mq. 50 (al momento non accessibile e piena di rovi).

La parete esterna lato ovest affaccia direttamente su vuoto su proprietà di terzi (vedi foto 14 Lotto 2).

Le superfici delle corti sono state ricavate misurando dallo stralcio di mappa.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **Omissis Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Sup. complessiva di circa mq 261,00

E' posto al piano: **s1-T-1** (come da visura catastale)

L'edificio è stato costruito nel: **antico fabbricato, ante 1967**

L'edificio è in stato di abbandono

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **in abbandono e inagibile**

Condizioni generali dell'immobile:

Come si evince dalla documentazione fotografica, il rudere non è agibile e versa in totale stato di abbandono. **Prima di effettuare qualsiasi tipo di accesso è necessaria una verifica statica ed un intervento di messa in sicurezza.**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **legno**

condizioni: **pessime**

Note: Solai parzialmente demoliti - NON AGIBILI -

Strutture verticali

materiale: **Pietra**

condizioni: **da ristrutturare**

Note: Parzialmente demolite. Struttura NON AGIBILE -



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: non presenti condizioni: da demolire
Manto di copertura	coibentazione: inesistente condizioni: completamente crollato

Impianti:

Non presente alcun tipo di impianto di tipo elettrico/riscaldamento/condizionamento.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%, la corte esclusiva rappresentata nella mappa catastale al 10%.

Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale	Coeff.	Sup. equivalente
Rudere parzialmente demolito - INAGIBILE - di mq 181 disposti su tre piani	sup potenziale coperta	181,00	1,00	181,00
Corte di pertinenza	superf. esterna lorda	80,00	0,10	8,00
		261,00		189,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocat.: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Pontremoli - Extraurbana/montana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Sup. di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 850

19.3 Ricerca del Valore di Mercato dei Terreni agricoli e procedimento di stima

Per la stima dei terreni agricoli pignorati, si è proceduto alla ricerca ed all'acquisizione dei valori medi immobiliari per il Comune di Pontremoli, acquisendo anche il "Listino dei Valori Immobiliari dei terreni agricoli provincia di Massa Carrara – listino 2018, rilevazione anno 2017 – distribuito dalla Exeo edizioni".



Ai valori medi acquisiti sono stati poi applicati dei coefficienti di riduzione/moltiplicazione correlati direttamente alle effettive caratteristiche intrinseche/estrinseche del bene da stimare.

Detto procedimento si è reso necessario in quanto i valori medi riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari.

A seguito delle opportune indagini svolte dal C.T.U., tali valori medi sono stati pertanto "rielaborati", applicando per ogni terreno, dei coefficienti relativi alle reali caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso ecc..).

Tale procedimento di calcolo, ha consentito pertanto di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio.

Il Lotto n.2 in questione si compone di diversi terreni agricoli tutti ricadenti nel Comune di Pontremoli, la cui maggior parte incolti, non pianeggianti e spesso distanti sia dai centri abitati che dalle vie di comunicazione.

Trattasi pertanto di beni poco appetibili per il mercato immobiliare odierno che, a differenza di un tempo in cui erano strettamente necessari alla vita montana, oggi hanno perso di interesse.

Elenco dei valori medi reperiti dal C.T.U. per il Comune di Pontremoli:

(Fonte: Edizione Exeo 2018- Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Provincia di MS)

Valori suddivisi per qualità di coltura – Listino 2018- anno di rilevamento: 2017

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	18.000	39.000
Seminativo irriguo	25.000	52.000
Bosco Alto	8.000	17.000
Bosco Ceduo	3.800	8.000
Pascolo	2.800	6.000
Castagneto da frutto	7.000	16.000
Incolto sterile	1.800	2.500

Coefficienti di calcolo da applicare al valore ordinario:

Una volta verificate le proprietà di ogni singolo corpo da stimare, si procederà al calcolo del valore più aderente alle caratteristiche del terreno in questione, andando ad applicare al valore ordinario (ricavato della tabella soprastante), dei coefficienti che siano riferiti a determinati parametri di stima oggettivi e caratteristici per ciascun bene.

L'algoritmo di calcolo avrà come base i valori massimi ed utilizzerà la seguente espressione:

$$V_{\text{unitario terreno}} = V_{\text{ordinario max}} * k_1 * k_2 * k_3 \dots k_n$$

dove

$V_{\text{ordinario max}}$ = Valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura.

k_1 = Coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità derivante dall'analisi svolta dal C.T.U.

La scala di variabilità dei parametri di stima è correlata alle specifiche caratteristiche del terreno tra cui ad esempio: fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione etc..



Per ottenere il valore di stima del bene, il suddetto valore unitario ricavato, dovrà poi essere moltiplicato per la superficie del terreno.

$$V_{\text{stima terreno}} = V_{\text{max}} * k_1 * k_2 * k_3 \dots k_n * \text{Sup.}$$

Tabelle coefficienti – qualità di coltura, parametri di stima, loro variabilità:

(Fonte: Edizione Exeo 2018- Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Provincia di MS)

Si precisa che in fase di rilevazione dei valori per l'attribuzione della coltura, il C.T.U. non sempre ha tenuto in considerazione la qualità di coltura assegnata dal catasto, poiché in alcuni casi ritenuta obsoleta e non aggiornata allo stato reale dei luoghi.

Seminativo asciutto ed irriguo, prato asciutto ed irriguo					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
Ottima	1,00	Pianeggiante	1,00	Buono	1,00
Buona	0,90	Acclive	0,95	Sufficiente	0,95
Discreta	0,80	Mediocre	0,90	Insufficiente	0,90
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare	1,00	Eccellente	1,00	Medio app	1,00
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo app	0,95
Penalizzante	0,90	Cattiva	0,90	Grance app	0,90

Bosco alto fusto, castagneto, pioppeto					
Qualità essenze		Giacitura		Accesso	
Ricerca	1,00	Pianeggiante	1,00	Buono	1,00
Ordinaria	0,95	Acclive	0,95	Sufficiente	0,95
Scarsa	0,90	Mediocre	0,90	Insufficiente	0,85
Età		Ubicazione			
1/3 dal taglio	1,00	Eccellente	1,00		
Tra 1/3 e 2/3 dal taglio	0,90	Normale	0,95		
Oltre 2/3 dal taglio	0,90	Cattiva	0,90		

Note: valore comprensivo del soprassuolo

Incolto sterile, canneto					
Ubicazione		Giacitura		Accesso	
Eccellente	1,00	Pianeggiante/poco accliv	1,00	Buono	1,00
Normale	0,95	Molto acclive	0,90	Sufficiente	0,95
Cattiva	0,90			Insufficiente	0,90

Pascolo					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
Ottima	1,00	Pianeggiante	1,00	Buono	1,00
Buona	0,90	Acclive	0,95	Sufficiente	0,95
Discreta	0,80	Mediocre	0,90	Insufficiente	0,90
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare	1,00	Eccellente	1,00	Medio app	1,00
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo app	0,95
Penalizzante	0,90	Cattiva	0,90	Grance app	0,90



Bosco ceduo e bosco misto					
Qualità essenze		Condizione		Accesso	
Ricerca	1,00	Governati	1,00	Buono	1,00
Ordinaria	0,95	Degradati	0,70	Sufficiente	0,95
Scarsa	0,90			Insufficiente	0,85
Età		Ubicazione			
1/3 dal taglio	1,00	Eccellente	1,00		
Tra 1/3 e 2/3 dal taglio	0,925	Normale	0,95		
Oltre 2/3 dal taglio	0,85	Cattiva	0,90		

Note: valore comprensivo del soprassuolo

Parametri di stima - Coefficienti correttivi del prezzo di mercato unitario

Si precisa che, vista l'impossibilità oggettiva di raggiungere tutti i terreni oggetto di stima poiché montani, scoscesi, irraggiungibili con automezzi e difficilmente anche a piedi, il C.T.U. per svolgere l'analisi delle caratteristiche dei terreni si è avvalso anche delle informazioni reperite dal sito della Regione Toscana – <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/fototeca.html> dove sono fornite aerofoto, carte topografiche, carte catastali, curve di livello e quote altimetriche, insomma gran parte delle informazioni utili all'applicazione dei parametri ed all'elaborazione della stima.

Fertilità:

Parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno, fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno.

Ottima: se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua;

Buona: nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime di zona;

Discreta: nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime di zona;

Mediocre: quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Giacitura:

Normalmente definita anche pendenza del terreno.

Pianeggiante: terreni con pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche;

Acclive: terreni con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche;

Mediocre: livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20% o anche con pendenze inferiori ma con forti problemi deflusso delle acque (es zone soggette ad allagamenti).

Ubicazione:

E' un fattore che tiene in considerazione la posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita ed acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

Buona: quando il terreno è nel raggio di 5Km dai suddetti centri;

Normale: quando il terreno è nel raggio che va da 5 Km a 10 km dai suddetti centri;

Carente: quando il terreno è nel raggio di oltre 15 km dai suddetti centri;

Accesso:

E' un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.



- Buono:** quando è diretto da strada principale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;
- Sufficiente:** quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml.100;
- Insufficiente:** quando l'accesso è inibito ai mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione (es: boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi).

Forma:

E' un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

- Regolare:** quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma possa essere scomposta in spicchi di forma regolare;
- Normale:** quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare;
- Penalizzante:** quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

Ampiezza:

E' un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stessa qualità di coltura nella zona.

- Medio appezzamento:** quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficientemente prossima a quella media della zona;
- Piccolo appezzamento:** quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore al 50% di quella media della zona;
- Grande appezzamento:** quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona;

Età (boschi):

Nei boschi il valore del soprassuolo è proporzionale alla distanza intercorrente tra il momento della stima ed il momento del taglio.

- Elevata:** quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo;
- Media:** quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale compreso tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo;
- Bassa:** quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale superiore a due terzi del ciclo vegetativo;

Condizione:

Alcune colture di scarsa produttività (quali ad esempio i boschi) non sono condotte correttamente per limitare le spese di gestione (ad esempio limitazione delle potature, sistemazione idraulica, accessi ecc.) per cui occorre tenere in conte nella valutazione.

- Governati:** quando la piantagione è tenuta secondo le corrette tecniche agrarie;
- Degradati:** quando la mancanza degli interventi è pesantemente influente sulla produzione netta ritraibile, abbattendola normalmente del almeno il 40%

Qualità essenze:

Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità delle piante presenti.

- Ricerca:** quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate per la zona;
- Ordinaria:** quando la combinazione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limiti;
- Bassa:** quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona.



Si precisa che, vista l'impossibilità oggettiva di raggiungere tutti i terreni oggetto di stima poiché montani, scoscesi, irraggiungibili con automezzi e difficilmente anche a piedi, il C.T.U. per svolgere l'analisi delle caratteristiche dei terreni si è avvalso delle informazioni reperite dal sito della Regione Toscana – <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/fototeca.html>. Nel sito sono fornite aerofoto, carte topografiche, carte catastali, curve di livello e quote altimetriche, insomma gran parte delle informazioni utili all'elaborazione della stima.

19.4 Corpo C

Terreni non edificabili di varie pezzature loc. Boari-fg 61

Corpo di vendita composto da n.3 terreni boscosi censiti al Foglio 61 di Pontremoli, non pianeggianti e non raggiungibili con automezzi.

I terreni censiti ai mappali 188 e 191 sono confinanti tra loro e di fatto formano un unico lotto per una sup. catastale totale di mq 2.769, avente forma irregolare allungata, una pendenza costante verso valle di circa il 60% partendo da una quota a valle di +720 mt s.l.m. per arrivare sino a +820 mt s.l.m. nel punto più alto.

Il terreno censito al mappale 361 è invece un lotto singolo di forma quasi regolare, posto ad una quota di circa +655 mt. s.l.m., non pianeggiante e composto da quattro lati per una sup. catastale di mq. 429 ed una pendenza verso valle di circa il 30%.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Sup. complessiva di circa mq **3.198**

I terreni risultano di forma quasi regolare ed orografia montuosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Parametro	Sup. catastale
Terreno mappale 188	sup reale lorda	1.339,00
Terreno mappale 191	sup reale lorda	1.430,00
Terreno mappale 361	sup reale lorda	429,00
		3.198,00

19.5 Corpo D



Terreni non edificabili di varie pezzature loc. Lisladora-fg 62

Corpo di vendita composto da n.3 terreni boscosi censiti al Foglio 62 di Pontremoli, non pianeggianti e non raggiungibili con automezzi.

I terreni censiti ai mappali 205 e 206 sono confinanti e di fatto formano un unico lotto per una sup. catastale totale di mq 6.123, avente forma abbastanza regolare ed una pendenza costante dell'80% partendo da una quota in basso a confine col fiume Magra di +670 mt s.l.m. fino a quota +750 mt s.l.m. nel punto più alto.

Il terreno censito al mappale 361 è invece un lotto singolo di forma quasi regolare, posto ad una quota di circa +850 mt. s.l.m., non pianeggiante con pendenza del 60% circa verso valle per una sup. catastale di mq. 1664 .

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di Omissis Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:**Nessuno**Sup. complessiva di circa mq **7.787**

I terreni risultano di forma quasi regolare ed orografia montuosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Parametro	Sup. catastale
Terreno mappale 168	sup reale lorda	1.664,00
Terreno mappale 205	sup reale lorda	3.689,00
Terreno mappale 206	sup reale lorda	2.434,00
		7.787,00

19.6 Corpo E**Terreni non edificabili di varie pezzature loc. Valera-fg 64**

Corpo di vendita composto da n.4 terreni boscosi censiti al Foglio 64 di Pontremoli, non pianeggianti e non raggiungibili con automezzi, formanti un unico lotto della sup. catastale di mq. 4.381.

Il lotto ha una forma irregolare "a falce", con pendenza quasi costante del 40% da una quota di +850 mt. s.l.m. fino a +800 mt. s.l.m. nel punto più basso in corrispondenza del torrente.

Quota e tipologia del diritto

GEOM. LUIGI CHIONI - VIA GIUSEPPE MAZZINI 316 55042 FORTE DEI MARMI - TEL.0584/752173 - CELLULARE 3289726045
E@MAIL luigichioni@gmail.com - P.E.C. luigi.chioni@geopec.it - P.I. 00694680455 - C.F. CHNLGU74S30G628B



1000/1000 di Omissis Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:**Nessuno**Sup. complessiva di circa mq **4.381**

Il lotto risulta di forma irregolare ed orografia montuosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Parametro	Sup. catastale
Terreno mappale 68	sup reale lorda	1.831,00
Terreno mappale 69	sup reale lorda	416,00
Terreno mappale 73	sup reale lorda	1.174,00
Terreno mappale 74	sup reale lorda	960,00
		4.381,00

19.7 Corpo F*Terreni non edificabili di varie pezzature -fg 77*

Corpo di vendita composto da n. 5 (cinque) terreni di varia pezzatura, forma e coltura, censiti al Foglio 64 di Pontremoli, di cui:

Terreno particella 83

Terreno boscoso di 180 mq. catastali, non pianeggiante posto ad una quota di circa +670 mt. s.l.m. a confine con la strada provinciale n. 42 che porta alla località Pracchiola. Terreno di forma regolare quasi rettangolare, scosceso, raggiungibile con automezzi in quanto posto a confine con la strada, ma difficilmente utilizzabile ai fini agricoli per le dimensioni, la pendenza e l'ubicazione.

Terreno particella 108

Terreno boscoso di 641 mq. catastali, non pianeggiante con pendenza costante del 60% verso valle, posto ad una quota di circa +650 mt. s.l.m. di forma regolare allungata, non raggiungibile con automezzi.

Terreno particella 110

Terreno boscoso di 696 mq. catastali, non pianeggiante con pendenza costante del 40% verso valle, posto ad una quota di circa +625 mt. s.l.m. di forma regolare rettangolare, non raggiungibile con automezzi.

Terreno particella 216

Terreno boscoso di 5267 mq. catastali, non pianeggiante con pendenza costante del 70% verso valle, posto ad una quota variabile da +760 mt. fino a + 850 mt s.l.m.. Appezamento di forma regolare allungata, confinante in alto con strada vicinale di montagna.

Terreno particella 258

Terreno boscoso di 54 mq. catastali, non pianeggiante con pendenza costante del 70% verso valle, posto ad una quota variabile da circa +760 mt. fino a + 850 mt s.l.m.. Appezamento di forma regolare allungata,



confinante in alto con strada vicinale di montagna.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Sup. complessiva di circa mq **6.838**

I terreni risultano per la maggior parte di forma irregolare ed orografia montuosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Parametro	Sup. catastale
Terreno mappale 83	sup reale lorda	180,00
Terreno mappale 108	sup reale lorda	641,00
Terreno mappale 110	sup reale lorda	696,00
Terreno mappale 216	sup reale lorda	5.267,00
Terreno mappale 258	sup reale lorda	54,00
		6.838,00

19.8 Corpo G

Terreni non edificabili di varie pezzature - fg 78

Corpo di vendita composto da n.4 terreni di varia pezzatura, forma e coltura, censiti al Foglio 78 di Pontremoli, di cui:

Terreno particella 13

Terreno boscoso di 113 mq. catastali, non pianeggiante posto ad una quota di circa +715 mt. s.l.m. a confine con la strada provinciale ed il torrente Rio Cravi. Appezamento di terreno avente forma rettangolare molto allungata (lungo poco mento di 30 mt e largo circa 3,5 mt.).

Terreno particella 64

Terreno boscoso di 683 mq. catastali, non pianeggiante, posto ad una quota di circa +880 mt. s.l.m. di forma irregolare, non raggiungibile con automezzi.

Terreno particella 111

Terreno boscoso di 1030 mq. catastali, non pianeggiante con pendenza costante del 70% verso valle, posto ad una quota variabile da +815 mt. a +935 mt. s.l.m. Appezamento di forma rettangolare molto allungata avente dimensioni 165 mt x 6,5 mt circa, confinante direttamente con la strada provinciale n.42.

Terreno particella 625

Terreno boscoso di 530 mq. catastali, non pianeggiante con pendenza costante del 70% verso valle, posto ad una quota che varia da +730 mt a +815 mt. s.l.m. Appezamento di forma rettangolare molto allungata avente



dimensioni 90 mt x 6,0 mt circa, confinante su due lati direttamente con la strada provinciale 42 e la sua diramazione.

Come si evince dallo stralcio di mappa, i terreni censiti alle particelle 13, 625 e 111, di fatto compongono un unico lotto diviso dalla viabilità. Un lotto boscoso avente una forma rettangolare molto allungata e molto scoscesa, con pendenza media intorno al 70% circa, lungo poco meno di 300 metri e largo circa 6/7mt.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Sup. complessiva di circa mq **1.816**

Terreni di forma irregolare ed orografia montuosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale
Terreno mappale 13	sup reale lorda	113,00
Terreno mappale 64	sup reale lorda	113,00
Terreno mappale 111	sup reale lorda	1.030,00
Terreno mappale 625	sup reale lorda	560,00
		1.816,00

19.9 Corpo H

Terreni non edificabili di varie pezzature Loc. Ciuppino-fg 97

Corpo di vendita composto da n. 2 terreni di diversa pezzatura e forma, censiti al Foglio 97 di Pontremoli, di cui:

Terreno particella 66

Terreno boscoso di 14.916 mq. catastali, non pianeggiante con pendenza costante del 60% verso valle, posto ad una quota che varia da +1.220 mt. a +1.295 mt. s.l.m.. Appezamento di forma abbastanza regolare avente dimensioni circa di 115 mt. x 130 mt., posto in piena zona boscosa, non accessibile con automezzi.

Terreno particella 82

Terreno boscoso di 8.400 mq. catastali, non pianeggiante con pendenza costante del 75% verso valle, posto ad una quota che varia da +1.180 mt. a 1.280 mt. s.l.m.. Appezamento di forma regolare lungo circa di 140 mt. e largo circa 60 mt., posto in piena zona boscosa, confinante con la strada comunale di Frattamara.

Quota e tipologia del diritto



1000/1000 di Omissis Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:**Nessuno**Sup. complessiva di circa mq **23.316**

Il terreno risultano di forma assai regolare ed orografia montuosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Parametro	Sup. catastale
Terreno mappale 66	sup reale lorda	14.916,00
Terreno mappale 82	sup reale lorda	8.400,00
		23.316,00

19.10 Corpo I*Terreno boscoso non edificabile Loc. Macchia dei Casoni-fg 119*

Corpo di vendita composto da un solo terreno censito al Foglio 119 di Pontremoli, particella 18.

Terreno boscoso di 9.637 mq. catastali, non pianeggiante con pendenza costante del 50% verso valle, posto ad una quota che varia da +1.050 mt a +1.250 mt. s.l.m.. Apezzamento di forma assai regolare allungata avente dimensioni circa di 400 mt. x 22 mt. circa, posto in piena zona boscosa, confinante con strada comunale Lombarda.

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di Omissis Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:**Nessuno**Sup. complessiva di circa mq **9.637**

Il terreno risulta di forma assai regolare ed orografia montuosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna



Selviculture nessuna

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale
Terreno mappale 18	sup reale lorda	9.637,00
		9.637,00

19.11 Corpo L*Terreno a pascolo non edificabile Loc. Costa Tai-fg 120*

Corpo di vendita composto da un solo terreno censito al Foglio 120 di Pontremoli, particella 7.

Terreno a pascolo, posto ad un'altitudine di circa +1.500 mt. s.l.m., per la maggior parte libero da vegetazione ad alto fusto, di 9.954 mq. catastali, non pianeggiante con pendenza media non costante del 45 % verso valle, posto ad una quota che varia da 1.420 mt. fino a 1.520 mt. s.l.m. Appezzamento di forma regolare allungata avente dimensioni circa di 225 mt. x 44 mt., posto in piena zona boscosa, non accessibile con automezzi.

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di Omissis Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separazione dei beni

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-07-1990

Ulteriori info sul debitore: Coniugato a [REDACTED] (si allega estratto di Matrimonio)

Eventuali comproprietari:**Nessuno**Sup. complessiva di circa mq **9.954**

Il terreno risulta di forma abbastanza regolare ed orografia montuosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selviculture nessuna

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale
Terreno mappale 7	sup reale lorda	9.954,00
		9.954,00

20. Valutazione complessiva del Lotto 2:**20.1 Criterio di Stima**

GEOM. LUIGI CHIONI - VIA GIUSEPPE MAZZINI 316 55042 FORTE DEI MARMI - TEL.0584/752173 - CELLULARE 3289726045
E@MAIL luigichioni@gmail.com - P.E.C. luigi.chioni@geopec.it - P.I. 00694680455 - C.F. CHNLGU74S306628B



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

20.2 Fonti di informazione

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Uffici del registro di Pontremoli;
- Ufficio tecnico di Pontremoli;
- Exeo Edizioni: Listino 2018 dei Valori immobiliari dei terreni agricoli (Provincia di Massa Carrara)

20.3 Calcolo del valore unitario dei terreni

Dati il considerevole numero di terreni da stimare, per comodità il C.T.U. ha redatto la seguente tabella "A" nella quale viene definito il valore unitario da applicare ad ogni terreno calcolato sulla base seguenti fattori:

- Coltura,
- superficie,
- Valore ordinario massimo per ettaro (ha= 10.000 mq)
- qualità essenze,
- giacitura,
- accesso,
- età,
- ubicazione,
- fertilità,
- forma,
- ampiezza,
- conduzione.

Tali coefficienti sono stati applicati in base alla coltura secondo le tabelle riportate nel precedente paragrafo 19.3 secondo il seguente algoritmo:

$$V_{\text{unitario terreno}} = V_{\text{ordinario max}} * k_1 * k_2 * k_3 \dots k_n$$

dove

$V_{\text{ordinario max}}$ = Valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura (ricavato dal Listino prezzi 2018)

k_1 = Coefficiente numerico per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità derivante dall'analisi svolta dal C.T.U.

Tabella "A"

CORPO	Foglio	Mappale	Coltura rilevata	Sup. (Mq)	V. max	Qualità essenz	Giacitura	Accesso	Età	Ubicazione	Fertilità	Forma	Ampiezza	Conduzione	Valore unitario €/ha
C	61	188	Bosco ceduo	1.339	€ 8.000,00	0,9		0,95	0,85	0,9				0,7	€ 3.662,82
	61	191	Bosco ceduo	1.430	€ 8.000,00	0,9		0,9	0,85	0,9				0,7	€ 3.470,04
	61	361	Bosco ceduo	429	€ 8.000,00	0,9		0,9	0,85	0,9				0,7	€ 3.470,04
D	62	168	Bosco ceduo	1.664	€ 8.000,00	0,9	0,9	0,95	0,85	0,9				0,7	€ 3.296,54
	62	205	Pascolo	3.689	€ 6.000,00		0,9	0,9		0,9	0,8	1	1		€ 3.499,20
	62	206	Incolto	2.434	€ 2.500,00		0,9	0,9		0,9					€ 1.822,50
E	64	68	Bosco ceduo	1.831	€ 8.000,00	0,9		0,85	0,85	0,9				0,7	€ 3.277,26
	64	69	Bosco ceduo	416	€ 8.000,00	0,9		0,85	0,85	0,9				0,7	€ 3.277,26
	64	73	Bosco ceduo	1.174	€ 8.000,00	0,9		0,85	0,85	0,9				0,7	€ 3.277,26
	64	74	Bosco ceduo	960	€ 8.000,00	0,9		0,85	0,85	0,9				0,7	€ 3.277,26



	77	83	Incolto	180	€ 2.500,00		0,9	1		1		0,95		€ 2.137,50
F	77	108	cast frutto	641	€ 16.000,00	0,95	0,9	0,9	0,8	0,9		1	1	€ 8.864,64
	77	110	cast frutto	696	€ 16.000,00	0,95	0,9	0,9	0,8	0,9		1	1	€ 8.864,64
	77	216	Pascolo	5.267	€ 6.000,00		0,9	1		0,9	0,8	1	1	€ 3.888,00
	77	258	Incolto	54	€ 2.500,00		0,9	1		1			0,95	€ 2.137,50
G	78	13	Pascolo	113	€ 6.000,00		0,9	1		0,9	0,8	0,8	0,9	€ 2.799,36
	78	64	Pascolo	683	€ 6.000,00		0,9	1		0,9	0,8	0,8	0,9	€ 2.799,36
	78	111	Pascolo	1.030	€ 6.000,00		0,9	1		0,9	0,8	0,8	0,9	€ 2.799,36
	78	625	Pascolo	560	€ 6.000,00		0,9	1		0,9	0,8	0,8	0,9	€ 2.799,36
H	97	66	Bosco ceduo	14.916	€ 8.000,00	0,9		0,85	0,85	0,9			0,7	€ 3.277,26
	97	82	Bosco ceduo	8.400	€ 8.000,00	0,9		0,85	0,85	0,9			0,7	€ 3.277,26
I	119	18	Bosco ceduo	9.954	€ 8.000,00	0,9		0,95	0,85	0,9			0,7	€ 3.662,82
L	120	7	Pascolo	9.954	€ 6.000,00		0,9	0,9		0,9	0,8	1	0,9	€ 3.149,28

20.4 Valutazione dei Corpi di Vendita

Per la stima dei "fabbricati" inseriti nei corpi di vendita "A" e "B", si procederà alla stima sintetica comparativa applicando alla superficie equivalente calcolata dal C.T.U. i valori di mercato ricavati. Mentre per la stima dei terreni, si applicherà alla superficie del lotto il valore unitario ottenuto dalla tabella "A"

Corpo A - Porzioni di rustici. Unità collabenti - INAGIBILE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.115,00.

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano seminterrato (cantina/deposito/fienile)	34,00	€ 100,00	€ 3.400,00
Piano terra (abitazione)	113,00	€ 100,00	€ 11.300,00
Piano Primo (abitazione)	78,00	€ 100,00	€ 7.800,00
Piano Primo (porticato)	2,80	€ 100,00	€ 280,00
Piano terra (corte)	3,35	€ 100,00	€ 335,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 23.115,00
Valore corpo	€ 23.115,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 23.115,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 23.115,00

Corpo B - Rudere privo di copertura. Unità collabenti - INAGIBILE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.615,00.

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Rudere parzialmente demolito di mq 181 disposti su tre piani	181,00	€ 35,00	€ 6.335,00
Corte di pertinenza	8,00	€ 35,00	€ 280,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.615,00
---	------------



Valore corpo	€ 6.615,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.615,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.615,00

Corpo C - Terreni non edificabili di varie pezzature loc. Boari- fg 61

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.135,53.

Valore Unitario per ettaro ricavato dalla Tabella "A"

Destinazione	Sup. Catastale (mq)	Valore Unitario per ha	Valore Complessivo
Terreno mappale 188	1.339	€ 3.662,82	€ 490,45
Terreno mappale 191	1.430	€ 3.470,04	€ 496,22
Terreno mappale 361	429	€ 3.470,04	€ 148,86

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.135,53
Valore corpo	€ 1.135,53
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.135,53
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.135,53

Corpo D - Terreni non edificabili di varie pezzature loc. Lisladora- fg 62

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.283,00.

Valore Unitario per ettaro ricavato dalla Tabella "A"

Destinazione	Sup. Catastale (mq)	Valore Unitario per ha	Valore Complessivo
Terreno mappale 168	1.664	€ 3.296,54	€ 548,54
Terreno mappale 205	3.689	€ 3.499,20	€ 1.290,85
Terreno mappale 206	2.434	€ 1.822,50	€ 443,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.283,00
Valore corpo	€ 2.283,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.283,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.283,00

Corpo E - Terreni non edificabili di varie pezzature loc. Valera- fg 64

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.435,77.

Valore Unitario per ettaro ricavato dalla Tabella "A"

Destinazione	Sup. Catastale (mq)	Valore Unitario per ha	Valore Complessivo
Terreno mappale 68	1.831	€ 3.277,26	€ 600,07
Terreno mappale 69	416	€ 3.277,26	€ 136,33
Terreno mappale 73	1.174	€ 3.277,26	€ 384,75
Terreno mappale 74	960	€ 3.277,26	€ 314,62

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.435,77
Valore corpo	€ 1.435,77
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.435,77
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.435,77

Corpo F - Terreni non edificabili di varie pezzature - fg 77

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.283,03.

Valore Unitario per ettaro ricavato dalla Tabella "A"

Destinazione	Sup. Catastale (mq)	Valore Unitario per ha	Valore Complessivo
--------------	---------------------	------------------------	--------------------



Terreno mappale 83	180	€ 2.137,50	€ 38,48
Terreno mappale 108	641	€ 8.864,64	€ 568,22
Terreno mappale 110	696	€ 8.864,64	€ 616,98
Terreno mappale 216	5.267	€ 3.888,00	€ 2.047,81
Terreno mappale 258	54	€ 2.137,50	€ 11,54
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.283,03
Valore corpo			€ 3.283,03
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.283,03
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.283,03

Corpo G Terreni non edificabili di varie pezzature - fg 78

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 667,93.

Valore Unitario per ettaro ricavato dalla Tabella "A"

Destinazione	Sup. Catastale (mq)	Valore Unitario per ha	Valore Complessivo
Terreno mappale 13	113	€ 2.799,36	€ 31,63
Terreno mappale 64	683	€ 2.799,36	€ 191,20
Terreno mappale 111	1.030	€ 2.799,36	€ 288,33
Terreno mappale 625	560	€ 2.799,36	€ 156,76

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 667,93
Valore corpo	€ 667,93
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 667,93
Valore complessivo diritto e quota	€ 667,93

Corpo H Terreni non edificabili di varie pezzature Loc. Ciuppino - fg 97

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.641,26.

Valore Unitario per ettaro ricavato dalla Tabella "A"

Destinazione	Sup. Catastale (mq)	Valore Unitario per ha	Valore Complessivo
Terreno mappale 66	14.916	€ 3.277,26	€ 4.888,36
Terreno mappale 82	8.400	€ 3.277,26	€ 2.752,90

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.641,26
Valore corpo	€ 7.641,26
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.641,26
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.641,26

Corpo I Terreno boscoso non edificabile Loc. Macchia dei Casoni - fg 119

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.529,86.

Valore Unitario per ettaro ricavato dalla Tabella "A"

Destinazione	Sup. Catastale (mq)	Valore Unitario per ha	Valore Complessivo
Terreno mappale 18	9.637	€ 3.662,82	€ 3.529,86

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.529,86
Valore corpo	€ 3.529,86
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.529,86
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.529,86



Corpo L-Terreno a pascolo non edificabile Loc. Costa Tai-fg 120

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.134,79

Valore Unitario per ettaro ricavato dalla Tabella "A"

Destinazione	Sup. Catastale (mq)	Valore Unitario per ha	Valore Complessivo
Terreno mappale 7	9.954	€ 3.149,28	€ 3.134,79
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.134,79
Valore corpo			€ 3.134,79
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.134,79
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.134,79

Riepilogo:

CORPO	Immobile	Sup. Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Unità collabenti	231,15	€ 23.115,00	€ 23.115,00
B	Unità collabenti	189,00	€ 6.615,00	€ 6.615,00
C	Terreni fg.61	3.198,00	€ 1.135,53	€ 1.135,53
D	Terreni fg.62	7.787,00	€ 2.283,00	€ 2.283,00
E	Terreni fg.64	4.381,00	€ 1.435,77	€ 1.435,77
F	Terreni fg.77	6.838,00	€ 3.283,03	€ 3.283,03
G	Terreni fg.78	1.816,00	€ 667,93	€ 667,93
H	Terreni fg.97	23.316,00	€ 7.641,26	€ 7.641,26
I	Terreno fg.119	9.637,00	€ 3.529,86	€ 3.529,86
L	Terreno fg.120	9.954,00	€ 3.134,79	€ 3.134,79
Somma				€ 52.841,16

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta **all'immediatezza della vendita giudiziaria** € 7.926,17
e per **assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%)**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 44.414,99**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 44.414,99**

21. Regime fiscale della vendita:

Immobili di proprietà privata, esente I.V.A.

Data generazione:

24-08-2018

L'Esperto alla stima
Geom.Luigi Chioni



22. Elenco degli allegati

Elenco inserito per nome dei files allegati e depositati in via telematica:

- 0. Bozza progetto di divisione Lotto 1;
- 0. documentazione fotografica Lotto 1;
- 0. documentazione fotografica Lotto 2;
- 1. documentazione catastale Lotto 1 e 2 (visure, estratti e planimetrie catastali aggiornate);
- 2. Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni;
- 3. Certificato stato di famiglia occupante occupante corpo "D" Lotto 1
- 4. Estratto di matrimonio dell'esecutato;
- 5. Nota RR.II. Denuncia di Successione trascritta il 22/08/2003 ai nn.8577/5866;
- 6. Visura RR.II. aggiornata al 05/09/2018;

LOTTO 1

- 7. Lotto1 – Tav.1 Inquadramento generale;
- 8. Lotto1 – Tav.2 Planimetrie corpo D;
- 9. Lotto1 – Tav.3 Planimetrie corpo E;
- 10. Lotto1 – D.I.A. N.2236/2004;
- 11. Lotto 1 – Grafico allegato alla DIA N.2236/2004;
- 12. Lotto 1 – Lotto 1 D.I.A. N.2502/2006;
- 13. Lotto 1 - Grafico allegato alla DIA N.2502/2006;
- 14. Comunicazione avvio procedimento DIA N. 2502/2006;
- 15. Lotto 1 – Abitabilità;
- 16. Lotto 1 – Dichiarazione conformità impianto elettrico;
- 17. Lotto 1 – Dichiarazione conformità impianto gas pag1;
- 18. Lotto 1 – Dichiarazione conformità impianto gas pag2;
- 19. Lotto 1 – Certificato di conformità da parte del Direttore Lavori ;
- 20. Lotto 1 – Dichiarazione fine lavori da parte del committente;
- 21. Lotto 1 – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 22. Lotto 1 – Atti di provenienza;

LOTTO 2

- 23. Lotto 2 – Documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Pontremoli (corpo A);
- 24. Lotto 2 – Schede SITA - geoscopio Regione Toscana;
- 25. Lotto 2 – Tav.4: Planimetria corpo A;
- 26. Lotto 2 – Tav.5: Quadro di unione catastale con individuazione di tutti i corpi di vendita;
- 27. Lotto 2 – Tav.6: Quadro di unione aerofoto con individuazione di tutti i corpi di vendita;
- 28. Lotto 2 – Atto di provenienza corpi ACDEFGHIL
- 29. Lotto 2 – Atto di provenienza corpi B

L'Esperto alla stima

Geom.Luigi Chioni



BOZZA di PROGETTO di DIVISIONE

Allegata al rapporto di Valutazione
Procedura di Esecuzione Immobiliare 18/2018

Premessa

I beni oggetto della presente bozza di divisione riguardano gli immobili inseriti nel **Lotto di vendita 1** del *Rapporto di Valutazione* riferito alla **Procedura di Esecuzione Immobiliare 18/2018** promossa da Unipol Banca Spa cont. [REDACTED]

Si è proceduto ritenendo che la quota in titolarità dell'esecutato pari ad $1/3$ sia comodamente divisibile dalla restante quota di $2/3$ in capo alle sorelle, le quali rimarranno in comunione, con un minimo conguaglio in denaro da pagare di Euro 412,00 (quattrocentododici/00^{oo}).

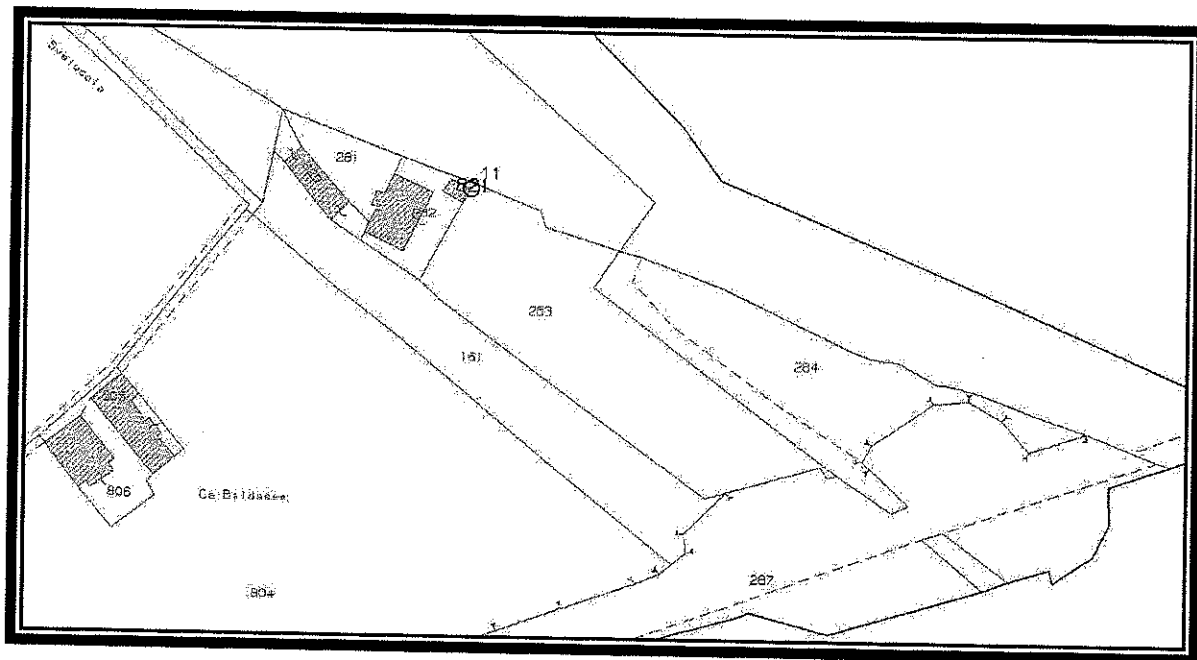
Non si è proceduto alla divisione della restante quota in capo alle sorelle, in quanto i beni assegnatigli non sono a loro volta comodamente divisibili.

Ubicazione

Tutti i beni inseriti nel presente progetto di divisione sono ubicati nel **Comune di Pontremoli, Via Chiosi**, censiti al Catasto di Pontremoli al **fg. 158** mappali **161, 283, 281, 820, 821**.

Trattasi di un compendio immobiliare pianeggiante (tranne il mappale 161 dove è presente una scarpata), che si estende su una superficie complessiva di circa **5.200 mq**.

Il lotto oggetto di divisione è composto da n. 5 particelle catastali confinanti tra loro e circonda su tre lati la particella 282. L'abitazione censita alla particella 282 non è oggetto della procedura esecutiva 18/2018 pur avendo la medesima proprietà.



Stralcio di mappale – Pontremoli Fg. 158

Intestazione

Tutti i beni inseriti nel progetto di divisione risultano di proprietà di:

- [REDACTED], proprietà per $1/3$;
- [REDACTED], proprietà per $1/3$;
- [REDACTED], proprietà per $1/3$.

Ad essi pervenuti in forza di: **Pubblicazione di testamento a rogito di Notaio Linares Massimo di Milano (MI)**, in data **23/01/2001**, ai nn. **13275/4459**;

registrato a **Milano**, in data 29/01/2001, ai nn. 3989/1A;
trascritto a **Massa-Carrara**, in data 19/04/2001, Reg. Part.n. 2215, Reg. Gen. n.3134

Descrizione catastale degli Immobili inseriti nel Progetto di Divisione (Lotto di Vendita 1)

Si riportano di seguito i beni inseriti nel Lotto di Vendita 1, già descritti e stimati nel *Rapporto di Valutazione - Procedura di Esecuzione Immobiliare 18/2018*:

Corpo: A - Terreno non edificabile a forma rettangolare allungata di mq 1.970

N.C.T. Pontremoli, foglio 158, particella 161, qualità Pascolo Arb, classe 1, superficie catastale 1970, reddito dominicale: € 0,61, reddito agrario: € 0,31.

Valore di Stima: Euro 13.790,00

Corpo: B - Terreno non edificabile a forma rettangolare di mq. 2.720

N.C.T. Pontremoli, foglio 158, particella 283, qualità Sem irr arb, classe 2, superficie catastale 2720, reddito dominicale: € 11,94, reddito agrario: € 5,62.

Valore di Stima: Euro 40.800,00

Corpo: C - Cortile tra fabbricati di mq. 350

N.C.T. Pontremoli, foglio 158, particella 281, qualità Bosco Alto, classe 1, superficie catastale 350, reddito dominicale: € 0,29, reddito agrario: € 0,11.

Valore di Stima: Euro 13.125,00

Corpo: D - Abitazione indipendente Piano terra

N.C.E.U. Pontremoli, foglio 158, particella 820, scheda catastale MS 0133017 del 15/12/2010, indirizzo località Chiosi Alti, piano T, comune Pontremoli, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 Vani, superficie 97, rendita € 177,66

Valore di Stima: € 73.350,00 - € 3.300,00 (spese regolarizzazione tecniche) = Euro 70.050,00

Corpo: E - Deposito in muratura

N.C.E.U. Pontremoli, foglio 158, particella 821, scheda catastale MS 0070759 del 17/12/2004, indirizzo località Chiosi Alti, piano T, comune Pontremoli, categoria C/2, classe 10, consistenza 17 mq, superficie 22 mq, rendita € 61,46

Valore di Stima: Euro 8.800,00 - € 500,00 (spese regolarizzazione tecniche) = Euro 8.300,00

Valore complessivo

Il valore complessivo stimato per il Lotto 1, derivante dalla somma dei valori di stima dei singoli Corpi A+B+C+D+E (già decurtate le spese tecniche necessarie alle regolarizzazioni urbanistico/catastali come descritte nel rapporto di valutazione), è pari ad Euro 146.065,00 di cui ne deriva che il valore della quota di 1/3 (un terzo) in titolarità all'esecutato è pari ad Euro 48.688,00.

Il C.T.U. precisa che nel calcolo del valore sopra indicato non si è tenuto conto delle riduzioni dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria pari al 15% e nemmeno la riduzione dovuta all'occupazione pari al 10% che invece nel rapporto finale di stima finalizzato all'asta sono stati considerati.

Viste le caratteristiche dei beni, calcolato il loro valore di stima, accertata l'ubicazione in loco e l'ubicazione di ogni singolo corpo rispetto al contesto ed al compendio in generale, il C.T.U. ritiene possibile procedere al PROGETTO di DIVISIONE in quanto, la quota pignorata di 1/3 può essere comodamente stralciata dai restanti 2/3 non pignorati.

Per "comodamente divisibile" il C.T.U. intende non solo per l'agibilità con cui si possa procedere, ma anche per il fatto che non ci siano costi necessari alla divisione; ed una volta stralciata la quota dell'esecutato, sia la quota stessa che la restante dei 2/3 in capo alle sorelle [redacted], non subirebbero diminuzioni di valore.

Lotti di divisione

Il progetto prevede la formazione di due lotti, il primo in considerazione della quota pignorata pari ad 1/3 ed il secondo in considerazione della rimanente quota di 2/3.

1° LOTTO della bozza di divisione

Segue elenco dei beni con riportato il singolo valore di stima come determinato nel Rapporto di Valutazione

Corpo: B - Terreno agricolo a forma rettangolare di mq. 2.720

NCT Pontremoli, foglio 158, particella 283, qualità Sem. irr arb, classe 2, superficie catastale 2720, reddito dominicale: € 11,94, reddito agrario: € 5,62.

Valore di Stima: **€uro 40.800,00**

Corpo: E - Deposito in muratura mappale 821

NCEU Pontremoli, foglio 158, particella 821, scheda catastale MS 0070759 del 17/12/2004, indirizzo località Chiosi Alti, piano T, comune Pontremoli, categoria C/2, classe 10, consistenza 17 mq, superficie 22 mq, rendita € 61,46

Valore di Stima: €uro 8.800,00 - € 500,00 (spese regolarizzazione tecniche) = **€uro 8.300,00**

Valore complessivo 1° Lotto: €uro 49.100,00

Note:

Il fabbricato identificato al "corpo E" confina direttamente con il terreno identificato al "Corpo B", il quale a sua volta confina direttamente alla strada pubblica o vi accede direttamente mediante stradello già esistente.

2° LOTTO della bozza di divisione

Segue elenco dei beni con riportato il singolo valore di stima come determinato nel Rapporto di Valutazione

Corpo: A - Terreno agricolo a forma rettangolare allungata di mq 1.970

NCT Pontremoli, foglio 158, particella 161, qualità Pascolo Arb, classe 1, superficie catastale 1970, reddito dominicale: € 0,61, reddito agrario: € 0,31.

Valore di Stima: **€uro 13.790,00**

Corpo: C - Cortile tra fabbricati di mq. 350

NCT Pontremoli, foglio 158, particella 281, qualità Bosco Alto, classe 1, superficie catastale 350, reddito dominicale: € 0,29, reddito agrario: € 0,11.

Valore di Stima: **€uro 13.125,00**

Corpo: D - Abitazione indipendente Piano terra mappale 820

NCEU Pontremoli, foglio 158, particella 820, scheda catastale MS 0133017 del 15/12/2010, indirizzo località Chiosi Alti, piano T, comune Pontremoli, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 Vani, superficie 97, rendita € 177,66

Valore di Stima: €uro 73.350,00 - € 3.300,00 (spese regolarizzazione tecniche) = **€uro 70.050,00**

Valore complessivo 2° Lotto: €uro 96.965,00

Note:

Il fabbricato identificato al "corpo D" confina direttamente sia con il terreno identificato al "Corpo C", che con quello identificato al "corpo A" dal quale accede alla strada pubblica mediante stradello già esistente.

Conguagli in denaro

Valore quota di 1/3: €uro 48.688,00

Valore 1°Lotto: €uro 49.100,00

Dare:	€uro	442,00
-------	------	--------

*_*_*

Valore quota di 2/3:	€uro	97.377,00
----------------------	------	-----------

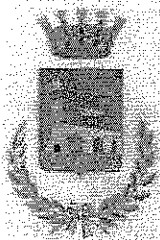
Valore 2°Lotto:	€uro	96.965,00
-----------------	------	-----------

Avere:	€uro	442,00
--------	------	--------

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Pontremoli, 28 agosto 2018

Il Ctu
Geom. Luigi Chioni



Comune di Pontremoli

Provincia di Massa Carrara

2° Servizio "Assetto del Territorio, Appalti, Ambiente, Trasporti, Protezione Civile, Urbanistica, Edilizia Privata"
Ufficio Urbanistica e Protezione Civile



Prot. Interno 55 / 2018

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

A richiesta del Geom. **Luigi Chioni**, residente in Montignoso (MS), Via Renella n. 54;
VISTO l'art. n° 30 del D.P.R. 6.06.2001, n. 380;
VISTI gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che i sottocitati immobili, distinti in catasto di questo Comune, risultano inclusi nel Piano Regolatore Generale in vigore approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 561 del 26.05.1997, con gli adeguamenti conseguenti alla presa d'atto delle prescrizioni Regionali avvenuta con deliberazioni di C.C. n. 50 del 11.08.1997 e n. 27 del 29.05.1998, e con le modifiche d'ufficio di cui all'approvazione definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n. 204 del 29.02.2000, nelle seguenti zone:

Fg. 78, mappale 311;

ZONA A1 "Aree parzialmente o totalmente edificate, caratterizzate da tessuto edilizio di valore storico-ambientale nell'ambito delle frazioni";

N.T.A. - Art. 10;

Fg. 64, mappali 68, 69, 73, 74;

Fg. 77, mappali 108, 110, 216;

Fg. 97, mappali 66, 82;

Fg. 119, mappale 18;

Fg. 120, mappale 7;

ZONA E "Zona con destinazione urbanistica agricola";

N.T.A. - Art. 15;

Fg. 158, mappale 281 e parte del mappale 161;

ZONA E2 "Nuclei edilizi sparsi e loro ambiti di pertinenza diretta";

N.T.A. - Art. 17;

Fg. 61, mappali 188, 191, parte del mappale 361;

ZONA E4 "Zone agricole territoriali";

N.T.A. - Art. 19;

Fg. 78, mappale 64;

ZONA E5 "Aree agricole caratterizzate dalla presenza di prato-pascolo";

N.T.A. - Art. 20;

Fg. 61, parte del mappale 361;

Fg. 62, mappali 205, 168;

Fg. 78, mappali 13, 111, 625;

ZONA E6 "Aree boscate";

N.T.A. - Art. 21;

Fg. 62, mappale 206;

ZONA E6f "Aree agricole di tipo fluviale";

N.T.A. - Art. 21;

Fg. 77, mappali 83, 258;

ZONA E7f "Aree agricole di tipo fluviale";

N.T.A. - Art. 21;

Fg. 158, mappale 283 e parte di mappale 161;

ZONA F3C "Aree destinate a parco fluviale agricolo";

N.T.A. - Art. 22;

Che, a seguito dell'avvenuta adozione del Piano Strutturale con Deliberazione di C.C. n. 34 del 31.07.2012 e successiva approvazione con Deliberazione di C.C. n. 31 in data 27.07.2013, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'Art. 103 della L.R. 10.11.2014 n. 65, sino all'entrata in vigore del P.O.C. (Piano Operativo Comunale) adottato con Deliberazione di C.C. n. 4 del 27.02.2016, pubblicato sul BURT n. 10 - Parte II - del 09.03.2016 e approvato con Deliberazione di C.C. n. 24 del 16.05.2018, pubblicato sul BURT n. 30 - Parte II - del 25.07.2018.

I sotto indicati immobili sono inclusi nel **Piano Operativo Comunale**, come sopra precisato, nelle seguenti zone:

Fg. 61, mappali 188, 191, 361;

Fg. 77, mappali 83, 108, 110, 216, 258*;

Fg. 78, mappali 13, 625;

"Territorio Rurale";

N.T.A. - Parte Quinta: Disciplina del Territorio Rurale;

Fg. 62, mappali 205, 206, 168;

Fg. 64, mappali 68, 69, 73, 74;

Fg. 78, mappali 64, 111;
Fg. 97, mappali 66, 82;
Fg. 119, mappale 18;
Fg. 120, mappale 7;

"Aree ad elevato Valore Paesaggistico di Monte Orsaro, Prati di Logarghena, Monte Valoria, Passo del Cirone";

N.T.A. - Parte Quinta: Disciplina del Territorio Rurale - art. 66;

Fg. 78, mappale 311;

"Tessuto storico o storicizzato nell'ambito dei centri storici minori/borghi storici";

N.T.A. - Parte Seconda: Disciplina delle Trasformazioni e Usi - art. 18;

Fg. 77, mappale 258;

*"Castagneti da frutto";

N.T.A. - Parte Quinta: Disciplina del Territorio Rurale;

Parte Sesta: Disciplina Ecologica Ambientale e di Protezione e Tutela;

Fg. 158, mappali 281, 283, parte del mappale 161;

"Area di tutela e riqualificazione storico-paesaggistica e ambientale della piana del Magra a Pontremoli";

N.T.A. - Parte Quinta: Disciplina del Territorio Rurale - art. 66 comma 4.3 lettera a;

Fg. 158, parte del mappale 161;

"Verde di permeabilità ecologica";

N.T.A. - Parte Seconda: Disciplina delle Trasformazioni e Usi - art. 15;

Nella presente certificazione sono fatti salvi eventuali vincoli esistenti sull'area.

Si rilascia a richiesta degli interessati per gli usi consentiti dalla legge.

Il presente certificato si compone di n. tre pagine.

Pontremoli, li 07.08.2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Ing. Roberto Bertolini)

