
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **10/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/02/2017

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

Custode Giudiziario: **Avv. SILVIA ANDREANI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
2 Lotti
1 - APPARTAMENTO AD USO
ABITAZIONE
2 - N. 3 TERRENI AGRICOLI

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



Beni in **Fivizzano (Massa Carrara)**
Località **AGNINO**
Piazza Montegrappa, 13

Lotto N.1 - APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: AGNINO, Piazza Montegrappa, 13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 63, particella 116, subalterno 2, indirizzo Piazza Montegrappa n. 13, piano T-S1-S2, Comune FIVIZZANO, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale: 101 mq. - Totale escluse aree scoperte: 101 mq., rendita € 188,51.

Intestazione:

Confini: A ovest con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 115, a sud con Strada Provinciale n. 21, a est e a nord con stradello vicinale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, **Appartamento ad uso residenziale** porzione di fabbricato, è ubicato in Piazza Montegrappa n. 13 nella **Frazione di Agnino – Comune di Fivizzano (MS)**, una piccola località che ad oggi conta circa 150. Situato in piena Lunigiana, a 460 metri sul livello del mare, il paese gode di una posizione panoramica: per questo la località è nota come paese dei 18 campanili poiché sembra che se ne possano scorgere in tal numero da questo borgo. Di qui passa la Strada provinciale che unisce Fivizzano a Lucciana Nardi. La frazione si compone di tre nuclei principali che si chiamano Castello, Villa e Piazza. Il Castello prende nome dalla fortificazione malaspiniana, oggi ridotta a rudere. Questo borgo fortificato Castello di Agnino aveva un accesso protetto da una torre cilindrica, distrutta probabilmente come le altre del circuito murario in seguito a terremoti. Lo stato di abbandono di tutta questa area rende di difficile riconoscimento l'unica torre ancora esistente. Un sentiero in salita conduceva verso il castello, il cui lato occidentale era protetto da una cortina muraria con tre torri a base circolare. La Villa è il borgo più grande, con case arroccate, il bar, i forni dei panifici e l'ufficio postale. Il borgo di Piazza è più in alto sulla strada che conduce a Quarazzana ed è il luogo ove insistono la Chiesa (una Prioria) e il cimitero. La caratteristica principale del paese è che si staglia contro le tre cime principali delle Alpi Apuane: il Monte Pisanino, il Pizzo d'Uccello e il Monte Sagro. L'attività economica principale rimane legata



alla terra e, dato che le terre di proprietà vanno dai 200 metri sul livello del mare di Montecorto fino ai 944 della Torre del Nocciolo, molte sono le attività praticate: dalla coltivazione della vite, dell'ulivo e del castagno, allo sfruttamento del bosco (oggi per il legname ma un tempo anche per il carbone), e all'allevamento del bestiame. Fin dal dopoguerra è inoltre fiorente la produzione di pane cotto a legna, che viene commercializzato in tutta la Lunigiana.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

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

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

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA DI FIVIZZANO-ROMETTA-SOLIERA distante circa 10,70 km, CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distante circa 16,30 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla Sig.ra TIZIANA SANTINI

Note: In merito alla disponibilità dell'immobile si precisa quanto segue: l'abitazione, così come riferito dall'esecutato al momento del primo accesso e sopralluogo effettuato congiuntamente al nominato Custode Giudiziario Avv. Silvia Andreani, è ceduto in locazione [REDACTED] [REDACTED]. Lo stesso esecutato al momento si impegnava a far pervenire alla Custode il Contratto di Locazione nel più breve tempo possibile, ma ad oggi non è stato presentato alcun documento in merito. La Custode ha inoltre verificato presso l'Agenzia delle Entrate l'eventuale registrazione di Contratto di Locazione tra [REDACTED] [REDACTED], ma in Anagrafe Tributaria non risulta nessun contratto tra le parti. Si veda in proposito il deposito e Verbale di primo accesso della Custode.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.P.A.
contro Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



FONDIARIO; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 40.000,00; a rogito del Notaio LUCIO CONSOLI in data 11/05/2006 al Rep. n. 12613/4696; Iscritto a MASSA-CARRARA in data 18/05/2006 al Reg. Gen. n. 6528/Reg. Part. n. 1175.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA SPA contro Derivante da: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**; a rogito degli UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 12/01/2016 al Rep. n. 4145 trascritto a MASSA-CARRARA in data 22/01/2016 al Reg. Gen. n. 548/Reg. Part. n. 409; Il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 11.603,56 oltre accessori.

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:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario ante ventennio fino al 11/05/2006 in forza di **DENUNCIA DI SUCCESIONE**.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] b). In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio LUCIO CONSOLI, in data 11/05/2006, al Rep. n. 12612/4695; trascritto a MASSA-CARRARA, in data 18/08/2006, ai nn. Reg. Gen. n. 6527/Reg. Part. n. 4298.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **9653 - RISTRUTTURAZIONE**

Intestazione: S [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **RIPARAZIONE FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE**

Presentazione in data 27/09/1982 al n. di prot. 9653

Rilascio in data 23/12/1982 al n. di prot. 9653

Nota: si veda in allegato al n. 6.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Note generali sulla conformità: L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare, così come evidenziato nel C.D.U. in allegato al n. 6, secondo le previsioni del **Vigente Regolamento Urbanistico** del Comune di Fivizzano, approvato in data 31/07/2003 con delibera del Consiglio Comunale n. 37, risulta inserita in zona di **INSEDIAMENTI STORICI "I.S."** (art. 27 N.T.A. del R.U.).

Tali insediamenti comprendono strutture quali centri, nuclei, edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale, in cui sono ammessi solamente interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresi modesti ampliamenti per adeguamenti igienico-funzionale. Gli interventi ammessi sono disciplinati e normati dall'art. 27 del Regolamento Urbanistico (si veda l'art. in allegato al n. 6).

Per ciò che concerne i **Vincoli urbanistici e/o ambientali** gravanti sull'immobile di cui sopra, si fa presente che:

- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089 del 1/06/1939 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;
- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1497 del 29/06/1939 in materia di protezione delle bellezze naturali;
- l'immobile non è assoggettato a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche storico-archeologiche.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE**

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

Unità immobiliare costituita da Appartamento ad uso residenziale distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fivizzano al **Fg. 63, part. 116, sub. 2** - categoria **A/4**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**, Sup. Catastale Totale **101 mq.** Totale escluse aree scoperte **101 mq.**, Rendita **€ 188,51**, sito in Piazza Montegrappa n. 13 – Loc. Agnino - Comune Fivizzano (MS); l'immobile, adibito ad uso residenziale, è disposto su tre livelli ed è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, disimpegno, bagno e camera al piano terra; locale di sgombero al piano primo seminterrato e altro locale di sgombero al piano secondo seminterrato.



1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **125,00**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato di antica edificazione e si distribuisce su tre livelli. Al piano secondo seminterrato (livello strada) e al piano primo seminterrato sono ubicati due locali di sgombero, uno per piano.

All'appartamento, situato al piano terra, si giunge attraverso un viottolo a gradoni. L'ingresso è posto sul retro dell'edificio rispetto alla strada provinciale. Da un piccolo disimpegno (ingresso) si giunge direttamente alla cucina, collegata al soggiorno da alcuni gradini. Sempre dall'ingresso, attraverso un corridoio, si giunge alla camera da letto matrimoniale e al bagno, munito di antibagno.

Per meglio comprendere la distribuzione interna dell'immobile in esecuzione si vedano in allegato le planimetrie redatte dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.

Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato, e facendo presente che l'appartamento è stato ristrutturato di recente direttamente dal proprietario, se ne riferisce un buono stato di conservazione, fatta eccezione per un leggero cedimento nel bagno e nella camera matrimoniale da attribuirsi, a detta del proprietario, ad un cedimento della strada provinciale prospiciente.

L'intero appartamento è pavimentato in monocottura chiara di grande pezzatura; l'angolo cottura, in muratura, è rivestito in materiale ceramico di buona qualità. Il servizio igienico, dotato di water, bidet, doccia e lavabo, è anch'esso rivestito e pavimentato in materiale ceramico di pregio. Le pareti sono pitturate a tempera di colore giallo; nelle pareti del soggiorno e della camera da letto sono inoltre presenti alcuni inserti in pietra. Le porte interne sono in legno mentre il portone di ingresso è in alluminio; gli infissi esterni sono sempre in alluminio, protetti da persiane del medesimo materiale.

Il locale di sgombero al piano primo seminterrato è pavimentato in monocottura scura di grande pezzatura, mentre quello al piano secondo seminterrato ha pavimento in cemento.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a pellet ubicata nel locale di sgombero al piano primo seminterrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. ABITABILE APPARTAMENTO	superf. esterna lorda	85,00	1,00	85,00
SUP. NON ABITABILE LOCALI DI SGOMBERO	superf. esterna lorda	40,00	0,50	20,00
		125,00		105,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

8.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. ABITABILE APPARTAMENTO	85,00	€ 800,00	€ 68.000,00
SUP. NON ABITABILE LOCALI DI SGOMBERO	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.000,00
Valore corpo			€ 84.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE	Abitazione di tipo popolare [A4]	105,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00



Lotto n. 2 - N. 3 TERRENI AGRICOLI

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: N. 3 TERRENI AGRICOLI.

sito in frazione: AGNINO, Piazza Montegrappa, 13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria FIVIZZANO, **foglio 63, particella 160**, qualità SEMIN. ARBOR., classe 3, superficie catastale 84 mq., reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,09.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria FIVIZZANO, **foglio 63, particella 161**, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 343 mq., reddito dominicale: € 0,53, reddito agrario: € 0,32.

Nota: I due succitati Terreni Agricoli distinti ai mappali n. 160 e n. 161, essendo in adiacenza, possono essere considerati tali a formare un unico corpo della superficie complessiva di 427 mq. circa. Il tutto a confini: a nord con stradello locale, ad est con terreno di cui al mapp. 164, a sud con terreni di cui ai mappali 162 e 163, ad ovest con terreni di cui ai mappali 159 e 161.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria FIVIZZANO, **foglio 63, particella 173**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 1.161 mq., reddito dominicale: € 3,00, reddito agrario: € 1,80.

Confini: Ad ovest con Strada Provinciale terreno di cui al mapp. 172, a sud con terreno di cui al mapp. 189, ad est con terreno di cui al mappale 190 e con stradello locale, a nord con stradello locale e altra proprietà di cui al mappale 426.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili oggetto della presente, **tre terreni agricoli**, sono ubicati in zona collinare in prossimità della **Frazione di Agnino – Comune di Fivizzano (MS)**, una piccola località che ad oggi conta circa 150 abitanti. Situato in piena Lunigiana, a 460 metri sul livello del mare, il paese gode di una posizione panoramica: per questo la località è nota come paese dei 18 campanili poiché sembra che se ne possano scorgere in tal numero da questo borgo. Di qui passa la Strada provinciale che unisce Fivizzano a Licciana Nardi. La frazione si compone di tre nuclei principali che si chiamano Castello, Villa e Piazza. Il Castello prende nome dalla fortificazione malaspinaiana, oggi ridotta a rudere. Questo borgo fortificato Castello di Agnino aveva un accesso protetto da una torre cilindrica, distrutta probabilmente come le altre del circuito murario in seguito a terremoti. Lo stato di abbandono di tutta questa area rende di difficile riconoscimento l'unica torre ancora esistente.



Un sentiero in salita conduceva verso il castello, il cui lato occidentale era protetto da una cortina muraria con tre torri a base circolare. La Villa è il borgo più grande, con case arroccate, il bar, i forni dei panifici e l'ufficio postale. Il borgo di Piazza è più in alto sulla strada che conduce a Quarazzana ed è il luogo ove insistono la Chiesa (una Prioria) e il cimitero. La caratteristica principale del paese è che si staglia contro le tre cime principali delle Alpi Apuane: il Monte Pisanino, il Pizzo d'Uccello e il Monte Sagro. L'attività economica principale rimane legata alla terra e, dato che le terre di proprietà vanno dai 200 metri sul livello del mare di Montecorto fino ai 944 della Torre del Nocciolo, molte sono le attività praticate: dalla coltivazione della vite, dell'ulivo e del castagno, allo sfruttamento del bosco (oggi per il legname ma un tempo anche per il carbone), e all'allevamento del bestiame. Fin dal dopoguerra è inoltre fiorente la produzione di pane cotto a legna, che viene commercializzato in tutta la Lunigiana.

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

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

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA DI FIVIZZANO-ROMETTA-SOLIERA distante circa 10,70 km., CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distante circa 16,30 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Liberi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.P.A. contro Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIARIO; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 40.000,00; a rogito del Notaio LUCIO CONSOLI in data 11/05/2006 al Rep. n. 12613/4696; Iscritto a MASSA-CARRARA in data 18/05/2006 ai Reg. Gen. n. 6528/Reg. Part. n. 1175.



4.2.2 *Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO** a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA SPA contro [redacted] derivante da: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**; a rogito degli UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data **12/01/2016** al Rep. n. **4145** trascritto a MASSA-CARRARA in data **22/01/2016** ai Reg. Gen. n. **548/Reg. Part. n. 409**; Il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 11.603,56 oltre accessori.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

6. **PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] proprietario ante ventennio fino al **11/05/2006** in forza di **DENUNCIA DI SUCCESIONE**.

Titolare/Proprietario: [redacted]

dall'**11/05/2006** ad oggi (attuale proprietario). In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio LUCIO CONSOLI, in data **11/05/2006**, ai nn. Rep. n. **12612/4695**; trascritto a MASSA-CARRARA, in data **18/08/2006**, ai nn. Reg. Gen. n. **6527/Reg. Part. n. 4298**.

7.2 **Conformità urbanistica:**

Note generali sulla conformità: Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare, così come evidenziato nel C.D.U. in allegato al n. 6, secondo le previsioni del **Vigente Regolamento Urbanistico del**



Comune di Fivizzano, approvato in data 31/07/2003 con delibera del Consiglio Comunale n. 37, risultano inserite come segue:

- i terreni distinti ai mappali n. 160 e n. 161 rientrano in zona di **AMBITO DEL LIVELLO "D" DI DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE INTERNE ALLE U.T.O.E.** (art. 20 N.T.A. del R.U.) al 100,0%. Tale ambito corrisponde alle aree della collina coltivata, interne alle U.T.O.E. (Unità Territoriali Organiche Elementari) dove assetto agrario ed insediamento umano hanno prodotto un paesaggio ed un ambiente di particolare valore, che deve essere conservato nel suo assetto attuale consentendo la continuità dell'esercizio delle attività agricole e minime strutture di servizio delle stesse in aggiunta al sistema insediativo esistente. Gli interventi ammessi sono disciplinati e normati dagli art. 16 e 20 del Regolamento Urbanistico (si vedano gli art. in allegato al n. 6). Sul mappale n. 161 ricade inoltre il **VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DELL'ART. 142, LETTERA g, D.LGS 42/2004** allo 0.7%;

- il terreno distinto al mappale n. 173 rientra in zona di **AMBITO DEL LIVELLO "B" DI TUTELA CON MINIME POSSIBILITA' DI TRASFORMAZIONE** (art. 18 N.T.A. del R.U.) al 100,0%. Tale ambito corrisponde alle aree della collina coltivata, dove assetto agrario ed insediamento umano hanno prodotto un paesaggio ed un ambiente di particolare valore, che deve essere conservato nel suo assetto attuale consentendo la continuità dell'esercizio delle attività agricole e minime strutture di servizio delle stesse in aggiunta al sistema insediativo esistente. Gli interventi ammessi sono disciplinati e normati dagli art. 16 e 18 del Regolamento Urbanistico (si vedano gli art. in allegato al n. 6).

NOTA: Per le aree boscate ai sensi della legge forestale toscana 39/2000 si ricorda che le stesse sono sottoposte a **VINCOLO PAESAGGISTICO** (ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. G del D.lgs 42/2003) e a **VINCOLO IDROGEOLOGICO** (ai sensi della L.R.T. 39/2000).

Descrizione: di cui al punto N. 3 TERRENI AGRICOLI

I beni immobili oggetto della presente, siti nel Comune di Fivizzano (MS), vengono di seguito più precisamente descritti:

1 - Unità immobiliare costituita da **Terreno Agricolo** distinto al Catasto Terreni del Comune di Fivizzano al **Fig. 63, part. 160** - qualità **SEMIN. ARB.**, Classe **3**, Consistenza **84 mq.**, Reddito Dominicale € 0,22, Reddito Agrario € 0,09, sito in Loc. Agnino - Comune Fivizzano (MS);

2 - Unità immobiliare costituita da **Terreno Agricolo** distinto al Catasto Terreni del Comune di Fivizzano al **Fig. 63, part. 161** - qualità **SEMINATIVO**, Classe **4**, Consistenza **343 mq.**, Reddito Dominicale € 0,53, Reddito Agrario € 0,32, sito in Loc. Agnino - Comune Fivizzano (MS);

3 - Unità immobiliare costituita da **Terreno Agricolo** distinto al Catasto Terreni del Comune di Fivizzano al **Fig. 63, part. 173** - qualità **SEMINATIVO**, Classe **3**, Consistenza **1.161 mq.**, Reddito Dominicale € 3,00, Reddito Agrario € 1,80, sito in Loc. Agnino - Comune Fivizzano (MS).

1. Quota e tipologia del diritto



Superficie complessiva di circa mq **1.588,00**

Condizioni generali degli immobili: Gli immobili in esecuzione, costituiti da tre terreni agricoli, si trovano lungo la Strada Provinciale che dalla piccola Frazione di Agnino porta verso il centro di Fivizzano. I primi due terreni, identificati ai mappali n. 160 e n. 161, sono situati subito fuori del centro abitato ed essendo in adiacenza, possono essere considerati tali a formare un unico corpo della superficie complessiva di 427 mq. circa. Il terreno identificato al mappale n. 173 dista da centro di Agnino circa 700 m. Tutti e tre i terreni sono ubicati su aree collinari in pendenza; sono incolti e presentano alta vegetazione boschiva.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. TERRENO AL MAPP. 160	superf. esterna lorda	84,00	1,00	84,00
SUP. TERRENO AL MAPP. 161	superf. esterna lorda	343,00	1,00	343,00
SUP. TERRENO AL MAPP. 173	superf. esterna lorda	1.161,00	1,00	1.161,00
		1.588,00		1.588,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

8.3 Valutazione corpi:

N. 3 TERRENI AGRICOLI.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SUP. TERRENO AL MAPP. 160	84,00	€ 1,00	€ 84,00
SUP. TERRENO AL MAPP. 161	343,00	€ 1,00	€ 343,00
SUP. TERRENO AL MAPP. 173	1.161,00	€ 1,00	€ 1.161,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.588,00
Valore corpo			€ 1.588,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.588,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.588,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
N. 3 TERRENI AGRICOLI		1.588,00	€ 1.588,00	€ 1.588,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Data generazione:
20-01-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Livia Mascagni

