
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. 147/2019

Data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Francesca Ricci**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004,
005, 006, 007, 008, 009,
010, 011, 012**

Esperto alla stima: **Christian Innocenti**

Codice fiscale: NNCCRS78M27G628O

Partita IVA: 01174540458

Studio in: via ronchi 33 - 54100 Massa

Telefono: 0585869904

Email: ch.innocenti@libero.it

Pec: christian.innocenti@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

BENE: - Fivizzano (MS) - 54013

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 213 sub 4

Categoria: Terreno [T]

[REDACTED], sezione censuaria fivizzano foglio 74, particella 213, subalterno 4, indirizzo loc montecorto snc, comune fivizzano, categoria unità collabenti

Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 41

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria fivizzano foglio 74, particella 41, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 4587, reddito dominicale: € 0,71, reddito agrario: € 1,42,

Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 68

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria fivizzano foglio 74, particella 68, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 956, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,30,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 213 sub 4

Possesso: Terreno [T]

Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 41

Possesso: agricolo

Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 68

Possesso: agricolo

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 213 sub 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 41

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 68

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 213 sub 4

Creditori Iscritti: NO



Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 41
Creditori Iscritti: NO
Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 68
Creditori Iscritti: NO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 213 sub 4
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 41
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 68
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 213 sub 4
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 41
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 68
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 4.099,05

Lotto: 002

1 DATI CATASTALI

Corpo: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 404
Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria fivizzano
foglio **60**, particella **404**, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 1209, reddito dominicale: €
2,19, reddito agrario: € 2,81,

Corpo: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 441
Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria fivizzano
foglio **60**, particella **441**, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 4204, reddito dominicale: €
7,60, reddito agrario: € 9,77,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 404
Possesso: agricolo
Corpo: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 441
Possesso: agricolo



3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 404

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 441

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 404

Creditori Iscritti: NO

Corpo: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 441

Creditori Iscritti: NO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 404

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 441

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 404

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 441

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 13.829,31

BENE: - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 003

1 DATI CATASTALI

Corpo: Terreno Aulla fg 2 mapp 71

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 2, particella 71, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 3588, reddito dominicale: € 1,48, reddito agrario: € 1,11,

Corpo: Terreno Aulla fg 2 mapp 74

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 2,



particella **74**, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 1255, reddito dominicale: € 0,65, reddito agrario: € 0,39,

Corpo: Terreno Aulla fg 6 mapp 81

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio **6**,
particella **81**, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 6000, reddito dominicale: € 2,79, reddito agrario: € 1,86,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Terreno Aulla fg 2 mapp 71

Possesso: agricolo

Corpo: Terreno Aulla fg 2 mapp 74

Possesso: agricolo

Corpo: Terreno Aulla fg 6 mapp 81

Possesso: agricolo

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Terreno Aulla fg 2 mapp 71

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 2 mapp 74

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 6 mapp 81

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Terreno Aulla fg 2 mapp 71

Creditori Iscritti: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 2 mapp 74

Creditori Iscritti: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 6 mapp 81

Creditori Iscritti: NO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Terreno Aulla fg 2 mapp 71

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Aulla fg 2 mapp 74

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Aulla fg 6 mapp 81

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Terreno Aulla fg 2 mapp 71

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Aulla fg 2 mapp 74

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Aulla fg 6 mapp 81



Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 9.417,75

Lotto: 004

1 DATI CATASTALI

Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 72

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 7, particella 72, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 4187, reddito dominicale: € 3,46, reddito agrario: € 1,30,

Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 73

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 7, particella 73, qualità castagno, classe U, superficie catastale 7564, reddito dominicale: € 3,91, reddito agrario: € 1,95,

Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 74

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 7, particella 74, qualità prato, classe 3, superficie catastale 772, reddito dominicale: € 1,2, reddito agrario: € 1,

Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 98

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 7, particella 98, qualità prato, classe 3, superficie catastale 6164, reddito dominicale: € 9,55, reddito agrario: € 7,96,

Corpo: Terreno Aulla fg 8 mapp 168 sub 2

Categoria:

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 8, particella 168, subalterno 2, qualità fabb diruto

Corpo: Terreno Aulla fg 8 mapp 170

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 8, particella 170, qualità incolt prod, classe U, superficie catastale 96, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 72

Possesso: agricolo

Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 73

Possesso: agricolo



Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 74
Possesso: agricolo
Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 98
Possesso: agricolo
Corpo: Terreno Aulla fg 8 mapp 168 sub 2
Possesso:
Corpo: Terreno Aulla fg 8 mapp 170
Possesso: agricolo

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 72
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 73
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 74
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 98
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 8 mapp 168 sub 2
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 8 mapp 170
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 72
Creditori Iscritti: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 73
Creditori Iscritti: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 74
Creditori Iscritti: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 98
Creditori Iscritti: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 8 mapp 168 sub 2
Creditori Iscritti: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 8 mapp 170
Creditori Iscritti: NO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 72
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 73
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 74
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 98
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Terreno Aulla fg 8 mapp 168 sub 2
Comproprietari: OMISSIS
Corpo: Terreno Aulla fg 8 mapp 170
Comproprietari: Nessuno



6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 72
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 73
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 74
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 98
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Terreno Aulla fg 8 mapp 168 sub 2
Continuità delle trascrizioni: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 8 mapp 170
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 17.677,29

Lotto: 005

1 DATI CATASTALI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 37

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio **9**,
 particella **37**, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 1696, reddito dominicale: € 1,4,
 reddito agrario: € 0,53,

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 40

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio **9**,
 particella **40**, qualità uliveto, classe 6, superficie catastale 4620, reddito dominicale: € 0,48, reddito
 agrario: € 3,58,

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 56

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio **9**,
 particella **56**, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 1028, reddito dominicale: € 0,42,
 reddito agrario: € 0,32,

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 57

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio **9**,
 particella **57**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 8974, reddito dominicale: € 9,27,
 reddito agrario: € 7,88,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 37



Possesso: agricolo
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 40
Possesso: agricolo
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 56
Possesso: agricolo
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 57
Possesso: agricolo

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 37
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 40
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 56
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 57
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 37
Creditori Iscritti: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 40
Creditori Iscritti: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 56
Creditori Iscritti: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 57
Creditori Iscritti: NO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 37
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 40
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 56
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 57
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 37
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 40
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 56
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 57
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO



Prezzo da libero: € 12.530,24

Lotto: 006

1 DATI CATASTALI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 108

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 9, particella 108, qualità uliveto, classe 5, superficie catastale 2708, reddito dominicale: € 0,84, reddito agrario: € 3,5,

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 109

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 9, particella 109, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 1566, reddito dominicale: € 1,62, reddito agrario: € 1,37,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 108

Possesso: agricolo

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 109

Possesso: agricolo

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 108

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 109

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 108

Creditori Iscritti: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 109

Creditori Iscritti: NO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 108

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 109

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI



Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 108
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 109
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 10.043,01

Lotto: 007

1 DATI CATASTALI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 315
Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 9, particella 315, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 5360, reddito dominicale: € 17,99, reddito agrario: € 13,84,

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 318
Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 9, particella 318, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 7380, reddito dominicale: € 6,10, reddito agrario: € 2,29,

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 323
Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 9, particella 323, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 4081, reddito dominicale: € 9,48, reddito agrario: € 5,27,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 315

Possesso: agricolo

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 318

Possesso: agricolo

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 323

Possesso: agricolo

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 315

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 318

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 323

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 315
Creditori Iscritti: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 318
Creditori Iscritti: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 323
Creditori Iscritti: NO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 315
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 318
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 323
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 315
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 318
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 323
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 22.702,30

Lotto: 008

1 DATI CATASTALI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 462
Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 9, particella 462, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 291, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,09,

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 463
Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 9, particella 463, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 2574, reddito dominicale: € 11,96, reddito agrario: € 6,65,

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz A
Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 9, particella 516, subalterno AA, qualità seminativo arb, classe 5, superficie catastale 2824, reddito



dominicale: € 1,46, reddito agrario: € 1,75,

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz B

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 9, particella 516, subalterno AB, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 2350, reddito dominicale: € 7,89, reddito agrario: € 6,07,

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 517

Categoria:

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 9, particella 517, qualità fabbricato diruto, superficie catastale 27

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 518

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 9, particella 518, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 5395, reddito dominicale: € 12,54, reddito agrario: € 6,97,

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 519

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 9, particella 519, qualità prato, classe 3, superficie catastale 1061, reddito dominicale: € 1,64, reddito agrario: € 1,37,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 462

Possesso: agricolo

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 463

Possesso: agricolo

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz A

Possesso: agricolo

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz B

Possesso: agricolo

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 517

Possesso:

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 518

Possesso: agricolo

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 519

Possesso: agricolo

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 462

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 463

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 517

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 518



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 519

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 462

Creditori Iscritti: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 463

Creditori Iscritti: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz A

Creditori Iscritti: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz B

Creditori Iscritti: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 517

Creditori Iscritti: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 518

Creditori Iscritti: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 519

Creditori Iscritti: NO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 462

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 463

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 517

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 518

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 519

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 462

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 463

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 517

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 518

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 519

Continuità delle trascrizioni: SI



7 PREZZO

Prezzo da libero: € 27.135,86

Lotto: 009

1 DATI CATASTALI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 535

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 9, particella 535, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 280, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,09,

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 538

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 9, particella 538, qualità semin irr arb, classe 3, superficie catastale 2620, reddito dominicale: € 6,09, reddito agrario: € 4,74,

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 552

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria aulla foglio 9, particella 552, qualità semin irr arb, classe 3, superficie catastale 2733, reddito dominicale: € 6,35, reddito agrario: € 4,94,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 535

Possesso: agricolo

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 538

Possesso: agricolo

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 552

Possesso: agricolo

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 535

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 538

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 552

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 535

Creditori Iscritti: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 538

Creditori Iscritti: NO



0,78, reddito agrario: € 0,28,

Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 50

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria fivizzano foglio **74**, particella **50**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 890, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,28,

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 452

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria **9**, particella **452**, qualità seminativo arb, classe 4, superficie catastale 1480, reddito dominicale: € 2,29, reddito agrario: € 1,38,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 380

Possesso: agricolo

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 382

Possesso: agricolo

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 387

Possesso: agricolo

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 388

Possesso: agricolo

Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 50

Possesso: agricolo

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 452

Possesso: agricolo

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 380

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 382

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 387

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 388

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 50

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 452

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 380

Creditori Iscritti: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 382

Creditori Iscritti: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 387

Creditori Iscritti: NO

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 388

Creditori Iscritti: NO



Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 50
Creditori Iscritti: NO
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 452
Creditori Iscritti: NO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 380
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 382
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 387
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 388
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 50
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 452
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 380
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 382
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 387
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 388
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 50
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 452
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 16.709,72

Lotto: 011

1 DATI CATASTALI

Corpo: Porzione cappella fg 9 mapp 657 sub 1
Categoria:
foglio 9, particella 657, subalterno 1, piano t, comune aulla, categoria E/8, rendita € 697,22

2 STATO DI POSSESSO



Corpo: Porzione cappella fg 9 mapp 657 sub 1
Possesso:

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Porzione cappella fg 9 mapp 657 sub 1
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Porzione cappella fg 9 mapp 657 sub 1
Creditori Iscritti: NO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Porzione cappella fg 9 mapp 657 sub 1
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Porzione cappella fg 9 mapp 657 sub 1
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 14.800,00

Lotto: 012

1 DATI CATASTALI

Corpo: Porzione cappella fg 9 mapp 657 sub 2
Categoria:
foglio **9**, particella **657**, subalterno **2**, piano t, comune aulla, categoria E/8, rendita € 697,22

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Porzione cappella fg 9 mapp 657 sub 2
Possesso:

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Porzione cappella fg 9 mapp 657 sub 2
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI



Corpo: Porzione cappella fg 9 mapp 657 sub 2
Creditori Iscritti: NO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Porzione cappella fg 9 mapp 657 sub 2
Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Porzione cappella fg 9 mapp 657 sub 2
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 13.900,00 (per l' intero)



Beni in Fivizzano (MS)
Località/Frazione

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - La documentazione ipocatastale inizialmente non consentiva di verificare la continuità dei titoli, stante la non rispondenza tra gli identificativi catastali riportati in visura e quelli riportati nella certificazione ipocatastale che in buona misura faceva riferimento al cessato catasto, tuttavia a seguito delle ricerche dello scrivente ctu è stato possibile ricostruire il ventennale. Si segnala inoltre che il pignoramento si era dispiegato anche su beni che risultano soppressi generandone altri che comunque rientrano nel pignoramento. Inoltre il precedente ha provveduto a volturare correttamente all' esecutato il mappale 213 sub 4.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 213 sub 4.

Terreno [T] sito in Fivizzano (MS) CAP: 54013 frazione: montecorto, montecorto snc

Note: si tratta di unità ibrida le cui planimetrie sono state dichiarate dal catasto non conformi allo stato dei luoghi, di fatto si tratta di un fabbricato diruto che andrebbe portato al catasto terreni, pertanto ad oggi si rileva un' incongruenza nell' appartenenza del bene al catasto fabbricati, in quanto non ne ha i requisiti.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio **74**, particella **213**, subalterno **4**, indirizzo loc montecorto snc, comune fivizzano, categoria unità collabenti

Derivante da: atto notaio lucentini rep 56520 stipulato in data 30-8-68 trascritto a massa il 12-9-1968

Confini: il bene confina coi mappali 2 e 215 e con la strada del mulino salvo se altri

Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il catasto a seguito di sopralluogo ha dichiarato le planimetrie in atti non conformi in quanto la costruzione de quo più che un fabbricato collabente (appartenente al catasto fabbricati) è assimilabile ad un fabbricato rurale (appartenente al catasto terreni)



Note generali: Si precisa che il sub 4 è nato dalla soppressione dei sub 1,2 e 3, come precisato il pignoramento si è dispiegato inutilmente anche sui sub 1 e 2; si fa inoltre presente che nell'atto di provenienza del 68 non si fa menzione di alcun fabbricato presente sul lotto e che singolarmente l'unità è stata costituita catastalmente soltanto nel 2003, per quanto sopra esposto allo scopo di tutelare l'acquirente non si ritiene di avere sufficienti informazioni per ritenere legittimo il fabbricato de quo. Si aggiunge che le planimetrie catastali disponibili riportano la dicitura "planimetria non rispondente allo stato di fatto" e per questo motivo non sono state allegate allo scopo di tutelare l'acquirente anche in virtù di quanto espresso in ordine alla conformità edilizia e catastale. Si segnala che il precedente potrà proporre al catasto istanza per inserire il fabbricato come rurale al catasto terreni in modo cassare le planimetrie non conformi e rendere la tipologia del bene coerente col catasto terreni. Negli allegati è presente la visura del bene sia in data precedente sia in data successiva alla rettifica predisposta dal precedente per intestare correttamente il bene all' esecutato, dal momento che inizialmente il bene risultava ancora erroneamente intestato al soggetto che lo aveva acquistato dall' esecutato e che successivamente aveva ottenuto l' annullamento dell' atto di compravendita stante l' impossibilità di ricavare un' abitazione dal rudere presente sul terreno.

Identificativo corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 41.

agricolo sito in Fivizzano (MS) CAP: 54013 frazione: costeria

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria fivizzano, foglio **74**, particella **41**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 4587, reddito dominicale: € 0,71, reddito agrario: € 1,42
 Derivante da: atto notaio lucentini rep 56520 stipulato in data 30-8-68 trascritto a massa il 12-9-1968 reg gen 4854 reg part 3957
 Confini: il bene confina coi mappali 42, 52, 192, 51 e con la strada del mulino verificare salvo se altri
 Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Identificativo corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 68.

agricolo sito in Fivizzano (MS) CAP: 54013 frazione: costeria

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria fivizzano, foglio **74**, particella **68**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 956, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,30
 Derivante da: atto notaio lucentini rep 56520 stipulato in data 30-8-68 trascritto a massa il 12-9-1968 reg gen 4854 reg part 3957
 Confini: il bene confina coi mappali 67, 211 e 161, salvo se altri
 Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà



Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una gradevole zona collinare posta al confine col comune di Aulla, la frazione fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano. I beni de quo si trovano in località Montecorto e Costeria, all' estrema periferia del comune di Fivizzano; nello specifico si tratta di una zona a destinazione prevalentemente agricola caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici rarefatti a destinazione residenziale ed agricola; la zona è sprovvista anche dei servizi più basilari, per accedere a qualche forma di servizio occorre spostarsi verso Pallerone o Fivizzano. Le zone limitrofe sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti al comprensorio della Lunigiana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: aulla.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli della lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus 1,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 213 sub 4

Terreno [T] sito in Fivizzano (MS), montecorto snc

Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 41

agricolo sito in Fivizzano (MS),

Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 68

agricolo sito in Fivizzano (MS),

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.



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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 41

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 68

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 213 sub 4

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 41

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 41

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 68

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 68

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: del 22-9-20*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 213 sub 4 sito in Fivizzano (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: l' immobile è privo di qualunque tipo di utenza

Identificativo corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 41 agricolo sito in Fivizzano (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 68 agricolo sito in Fivizzano (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: il terreno risulta intercluso

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/08/1968 al 15/10/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/10/2003 al 25/01/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di sentenza annullamento compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 213 sub 4

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 41

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 68

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Terreno [T]
Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Si fa presente che nell' atto di provenienza del 68 non si fa menzione di alcun fabbricato presente sul lotto e che singolarmente l' unità è stata costituita catastalmente soltanto nel 2003, per quanto sopra esposto allo scopo di tutelare l' acquirente non si ritiene di avere sufficienti informazioni per ritenere legittimo il fabbricato de quo.

Si aggiunge che nei voli aerei disponibili non si trova alcuna conferma dell' esistenza del fabbricato de quo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 213 sub 4

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 41

agricolo



Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 68

7.2 Conformità urbanistica:

Fivizzano (MS) CAP: 54013 frazione: montecorto, montecorto snc

Strumento urbanistico Approvato:	variante al regolamento urbanistico
In forza della delibera:	C.C. 41 del 25-6-18 con la quale veniva approvata la variante al regolamento urbanistico
Zona omogenea:	ambito del livello C
Norme tecniche di attuazione:	AMBITO DEL LIVELLO "C" DI TUTELA DELLE AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA-PRODUTTIVA (art. 19 N.T.A. del R.U.) 100.0% VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE (art. 48 N.T.A del R.U.) 100.0%
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Adozione del Piano Strutturale Intercomunale del 14/08/2019
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	per una più esaustiva trattazione si rimanda al CDU allegato

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sull' area insiste un fabbricato privo di legittimità urbanistica dichiarato al catasto soltanto nel 2003
 Regularizzabili mediante: demolizione delle opere

Note generali sulla conformità: si fa presente che nell' atto di provenienza del 68 non si fa menzione di alcun fabbricato presente sul lotto e che singolarmente l' unità è stata costituita catastalmente soltanto nel 2003, per quanto sopra esposto allo scopo di tutelare l' acquirente non si ritiene di avere sufficienti informazioni per ritenere legittimo il fabbricato de quo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 213 sub 4

Fivizzano (MS) CAP: 54013 frazione: costeria,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al regolamento urbanistico
In forza della delibera:	C.C. 41 del 25-6-18 con la quale veniva approvata la variante al regolamento urbanistico
Zona omogenea:	ambito del livello A e C
Norme tecniche di attuazione:	AMBITO DEL LIVELLO "A" DI TUTELA ASSOLUTA (art. 17 N.T.A. DEL R.U.) 56.0% AMBITO DEL LIVELLO "C" DI TUTELA DELLE AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA-PRODUTTIVA (art. 19 N.T.A. del R.U.) 44.0% VINCOLO ART. 142, LETTERA g,



	D.LGS 42/2004 55.2% VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE (art. 48 N.T.A del R.U.) 100.0%
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Adozione del Piano Strutturale Intercomunale del 14/08/2019

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 41

Fivizzano (MS) CAP: 54013 frazione: costeria,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al regolamento urbanistico
In forza della delibera:	C.C. 41 del 25-6-18 con la quale veniva approvata la variante al regolamento urbanistico
Zona omogenea:	ambito di livello A e C
Norme tecniche di attuazione:	AMBITO DEL LIVELLO "A" DI TUTELA ASSOLUTA (art. 17 N.T.A. DEL R.U.) 93.6% AMBITO DEL LIVELLO "C" DI TUTELA DELLE AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA-PRODUTTIVA (art. 19 N.T.A. del R.U.) 6.4% VINCOLO ART. 142, LETTERA g, D.LGS 42/2004 100.0% VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE (art. 48 N.T.A del R.U.) 100.0%
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Adozione del Piano Strutturale Intercomunale del 14/08/2019

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 68

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **Terreno Fivizzano fg 74 mapp 213 sub 4**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma regolare sul quale insiste un rudere collabente. Il terreno è infestato da arbusti pertanto non è stato possibile accedervi.

Il terreno, al quale si accede da una strada bianca alquanto sconnessa, ha un andamento collinare e degrada verso la valle che domina, il fabbricato in pietra posata a secco, come detto, ad oggi è ridotto ad un rudere la cui copertura è ormai collassata, originariamente era composto



1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.164,00**
 E' posto al piano: terra
 ha un'altezza utile interna di circa m. non rilevabile in quanto fabbricato collabente
 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: fatiscente/collabente
 Condizioni generali dell'immobile: Come anticipato il fabbricato è privo di manutenzione da molto tempo e risulta pericolante, la sua copertura è collassata, l'immobile non risulta accessibile in quanto circondato da vegetazione infestante pertanto non è possibile dire di più.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** condizioni: **da demolire**

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto espresso in relazione al fatto che il bene è impropriamente appartenente al catasto fabbricati e alla sua legittimità non si ritiene trasferibile il bene e quindi non gli si assegna alcun valore. Si evidenzia che il procedente potrà proporre al catasto istanza affinché il fabbricato venga dichiarato fabbricato diruto, ovvero appartenente al catasto terreni, ripristinando la coerenza tra le caratteristiche del fabbricato e la sezione del catasto, consentendo quindi che venga portato nuovamente al catasto terreni e quindi reso commerciabile, previo accertamento della legittimità urbanistica ed edilizia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	2.164,00	1,00	2.164,00
		2.164,00		2.164,00



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Fivizzano fg 74 mapp 41**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma regolare. Il terreno, al quale si accede da una strada bianca alquanto sconnessa, ha un andamento collinare e degrada verso la valle che domina.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.587,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente bosco di cerri

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto congruo per il bene il valore di 0,87 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	4.587,00	1,00	4.587,00
		4.587,00		4.587,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Fivizzano fg 74 mapp 68**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma pressochè regolare. Il terreno risulta intercluso, ha un andamento collinare e degrada verso la valle che domina.



1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **956,00**
 il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare
 Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: scarso
 Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto congruo per il bene il valore di 0,87 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	956,00	1,00	956,00
		956,00		956,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è stabilito di adottare un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l' Agenzia del Territorio di Massa Carrara i Valori Agricoli Medi relativi all' annualità 2015, valori unitari che poi sono stati vagliati e ponderati in base allo stato dei luoghi e quindi in base alle effettive potenzialità dei beni ricadenti nel lotto, ottenendo così una quotazione che rispecchiasse le richieste del mercato tenendo conto della posizione degli stessi.
 Allo scopo di verificare l' aderenza dei Valori Agricoli Medi al mercato



immobiliare attuale e viceversa, si è provveduto ad assumere informazioni da agenti immobiliari operanti in Lunigiana.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Uffici del registro di massa carrara;

Ufficio tecnico di Fivizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in Lunigiana.

8.3 Valutazione corpi:

Terreno Fivizzano fg 74 mapp 213 sub 4. Terreno [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	2.164,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore Corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Terreno Fivizzano fg 74 mapp 41. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.990,69.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	4.587,00	€ 0,87	€ 3.990,69
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.990,69
Valore Corpo			€ 3.990,69
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.990,69
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.990,69

Terreno Fivizzano fg 74 mapp 68. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 831,72.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	956,00	€ 0,87	€ 831,72



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 831,72
Valore Corpo	€ 831,72
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 831,72
Valore complessivo diritto e quota	€ 831,72

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno Fivizzano fg 74 mapp 213 sub 4	Terreno [T]	2.164,00	€ 0,00	€ 0,00
Terreno Fivizzano fg 74 mapp 41	agricolo	4.587,00	€ 3.990,69	€ 3.990,69
Terreno Fivizzano fg 74 mapp 68	agricolo	956,00	€ 831,72	€ 831,72

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 723,36

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4.099,05

8.6 Regime fiscale della vendita

persone fisiche

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - La documentazione ipocatastale inizialmente non consentiva di verificare la continuità dei titoli, stante la non rispondenza tra gli identificativi catastali riportati in visura e quelli riportati nella certificazione ipocatastale che in buona misura faceva riferimento al cessato catasto, tuttavia a seguito delle ricerche dello scrivente ctu è stato possibile ricostruire il ventennale.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 404.

agricolo sito in Fivizzano (MS) CAP: 54013 frazione: campo di giovanni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria fivizzano, foglio **60**, particella **404**, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 1209, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 2,81
Derivante da: atto notaio zannoni rep 5184 stipulato in data 5-8-64 trascritto a massa il 22-10-1964 reg gen 4336 e reg part 3854
Confini: il bene confina coi mappali 405, 442, 555 ,439 e 403, salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 441.

agricolo sito in Fivizzano (MS) CAP: 54013 frazione: campo di giovanni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria fivizzano, foglio **60**, particella **441**, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 4204, reddito dominicale: € 7,60, reddito agrario: € 9,77
Derivante da: atto notaio lucentini rep 56520 stipulato in data 30-8-68 trascritto a massa il 12-9-1968 reg part 3957 e reg gen 4854
Confini: il bene confina coi mappali 555, 460, 475,474,473,459,440, salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una gradevole zona collinare posta al confine col comune di Aulla, la frazione fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano. I beni de quo si trovano in località Campo di Giovanni, all' estrema periferia del comune di Fivizzano; nello specifico si tratta di una zona a destinazione



prevalentemente agricola caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici rarefatti a destinazione residenziale ed agricola; la zona è sprovvista anche dei servizi più basilari, per accedere a qualche forma di servizio occorre spostarsi verso Pallerone o Fivizzano. Le zone limitrofe sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti al comprensorio della Lunigiana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: aulla.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli della lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus 1,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 404
agricolo sito in Fivizzano (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 441
agricolo sito in Fivizzano (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 404

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data



09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 441

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 404

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 404

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 441

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 441

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: del 22-9-20*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 404
agricolo sito in Fivizzano (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: il fondo è intercluso

Identificativo corpo: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 441



agricolo sito in Fivizzano (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: il fondo è intercluso

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 404

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 441

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo
 Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 404

agricolo
 Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 441

7.2 Conformità urbanistica:

Fivizzano (MS) CAP: 54013 frazione: campo di giovani,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al regolamento urbanistico
In forza della delibera:	C.C. 41 del 25-6-18 con la quale veniva approvata la variante al regolamento urbanistico



Zona omogenea:	ambito di livello B
Norme tecniche di attuazione:	AMBITO DEL LIVELLO "B" DI TUTELA CON MINIME POSSIBILITA' DI TRASFOMAZIONE (art. 18 N.T.A.del R.U.) 100.0% VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE (art. 48 N.T.A del R.U.) 100.0%
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Adozione del Piano Strutturale Intercomunale del 14/08/2019

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 404

Fivizzano (MS) CAP: 54013 frazione: campo di giovani,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al regolamento urbanistico
In forza della delibera:	C.C. 41 del 25-6-18 con la quale veniva approvata la variante al regolamento urbanistico
Zona omogenea:	ambito di livello B
Norme tecniche di attuazione:	AMBITO DEL LIVELLO "B" DI TUTELA CON MINIME POSSIBILITA' DI TRASFOMAZIONE (art. 18 N.T.A.del R.U.) 100.0% VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE (art. 48 N.T.A del R.U.) 100.0%
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Adozione del Piano Strutturale Intercomunale del 14/08/2019

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 60 mapp 441

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Fivizzano fg 60 mapp 404**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare. Il terreno risulta intercluso e ha un andamento collinare che degrada verso la valle che domina.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS
 Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.209,00**
 il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare
 Tessitura prevalente uliveto

Stato di manutenzione generale: mediocre
 Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto opportuno ridurne del 30% il valore portandolo a 3,86 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	1.209,00	1,00	1.209,00
		1.209,00		1.209,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Fivizzano fg 60 mapp 441**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare. Il terreno risulta intercluso e ha un andamento collinare che degrada verso la valle che domina.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.204,00**
 il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare
 Tessitura prevalente uliveto



Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto opportuno ridurne del 50% il valore portandolo a 2,76 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	4.204,00	1,00	4.204,00
		4.204,00		4.204,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è stabilito di adottare un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l' Agenzia del Territorio di Massa Carrara i Valori Agricoli Medi relativi all' annualità 2015, valori unitari che poi sono stati vagliati e ponderati in base allo stato dei luoghi e quindi in base alle effettive potenzialità dei beni ricadenti nel lotto, ottenendo così una quotazione che rispecchiasse le richieste del mercato tenendo conto della posizione degli stessi.

Allo scopo di verificare l'aderenza dei Valori Agricoli Medi al mercato immobiliare attuale e viceversa, si è provveduto ad assumere informazioni da agenti immobiliari operanti in Lunigiana.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Uffici del registro di massa carrara;



Ufficio tecnico di Fivizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in Lunigiana.

8.3 Valutazione corpi:

Terreno Fivizzano fg 60 mapp 404. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.666,74.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	1.209,00	€ 3,86	€ 4.666,74
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.666,74
Valore Corpo			€ 4.666,74
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.666,74
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.666,74

Terreno Fivizzano fg 60 mapp 441. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.603,04.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	4.204,00	€ 2,76	€ 11.603,04
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.603,04
Valore Corpo			€ 11.603,04
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.603,04
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.603,04

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno Fivizzano fg 60 mapp 404	agricolo	1.209,00	€ 4.666,74	€ 4.666,74
Terreno Fivizzano fg 60 mapp 441	agricolo	4.204,00	€ 11.603,04	€ 11.603,04

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 2.440,47
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 13.829,31

8.6 Regime fiscale della vendita

persone fisiche

Beni in Aulla (MS)
Località/Frazione

Lotto: 003

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - La documentazione ipocatastale inizialmente non consentiva di verificare la continuità dei titoli, stante la non rispondenza tra gli identificativi catastali riportati in visura e quelli riportati nella certificazione ipocatastale che in buona misura faceva riferimento al cessato catasto, inoltre alcuni beni ricaduti nell' esecuzione non risultavano correttamente intestati, tuttavia a seguito delle ricerche dello scrivente ctu è stato possibile ricostruire il ventennale; si segnala inoltre che il procedente ha provveduto ad eseguire le volture dei beni non correttamente intestati.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 2 mapp 71.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: vaccareccia

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio 2, particella 71, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 3588, reddito dominicale: € 1,48, reddito agrario: € 1,11

Derivante da: atto notaio sartori stipulato in data 14-6-59 trascritto a massa il 16-7-1959 al reg gen 2853 e reg part 2357

Confini: il bene confina coi mappali 72,73,74 del foglio del comune di aulla e con mapp 515 del foglio 44 del comune di licciana salvo se altri

Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Note generali: Tra gli allegati sono presenti la visura sia in data antecedente sia in data successiva alla rettifica predisposta dal procedente per riunire l'usufrutto per 1/3 di piccioni udilia col resto della proprietà dell'esecutato.

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 2 mapp 74.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: vaccareccia

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **2**, particella **74**, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 1255, reddito dominicale: € 0,65, reddito agrario: € 0,39
Derivante da: atto notaio sartori stipulato in data 14-6-59 trascritto a massa il 16-7-1959 al reg gen 2853 e reg part 2357
Confini: il bene confina coi mappali 71,72,73 e strada comunale da vaccareccia del foglio 2 del comune di aulla salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Note generali: Tra gli allegati sono presenti la visura sia in data antecedente sia in data successiva alla rettifica predisposta dal procedente per riunire l'usufrutto per 1/3 di piccioni udilia col resto della proprietà dell'esecutato.

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 6 mapp 81.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: querceti

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **6**, particella **81**, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 6000, reddito dominicale: € 2,79, reddito agrario: € 1,86
Derivante da: atto notaio filippetti stipulato in data 23-3-62 rep 7825 trascritto a massa carrara reg gen 1388 reg part 1218
Confini: il bene confina coi mappali 63,64,65,134 e 80 del foglio del comune di aulla salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno



Note generali: Tra gli allegati sono presenti la visura sia in data antecedente sia in data successiva alla rettifica predisposta dal procedente per riunire l'usufrutto per 1/3 di piccioni udilia col resto della proprietà dell'esecutato.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una gradevole zona collinare posta alla periferia del comune di Aulla, la frazione fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano. I beni de quo si trovano in località Vaccareccia e Querceti; nello specifico si tratta di due zone a destinazione prevalentemente agricola caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici rarefatti a destinazione residenziale ed agricola; la zona è sprovvista anche dei servizi più basilari, per accedere a qualche forma di servizio occorre spostarsi verso Aulla. Le zone limitrofe sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti al comprensorio della Lunigiana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: aulla.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli della lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 2 mapp 71
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 2 mapp 74
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 6 mapp 81
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 2 mapp 71

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 2 mapp 74

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 6 mapp 81

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 2 mapp 71

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 2 mapp 71

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 2 mapp 74

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 2 mapp 74

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 6 mapp 81



- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 6 mapp 81

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: del 22-9-20*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 2 mapp 71
agricolo sito in Aulla (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 2 mapp 74
agricolo sito in Aulla (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 6 mapp 81
agricolo sito in Aulla (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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



Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: si precisa che vista la non corrispondenza tra gli attuali identificativi catastali e quelli storici la storia ipocatastale del bene è stata ricostruita soltanto grazie alla partita

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 2 mapp 71

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: si precisa che vista la non corrispondenza tra gli attuali identificativi catastali e quelli storici la storia ipocatastale del bene è stata ricostruita soltanto grazie alla partita

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 2 mapp 74

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 6 mapp 81

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 2 mapp 71

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 2 mapp 74

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 6 mapp 81



7.2 Conformità urbanistica:**Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: vaccareccia,**

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: si rimanda al CDU allegato alla presente

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 2 mapp 71

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: vaccareccia,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 2 mapp 74

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: querceti,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 6 mapp 81



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 2 mapp 71**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma regolare. Il terreno, al quale si accede da una strada bianca alquanto sconnessa per mezzo del mappale 74 che fa parte del presente lotto, ha un andamento collinare.

Il bosco risulta relativamente "giovane" a causa di probabile taglio di alberi.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.588,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente bosco di acacie

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto opportuno ridurne il valore del 30% portandolo a 1,07 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	3.588,00	1,00	3.588,00
		3.588,00		3.588,00



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 2 mapp 74**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma regolare. Il terreno, al quale si accede da una strada bianca alquanto sconnessa ha un andamento collinare.

Il bosco risulta relativamente "giovane" a causa di probabile taglio di alberi.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.255,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente bosco di cerri

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto opportuno ridurre il valore del 30% portandolo a 1,61 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	1.255,00	1,00	1.255,00
		1.255,00		1.255,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 6 mapp 81**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma regolare e ha un andamento collinare. Il terreno in base alle mappe risulta intercluso ma in realtà è servito da una strada d' accesso realizzata di comune



accordo tra i confinanti, a quanto riferito dai vicini presenti al sopralluogo, tale strada in parte attraverserebbe il terreno de quo.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.000,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente bosco di cerri

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto congruo per il bene il valore di 0,87 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	6.000,00	1,00	6.000,00
		6.000,00		6.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è stabilito di adottare un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l' Agenzia del Territorio di Massa Carrara i Valori Agricoli Medi relativi all' annualità 2015, valori unitari che poi sono stati vagliati e ponderati in base allo stato dei luoghi e quindi in base alle effettive potenzialità dei beni ricadenti nel lotto,



ottenendo così una quotazione che rispecchiasse le richieste del mercato tenendo conto della posizione degli stessi.
Allo scopo di verificare l'aderenza dei Valori Agricoli Medi al mercato immobiliare attuale e viceversa, si è provveduto ad assumere informazioni da agenti immobiliari operanti in Lunigiana.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Uffici del registro di massa carrara;

Ufficio tecnico di aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in Lunigiana.

8.3 Valutazione corpi:

Terreno Aulla fg 2 mapp 71. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.839,16.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	3.588,00	€ 1,07	€ 3.839,16
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.839,16
Valore Corpo			€ 3.839,16
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.839,16
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.839,16

Terreno Aulla fg 2 mapp 74. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.020,55.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	1.255,00	€ 1,61	€ 2.020,55
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.020,55
Valore Corpo			€ 2.020,55
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.020,55
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.020,55

Terreno Aulla fg 6 mapp 81. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.220,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	-------------------------------



terreno	6.000,00	€ 0,87	€ 5.220,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.220,00
Valore Corpo			€ 5.220,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.220,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.220,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno Aulla fg 2 mapp 71	agricolo	3.588,00	€ 3.839,16	€ 3.839,16
Terreno Aulla fg 2 mapp 74	agricolo	1.255,00	€ 2.020,55	€ 2.020,55
Terreno Aulla fg 6 mapp 81	agricolo	6.000,00	€ 5.220,00	€ 5.220,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.661,96
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.417,75
--	-------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

persone fisiche

Lotto: 004

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - La documentazione ipocatastale inizialmente non consentiva di verificare la continuità dei titoli, stante la non rispondenza tra gli identificativi catastali riportati in visura e quelli riportati nella certificazione ipocatastale che in buona misura faceva riferimento al cessato catasto, tuttavia a seguito delle ricerche dello scrivente ctu è stato possibile ricostruire il ventennale ad eccezione del mappale 168 sub 2.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - ad eccezione del mappale 168 sub 2 pertanto si evidenzia che il cespite di cui al foglio 8 mappale 168 sub 2 presente in questo lotto non è trasferibile e quindi non dovrà essere messo in asta in quanto non è stato possibile individuare fisicamente in situ la porzione di immobile riconducibile al sub 2 de quo.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 72.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: olivola

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio 7, particella 72, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 4187, reddito dominicale: € 3,46, reddito agrario: € 1,30
Derivante da: atto notaio zannoni rep 5184 stipulato in data 5-8-64 trascritto a massa il 22-10-1964 reg gen 4336 e reg part 3854
Confini: il bene confina coi mappali 41,42,74,73,71 70 salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 73.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: olivola

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio 7, particella 73, qualità castagno, classe U, superficie catastale 7564, reddito dominicale: € 3,91, reddito agrario: € 1,95
Derivante da: atto notaio zannoni rep 5184 stipulato in data 5-8-64 trascritto a massa il 22-10-1964 reg gen 4336 e reg part 3854
Confini: il bene confina coi mappali 71,72,74,77,115,98,97 salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 74.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: olivola

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione



censuaria aulla, foglio 7, particella 74, qualità prato, classe 3, superficie catastale 772, reddito dominicale: € 1,2, reddito agrario: € 1
Derivante da: atto notaio zannoni rep 5184 stipulato in data 5-8-64 trascritto a massa il 22-10-1964 reg gen 4336 e reg part 3854
Confini: il bene confina con fosso romagnoli e coi mappali 77,73,72 salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 98.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: olivola

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio 7, particella 98, qualità prato, classe 3, superficie catastale 6164, reddito dominicale: € 9,55, reddito agrario: € 7,96
Derivante da: atto notaio zannoni rep 5184 stipulato in data 5-8-64 trascritto a massa il 22-10-1964 reg gen 4336 e reg part 3854
Confini: il bene confina con fosso romagnoli e coi mappali 73,115,114,113,112,97 salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 8 mapp 168 sub 2.

sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: lizzano

Note: si tratta di un fabbricato diruto suddiviso nel sub 1 presente nel catasto urbano e del sub 2 presente nel catasto terreni in quanto riconducibile alla tipologia del fabbricato rurale, tuttavia a seguito delle ricerche effettuate non è possibile individuare fisicamente la porzione del bene identificata col sub 2 quindi detto cespite non risulta periziabile

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio 8, particella 168, subalterno 2, qualità fabb diruto
Derivante da: atto notaio zannoni rep 5184 stipulato in data 5-8-64 trascritto a massa il 22-10-1964 reg gen 4336 e reg part 3854
Confini: il bene confina con fosso romagnoli e coi mappali 169,170,173 167 salvo se altri
Note sulla conformità catastale: **a seguito di variazione d' ufficio del catasto di massa**



carrara il fabbricato è stato cancellato dalle mappe, ma nella realtà seppur collabente è ancora rilevabile in situ, tuttavia non è possibile capire quale porzione del fabbricato visibile in situ sia riconducibile al sub 1 e quale al sub 2

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: non previsato - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: di fatto si tratta di bene indiviso per le ragioni espresse al paragrafo relativo alla provenienza

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non essendo stato possibile individuare la porzione di fabbricato riconducibile al sub 2 il ctu non è in grado di esprimere giudizi sulla conformità catastale del bene

Note generali: Con variazione d' ufficio il catasto di massa carrara ha eliminato dalla mappa la campitura che identificava il fabbricato variandolo in aia, inoltre i certificati catastali fanno riferimento ad un subalterno 2 mentre l' atto di provenienza del 64 non fa riferimento a porzioni di fabbricato. L' immobile per quanto sopra espresso non è periziabile.

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 8 mapp 170.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: lizzano

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **8**, particella **170**, qualità incolt prod, classe U, superficie catastale 96, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: atto notaio zannoni rep 5184 stipulato in data 5-8-64 trascritto a massa il 22-10-1964 reg gen 4336 e reg part 3854

Confini: il bene confina con fosso romagnoli e coi mappali 168,169, 502 salvo se altri

Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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



SI

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di gradevoli zone collinari poste alla periferia del comune di Aulla, la frazione fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano. I beni de quo si trovano in località Olivola e Lizzano; nello specifico si tratta di una zona a destinazione prevalentemente agricola caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici rarefatti a destinazione residenziale ed agricola; la zona è sprovvista anche dei servizi più basilari, per accedere a qualche forma di servizio occorre spostarsi verso Aulla. Le zone limitrofe sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti al comprensorio della Lunigiana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: aulla.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli della lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 72
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 73
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 74
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 98
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 8 mapp 168 sub 2
sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 8 mapp 170
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 72

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 73

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 74

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 98

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 8 mapp 168 sub 2

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 8 mapp 170

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A



rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 72

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 72

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 73

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 73

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 74

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 74

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 98

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 98

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 8 mapp 168 sub 2

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 8 mapp 168 sub 2

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata



con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 8 mapp 170

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 8 mapp 170

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: del 22-9-20*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 72
agricolo sito in Aulla (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: il fondo è intercluso

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 73
agricolo sito in Aulla (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: il fondo è intercluso

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 74
agricolo sito in Aulla (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: il fondo è intercluso

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 7 mapp 98
agricolo sito in Aulla (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: il fondo è intercluso

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 8 mapp 168 sub 2
sito in Aulla (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 8 mapp 170
agricolo sito in Aulla (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: l' ultimo tratto di strada che conduce al fondo è percorribile solo a piedi

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 72

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 73



Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 74

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 98

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: come anticipato l'atto di provenienza narra genericamente di un fabbricato abitativo sito in lizzano mentre il sub 2 è riconducibile alla tipologia dei fabbricati rurali in quanto inserito nel catasto terreni, neppure le ricerche svolte presso l'archivio di stato che conserva gli atti del catasto urbano soccorrono per dissolvere i dubbi circa la storia ipocatastale e circa l'individuazione fisica delle due porzioni del bene visibile ad oggi riconducibili rispettivamente al sub 1 e 2, pertanto come anticipato il bene è imperiziabile e non trasferibile

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 8 mapp 168 sub 2

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 8 mapp 170

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 72

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 73

agricolo
Nessuna.



Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 74

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 98

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: non essendo possibile individuare la porzione di fabbricato riconducibile all' esecutato non ha senso esprimere pareri sulla conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 8 mapp 168 sub 2

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 8 mapp 170

7.2 Conformità urbanistica:

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: olivola,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 72

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: olivola,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:



Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 73

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: olivola,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 74

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: olivola,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 7 mapp 98

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: lizzano,

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 8 mapp 168 sub 2



Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: lizzano,	
Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 8 mapp 170

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 7 mapp 72**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare e ha un andamento collinare. Il terreno è dotato una strada, tuttavia affatto percorribile.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.187,00**
 il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare
 Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione tanto da impedire di addentrarvi.

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto opportuno ridurne valore del 30% portandolo a 1,07 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



terreno	sup reale netta	4.187,00	1,00	4.187,00
		4.187,00		4.187,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 7 mapp 73**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare e ha un andamento collinare. Il terreno è dotato una strada, tuttavia affatto percorribile.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.564,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto opportuno ridurne il valore del 30% portandolo a 1,02 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	7.564,00	1,00	7.564,00



7.564,00

7.564,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 7 mapp 74**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare e ha un andamento collinare. Il terreno è dotato una strada, tuttavia affatto percorribile.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **722,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto opportuno ridurne il valore del 50% portandolo a 1,04 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	722,00	1,00	722,00
		722,00		722,00



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 7 mapp 98**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare e ha un andamento collinare. Il terreno è dotato una strada, tuttavia affatto percorribile.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.164,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto opportuno ridurne il valore del 50% portandolo a 1,04 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	6.164,00	1,00	6.164,00
		6.164,00		6.164,00



Descrizione: di cui al punto **Terreno Aulla fg 8 mapp 168 sub 2**

Si tratta di un piccolo fabbricato collabente disposto su due piani con corte attigua di cui al cespite successivo, il bene che è posto a ridosso di un piccolo agglomerato di edifici risulta accessibile ma dagli atti non risulta alcuna servitù di passo con autoveicoli che peraltro risulterebbe incompatibile con l'orografia e la collocazione della corte attigua di cui al cespite successivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: non precisato - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **0,00**

E' posto al piano: seminterrato e terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 41

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;

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

Stato di manutenzione generale: fatiscente/collabente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è da tempo privo di manutenzione ed in parte è collassato, tanto che risulta impossibile accedervi e rilevarne internamente l'effettiva consistenza.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** condizioni: **da demolire**

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viste le criticità evidenziate nel ventennale che non consentono di individuare quale porzione dell'immobile sia riconducibile al sub 2, non si ritiene trasferibile il bene e quindi non gli si assegna alcun valore.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	0,00	1,00	0,00
		0,00		0,00



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 8 mapp 170**

Si tratta di un piccolo appezzamento di terreno di forma regolare posto a ridosso di un piccolo agglomerato di edifici. Il terreno risulta accessibile a piedi

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **96,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare molto scosceso

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione, la sua funzione di pertinenza ai cespiti limitrofi, le caratteristiche del bene e vista la sua modesta superficie, si è ritenuto congruo per il bene il valore di 15 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	96,00	1,00	96,00
		96,00		96,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è stabilito di adottare un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l' Agenzia del Territorio di Massa Carrara i Valori Agricoli Medi relativi all' annualità 2015, valori unitari che poi sono stati vagliati e ponderati in base allo stato dei luoghi e quindi in base alle effettive potenzialità dei beni ricadenti nel lotto, ottenendo così una quotazione che rispecchiasse le richieste del mercato tenendo conto della posizione degli stessi.
Allo scopo di verificare l'aderenza dei Valori Agricoli Medi al mercato immobiliare attuale e viceversa, si è provveduto ad assumere informazioni da agenti immobiliari operanti in Lunigiana.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Uffici del registro di massa carrara;

Ufficio tecnico di aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in Lunigiana.

8.3 Valutazione corpi:



Terreno Aulla fg 7 mapp 72. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.480,09.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	4.187,00	€ 1,07	€ 4.480,09
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.480,09
Valore Corpo			€ 4.480,09
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.480,09
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.480,09

Terreno Aulla fg 7 mapp 73. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.715,28.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	7.564,00	€ 1,02	€ 7.715,28
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.715,28
Valore Corpo			€ 7.715,28
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.715,28
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.715,28

Terreno Aulla fg 7 mapp 74. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 750,88.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	722,00	€ 1,04	€ 750,88
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 750,88
Valore Corpo			€ 750,88
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 750,88
Valore complessivo diritto e quota			€ 750,88

Terreno Aulla fg 7 mapp 98. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.410,56.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	6.164,00	€ 1,04	€ 6.410,56



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.410,56
Valore Corpo	€ 6.410,56
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.410,56
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.410,56

Terreno Aulla fg 8 mapp 168 sub 2.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	0,00	€ 0,00	€ 0,00

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

Terreno Aulla fg 8 mapp 170. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.440,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	96,00	€ 15,00	€ 1.440,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.440,00
Valore Corpo	€ 1.440,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.440,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.440,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno Aulla fg 7 mapp 72	agricolo	4.187,00	€ 4.480,09	€ 4.480,09
Terreno Aulla fg 7 mapp 73	agricolo	7.564,00	€ 7.715,28	€ 7.715,28



Terreno Aulla fg 7 mapp 74	agricolo	722,00	€ 750,88	€ 750,88
Terreno Aulla fg 7 mapp 98	agricolo	6.164,00	€ 6.410,56	€ 6.410,56
Terreno Aulla fg 8 mapp 168 sub 2		0,00	€ 0,00	€ 0,00
Terreno Aulla fg 8 mapp 170	agricolo	96,00	€ 1.440,00	€ 1.440,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 3.119,52

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

Giudizio di comoda divisibilità: l' unico bene indiviso è il mappale 168 sub 2 che comunque è stralciato dal lotto

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.677,29

8.6 Regime fiscale della vendita

persone fisiche

Lotto: 005

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - La documentazione ipocatastale inizialmente non consentiva di verificare la continuità dei titoli, stante la non rispondenza tra gli identificativi catastali riportati in visura e quelli riportati nella certificazione ipocatastale che in buona misura faceva riferimento al cessato catasto, tuttavia a seguito delle ricerche dello scrivente ctu è stato possibile ricostruire il ventennale.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 37.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: strada da magliano per bigliolo

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **9**, particella **37**, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 1696, reddito dominicale: € 1,4, reddito agrario: € 0,53

Derivante da: atto notaio zannoni rep 5184 stipulato in data 5-8-64 trascritto a massa il 22-10-1964 reg gen 4336 e reg part 3854

Confini: il bene confina coi mappali 25,28,41,40,36 salvo se altri



Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 40.

**agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: strada da magliano per
bigliolo**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione
censuaria aulla, foglio **9**, particella **40**, qualità uliveto, classe 6, superficie catastale 4620,
reddito dominicale: € 0,48, reddito agrario: € 3,58
Derivante da: atto notaio zannoni rep 5184 stipulato in data 5-8-64 trascritto a massa il 22-10-
1964 reg gen 4336 e reg part 3854
Confini: il bene confina coi mappali 37,41,43,56,55,36 salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 56.

**agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: strada da magliano per
bigliolo**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione
censuaria aulla, foglio **9**, particella **56**, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 1028,
reddito dominicale: € 0,42, reddito agrario: € 0,32
Derivante da: atto notaio zannoni rep 5184 stipulato in data 5-8-64 trascritto a massa il 22-10-
1964 reg gen 4336 e reg part 3854
Confini: il bene confina coi mappali 40,43,57,95,94,55 salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno



Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 57.

**agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: strada da magliano per
bigliolo**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **9**, particella **57**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 8974, reddito dominicale: € 9,27, reddito agrario: € 7,88
Derivante da: atto notaio lucentini rep 56520 stipulato in data 30-8-68 trascritto a massa il 12-9-1968 reg part 3957 e reg gen 4854
Confini: il bene confina coi mappali 95,56,43 e strada da bigliolo per magliano salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una gradevole zona collinare posta alla periferia del comune di Aulla sul confine col comune di Fivizzano, la frazione fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano. I beni de quo si trovano in corrispondenza della strada che da Bigliolo porta a Magliano; nello specifico si tratta di una zona a destinazione prevalentemente agricola caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici rarefatti a destinazione residenziale ed agricola; la zona è sprovvista anche dei servizi più basilari, per accedere a qualche forma di servizio occorre spostarsi verso Pallerone o Fivizzano o Aulla. Le zone limitrofe sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti al comprensorio della Lunigiana.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: aulla.
Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.
Attrazioni storiche: castelli della lunigiana.
Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 37
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero



Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 40
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 56
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 57
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 37

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 40

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 56



- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 57

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 37

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 37

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 40

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 40

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 56

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 56

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 57

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 57

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: del 22-9-20*



Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 37
agricolo sito in Aulla (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 40
agricolo sito in Aulla (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 56
agricolo sito in Aulla (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 57
agricolo sito in Aulla (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato



Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 37

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 40

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 56

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 57

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 37

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 40

agricolo



Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 56

agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 57

7.2 Conformità urbanistica:

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: strada da magliano per bigliolo,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 37

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: strada da magliano per bigliolo,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 40

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: strada da magliano per bigliolo,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE



Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione
----------------	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 56

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: strada da magliano per bigliolo,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 57

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 37**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare e ha un andamento collinare. L' accesso al presente bene avviene tramite altri mappali appartenenti al lotto de quo per tramite di una stretta strada bianca in pessimo stato di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.696,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

NOTA BENE non è stato possibile accedere per la fitta vegetazione presente nei terreni che conducono dalla strada al cespite de quo.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto opportuno ridurne il valore del 30% portandolo a 1,07 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	1.696,00	1,00	1.696,00
		1.696,00		1.696,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 40**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare e ha un andamento collinare. L' accesso al presente bene avviene tramite altri mappali appartenenti al lotto de quo per tramite di una stretta strada bianca in pessimo stato di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.620,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

NOTA BENE non è stato possibile accedere direttamente al bene per la fitta vegetazione presente nei terreni che conducono dalla strada al cespite de quo e dal momento che un' operazione di manutenzione avrebbe assorbito buona parte del valore del bene si è ritenuto opportuno adottare come tessitura prevalente quella di bosco anzichè quella di oliveto presente in visura.

Impianti:



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, ed essendo impossibile accedere al lotto si è ritenuto congruo per il bene il valore di 0,87 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	4.620,00	1,00	4.620,00
		4.620,00		4.620,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 56**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare e ha un andamento collinare.L' accesso al presente bene avviene tramite altri mappali appartenenti al lotto de quo per tramite di una stretta strada bianca in pessimo stato di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.028,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

NOTA BENE non è stato possibile accedere per la fitta vegetazione presente nei terreni che conducono dalla strada al cespite de quo.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto opportuno ridurne il valore del 30% portandolo a 1,07 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	1.028,00	1,00	1.028,00
		1.028,00		1.028,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 57**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare e ha un andamento collinare. L' accesso al presente bene avviene per tramite di una stretta strada bianca in pessimo stato di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.974,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori



agricoli medi dell' anno 2015, trattandosi di fatto di un bosco si è ritenuto congruo per il bene il valore di 0,87 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	8.974,00	1,00	8.974,00
		8.974,00		8.974,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è stabilito di adottare un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l' Agenzia del Territorio di Massa Carrara i Valori Agricoli Medi relativi all' annualità 2015, valori unitari che poi sono stati vagliati e ponderati in base allo stato dei luoghi e quindi in base alle effettive potenzialità dei beni ricadenti nel lotto, ottenendo così una quotazione che rispecchiasse le richieste del mercato tenendo conto della posizione degli stessi.

Allo scopo di verificare l'aderenza dei Valori Agricoli Medi al mercato immobiliare attuale e viceversa, si è provveduto ad assumere informazioni da agenti immobiliari operanti in Lunigiana.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Uffici del registro di massa carrara;

Ufficio tecnico di aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in Lunigiana.

8.3 Valutazione corpi:



Terreno Aulla fg 9 mapp 37. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.814,72.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	1.696,00	€ 1,07	€ 1.814,72
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.814,72
Valore Corpo			€ 1.814,72
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.814,72
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.814,72

Terreno Aulla fg 9 mapp 40. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.019,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	4.620,00	€ 0,87	€ 4.019,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.019,40
Valore Corpo			€ 4.019,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.019,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.019,40

Terreno Aulla fg 9 mapp 56. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.099,96.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	1.028,00	€ 1,07	€ 1.099,96
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.099,96
Valore Corpo			€ 1.099,96
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.099,96
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.099,96

Terreno Aulla fg 9 mapp 57. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.807,38.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	8.974,00	€ 0,87	€ 7.807,38



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.807,38
Valore Corpo	€ 7.807,38
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.807,38
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.807,38

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno Aulla fg 9 mapp 37	agricolo	1.696,00	€ 1.814,72	€ 1.814,72
Terreno Aulla fg 9 mapp 40	agricolo	4.620,00	€ 4.019,40	€ 4.019,40
Terreno Aulla fg 9 mapp 56	agricolo	1.028,00	€ 1.099,96	€ 1.099,96
Terreno Aulla fg 9 mapp 57	agricolo	8.974,00	€ 7.807,38	€ 7.807,38

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 2.211,22
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.530,24
--	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

persone fisiche

Lotto: 006

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - La documentazione ipocatastale inizialmente non consentiva di verificare la continuità dei titoli, stante la non rispondenza tra gli identificativi catastali riportati in visura e quelli riportati nella certificazione ipocatastale che in buona misura faceva riferimento al cessato catasto, tuttavia a seguito delle ricerche dello scrivente ctu è stato possibile ricostruire il ventennale.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 108.

**agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: strada da magliano per
bigliolo**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **9**, particella **108**, qualità uliveto, classe 5, superficie catastale 2708, reddito dominicale: € 0,84, reddito agrario: € 3,5
Derivante da: atto notaio zannoni rep 5184 stipulato in data 5-8-64 trascritto a massa il 22-10-1964 reg gen 4336 e reg part 3854
Confini: il bene confina coi mappali 111,110,107, 106,109 e strada ma magliano per bigliolo salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 109.

**agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: strada da magliano per
bigliolo**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **9**, particella **109**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 1566, reddito dominicale: € 1,62, reddito agrario: € 1,37
Derivante da: atto notaio zannoni rep 5184 stipulato in data 5-8-64 trascritto a massa il 22-10-1964 reg gen 4336 e reg part 3854
Confini: il bene confina coi mappali 111, 108 e strada da bigliolo per magliano salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):



Si tratta di una gradevole zona collinare posta alla periferia del comune di Aulla sul confine col comune di Fivizzano, la frazione fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano. I beni de quo si trovano in corrispondenza della strada che da Bigliolo porta a Magliano; nello specifico si tratta di una zona a destinazione prevalentemente agricola caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici rarefatti a destinazione residenziale ed agricola; la zona è sprovvista anche dei servizi più basilari, per accedere a qualche forma di servizio occorre spostarsi verso Pallerone o Fivizzano o Aulla. Le zone limitrofe sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti al comprensorio della Lunigiana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: aulla.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli della lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 108
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 109
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 108



- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 109

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 108

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 108

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 109

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 109

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: del 22-9-20

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 108
agricolo sito in Aulla (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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



Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 109

agricolo sito in Aulla (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 108

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 109

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 108

agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 109

7.2 Conformità urbanistica:

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: strada da magliano per bigliolo,



Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 108

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: strada da magliano per bigliolo,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 109

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 108**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare e ha un andamento collinare. L' accesso al lotto avviene per tramite del cespite successivo da una stretta strada bianca in pessimo stato di manutenzione

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.708,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente uliveto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione anche se le piante non hanno bisogno di interventi importanti.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è opportuno ridurne del 30% il valore portandolo a 3,86 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	2.708,00	1,00	2.708,00
		2.708,00		2.708,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 109**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare e ha un andamento collinare. L' accesso avviene da una stretta strada bianca in pessimo stato di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.566,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, trattandosi di fatto di un bosco si è ritenuto congruo per il bene il valore di 0.87 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	1.566,00	1,00	1.566,00
		1.566,00		1.566,00

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

Si è stabilito di adottare un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l' Agenzia del Territorio di Massa Carrara i Valori Agricoli Medi relativi all' annualità 2015, valori unitari che poi sono stati vagliati e ponderati in base allo stato dei luoghi e quindi in base alle effettive potenzialità dei beni ricadenti nel lotto, ottenendo così una quotazione che rispecchiasse le richieste del mercato tenendo conto della posizione degli stessi.

Allo scopo di verificare l' aderenza dei Valori Agricoli Medi al mercato immobiliare attuale e viceversa, si è provveduto ad assumere informazioni da agenti immobiliari operanti in Lunigiana.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Uffici del registro di massa carrara;

Ufficio tecnico di aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in Lunigiana.

8.3 Valutazione corpi:

Terreno Aulla fg 9 mapp 108. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.452,88.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	2.708,00	€ 3,86	€ 10.452,88
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.452,88
Valore Corpo			€ 10.452,88
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.452,88
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.452,88

Terreno Aulla fg 9 mapp 109. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.362,42.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	1.566,00	€ 0,87	€ 1.362,42
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.362,42
Valore Corpo			€ 1.362,42
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.362,42
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.362,42

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno Aulla fg 9 mapp 108	agricolo	2.708,00	€ 10.452,88	€ 10.452,88
Terreno Aulla fg 9 mapp 109	agricolo	1.566,00	€ 1.362,42	€ 1.362,42

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 1.772,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 10.043,01

8.6 Regime fiscale della vendita

persone fisiche

Lotto: 007

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - La documentazione ipocatastale inizialmente non consentiva di verificare la continuità dei titoli, stante la non rispondenza tra gli identificativi catastali riportati in visura e quelli riportati nella certificazione ipocatastale che in buona misura faceva riferimento al cessato catasto, tuttavia a seguito delle ricerche dello scrivente ctu è stato possibile ricostruire il ventennale.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 315.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **9**, particella **315**, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 5360, reddito dominicale: € 17,99, reddito agrario: € 13,84
Derivante da: atto di compravendita e divisione notaio sartori stipulato ad aulla in data 4-10-1954 e registrato massa carrara in data 21-11-1954 reg gen 3807 reg part 3448
Confini: il bene confina coi mappali 273,277,323,319,316 e strada da montebarei per moletto salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 318.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **9**, particella **318**, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 7380, reddito dominicale: € 6,10, reddito agrario: € 2,29
Derivante da: atto di compravendita e divisione notaio sartori stipulato ad aulla in data 4-10-1954 e registrato massa carrara in data 21-11-1954 reg gen 3807 reg part 3448
Confini: il bene confina coi mappali 317,319,373,386,782,370 e strada da montebarei per moletto salvo se altri
Note sulla conformità catastale:



Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 323.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **9**, particella **323**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 4081, reddito dominicale: € 9,48, reddito agrario: € 5,27
Derivante da: atto di compravendita e divisione notaio sartori stipulato ad aulla in data 4-10-1954 e registrato massa carrara in data 21-11-1954 reg gen 3807 reg part 3448
Confini: il bene confina coi mappali 278,375,319,315 e fosso di ampognana salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una gradevole zona collinare posta alla periferia del comune di Aulla sul confine col comune di Fivizzano, la frazione fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano. I beni de quo si trovano in corrispondenza del piccolo paese di Montebarei; nello specifico si tratta di una zona a destinazione prevalentemente agricola caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici rarefatti, a destinazione residenziale ed agricola; la zona è sprovvista anche dei servizi più basilari, per accedere a qualche forma di servizio occorre spostarsi verso Pallerone o Fivizzano o Aulla. Le zone limitrofe sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti al comprensorio della Lunigiana.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: aulla.
Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.



Attrazioni storiche: castelli della lunigiana.
Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 315
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 318
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 323
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 315

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 318

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222



Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 323

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 315

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 315

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 318

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 318

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 323

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 323

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: del 22-9-20*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 315
agricolo sito in Aulla (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 318
agricolo sito in Aulla (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 323
agricolo sito in Aulla (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 315

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 318

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 323



7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 315

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 318

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 323

7.2 Conformità urbanistica:**Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei,**

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7. Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 315

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei,

Strumento urbanistico Adottato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 318

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei,

Strumento urbanistico Adottato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 323

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 315**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma regolare che ha un andamento collinare.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.360,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente vigneto e olivi sui confini entrambi in pessimo stato di manutenzione

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto, o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo scarso stato di manutenzione che ha di fatto comportato la perdita della produttività del vigneto e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell'



anno 2015, si è ritenuto opportuno ridurne il valore del 70% portandolo a 1.69 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	5.360,00	1,00	5.360,00
		5.360,00		5.360,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 318**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma regolare che ha un andamento collinare.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.380,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto, o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto opportuno ridurne il valore del 30% portandolo a 1,07 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	7.380,00	1,00	7.380,00
		7.380,00		7.380,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 323**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare che ha un andamento collinare e al quale si accede per mezzo del mappale 315 che fa parte del lotto de quo.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.081,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente di fatto adibito a prato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito buona parte rilevante del valore del lotto, o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, considerato che di fatto è adibito a prato si è ritenuto opportuno ridurne del 50% il valore portandolo a 2,39 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	4.081,00	1,00	4.081,00



4.081,00	4.081,00
----------	----------

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è stabilito di adottare un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l' Agenzia del Territorio di Massa Carrara i Valori Agricoli Medi relativi all' annualità 2015, valori unitari che poi sono stati vagliati e ponderati in base allo stato dei luoghi e quindi in base alle effettive potenzialità dei beni ricadenti nel lotto, ottenendo così una quotazione che rispecchiasse le richieste del mercato tenendo conto della posizione degli stessi. Allo scopo di verificare l'aderenza dei Valori Agricoli Medi al mercato immobiliare attuale e viceversa, si è provveduto ad assumere informazioni da agenti immobiliari operanti in Lunigiana.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Uffici del registro di massa carrara;

Ufficio tecnico di aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in Lunigiana.

8.3 Valutazione corpi:



Terreno Aulla fg 9 mapp 315. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.058,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	5.360,00	€ 1,69	€ 9.058,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.058,40
Valore Corpo			€ 9.058,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.058,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.058,40

Terreno Aulla fg 9 mapp 318. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.896,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	7.380,00	€ 1,07	€ 7.896,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.896,60
Valore Corpo			€ 7.896,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.896,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.896,60

Terreno Aulla fg 9 mapp 323. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.753,59.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	4.081,00	€ 2,39	€ 9.753,59
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.753,59
Valore Corpo			€ 9.753,59
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.753,59
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.753,59

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno Aulla fg	agricolo	5.360,00	€ 9.058,40	€ 9.058,40



9 mapp 315				
Terreno Aulla fg 9 mapp 318	agricolo	7.380,00	€ 7.896,60	€ 7.896,60
Terreno Aulla fg 9 mapp 323	agricolo	4.081,00	€ 9.753,59	€ 9.753,59

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 4.006,29

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 22.702,30**8.6 Regime fiscale della vendita**

persone fisiche

Lotto: 008

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - La documentazione ipocatastale inizialmente non consentiva di verificare la continuità dei titoli, stante la non rispondenza tra gli identificativi catastali riportati in visura e quelli riportati nella certificazione ipocatastale che in buona misura faceva riferimento al cessato catasto, tuttavia a seguito delle ricerche dello scrivente ctu è stato possibile ricostruire il ventennale.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 462.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio 9, particella 462, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 291, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,09

Derivante da: atto notaio zannoni rep 5184 stipulato in data 5-8-64 trascritto a massa il 22-10-1964 reg gen 4336 e reg part 3854

Confini: il bene confina coi mappali 459,463,520 e fosso di ampognana salvo se altri

Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 463.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **9**, particella **463**, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 2574, reddito dominicale: € 11,96, reddito agrario: € 6,65
Derivante da: atto notaio zannoni rep 5184 stipulato in data 5-8-64 trascritto a massa il 22-10-1964 reg gen 4336 e reg part 3854
Confini: il bene confina coi mappali 462,460,461,464,522 salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz A.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **9**, particella **516**, subalterno **AA**, qualità seminativo arb, classe 5, superficie catastale 2824, reddito dominicale: € 1,46, reddito agrario: € 1,75
Derivante da: successione testamentaria della bastiani beatrice del 11-12-1941 e successiva pubblicazione del testamento del 22-1-42
Confini: il bene confina coi mappali 455,518,572,517 e strada da montebarei a ampognana salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è stato possibile reperire alcun titolo relativo al fabbricato che occupa una piccola parte dell' area di sedime del mappale de quo, tuttavia dal momento che la tettoia de quo è realizzata in aderenza al piccolo fabbricato rurale di cui al mappale 517 e poichè il mappale 517 è stato frazionato dal



mappale 516 de quo per dare contezza dell'esistenza del fabbricato che insiste sul mappale 517 medesimo, è plausibile ritenere che la tettoia medesima sia stata realizzata successivamente in una data non precisata pertanto non è possibile esprimere giudizi sulla sua conformità edilizia e quindi su quella catastale
Regularizzabili mediante: demolizione della tettoia
demolizione tettoia: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz B.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio 9, particella 516, subalterno AB, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 2350, reddito dominicale: € 7,89, reddito agrario: € 6,07
Derivante da: successione testamentaria della bastiani beatrice del 11-12-1941 e successiva pubblicazione del testamento del 22-1-42
Confini: il bene confina coi mappali 455,518,572,517 e strada da montebarei a ampognana salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stato possibile reperire alcun titolo relativo al fabbricato che occupa una piccola parte dell' area di sedime del mappale de quo, tuttavia dal momento che la tettoia de quo è realizzata in aderenza al piccolo fabbricato rurale di cui al mappale 517 e poichè il mappale 517 è stato frazionato dal mappale 516 de quo per dare contezza dell'esistenza del fabbricato che insiste sul mappale 517 medesimo, è plausibile ritenere che la tettoia medesima sia stata realizzata successivamente in una data non precisata pertanto non è possibile esprimere giudizi sulla sua conformità edilizia e quindi su quella catastale. Il costo di regolarizzazione è già riportato nella trattazione del mappale 516 porz A

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 517.

sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei

Note: si tratta di un fabbricato rurale

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione



censuaria aulla, foglio **9**, particella **517**, qualità fabbricato diruto, superficie catastale 27
Derivante da: successione testamentaria della bastiani beatrice del 11-12-1941 e successiva pubblicazione del testamento del 22-1-42
Confini: il bene confina coi mappali 516 e strada da montebarei a ampognana salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 518.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **9**, particella **518**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 5395, reddito dominicale: € 12,54, reddito agrario: € 6,97
Derivante da: successione testamentaria della bastiani beatrice del 11-12-1941 e successiva pubblicazione del testamento del 22-1-42
Confini: il bene confina coi mappali 456,519, fosso ampognana, 578, 577,572,516 salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 519.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **9**, particella **519**, qualità prato, classe 3, superficie catastale 1061, reddito dominicale: € 1,64, reddito agrario: € 1,37
Derivante da: successione testamentaria della bastiani beatrice del 11-12-1941 e successiva pubblicazione del testamento del 22-1-42
Confini: il bene confina coi mappali 458, fosso ampognana, 518 salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà



Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una gradevole zona collinare posta alla periferia del comune di Aulla sul confine col comune di Fivizzano, la frazione fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano. I beni de quo si trovano in corrispondenza del piccolo paese di Montebarei; nello specifico si tratta di una zona a destinazione prevalentemente agricola caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici rarefatti, a destinazione residenziale ed agricola; la zona è sprovvista anche dei servizi più basilari, per accedere a qualche forma di servizio occorre spostarsi verso Pallerone o Fivizzano o Aulla. Le zone limitrofe sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti al comprensorio della Lunigiana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: aulla.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli della lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 462
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 463
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz A
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz B
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 517
sito in Aulla (MS),



Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 518
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 519
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 462

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 463

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz A

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz B



- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 517

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 518

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 519

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 462

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 462

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 463

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 463

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz A

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz A

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.



Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz B

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz B

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 517

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 517

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 518

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 518

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 519

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 519

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: del 22-9-20

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:



Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 462
agricolo sito in Aulla (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: il fondo è intercluso

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 463
agricolo sito in Aulla (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: il fondo è intercluso

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz A
agricolo sito in Aulla (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: NOTA BENE per chiarezza espositiva le porzioni A e B del mappale 516 sono state trattate distintamente ma si dovrà procedere al trasferimento del mappale 516 nella sua interezza

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz B
agricolo sito in Aulla (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: NOTA BENE per chiarezza espositiva le porzioni A e B del mappale 516 sono state trattate distintamente ma si dovrà procedere al trasferimento del mappale 516 nella sua interezza

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 517
sito in Aulla (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 518
agricolo sito in Aulla (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 519
agricolo sito in Aulla (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 462

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 463

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/01/1942 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di successione testamentaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: si precisa che le ricerche ipocatastali si sono svolte anche grazie alle evidenze legate ai riscontri della partita catastale sui microfilm

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz A

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/01/1942 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di



successione testamentaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: si precisa che le ricerche ipocatastali si sono svolte anche grazie alle evidenze legate ai riscontri della partita catastale sui microfilm

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz B

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/01/1942 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: si precisa che le ricerche ipocatastali si sono svolte anche grazie alle evidenze legate ai riscontri della partita catastale sui microfilm

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 517

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/01/1942 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: si precisa che le ricerche ipocatastali si sono svolte anche grazie alle evidenze legate ai riscontri della partita catastale sui microfilm

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 518

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/01/1942 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: si precisa che le ricerche ipocatastali si sono svolte anche grazie alle evidenze legate ai riscontri della partita catastale sui microfilm

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 519

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 462

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 463

agricolo
Nessuna.



Note generali sulla conformità: Non è stato possibile reperire alcun titolo relativo al fabbricato che occupa una piccola parte dell' area di sedime del mappale de quo, tuttavia dal momento che la tettoia de quo è realizzata in aderenza al piccolo fabbricato rurale di cui al mappale 517 e poichè il mappale 517 è stato frazionato dal mappale 516 de quo per dare contezza dell'esistenza del fabbricato che insiste sul mappale 517 medesimo, è plausibile ritenere che la tettoia medesima sia stata realizzata successivamente in una data non precisata pertanto non è possibile esprimere giudizi sulla sua conformità edilizia e quindi su quella catastale.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz A

agricolo

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Non è stato possibile reperire alcun titolo relativo al fabbricato che occupa una piccola parte dell' area di sedime del mappale de quo, tuttavia dal momento che la tettoia de quo è realizzata in aderenza al piccolo fabbricato rurale di cui al mappale 517 e poichè il mappale 517 è stato frazionato dal mappale 516 de quo per dare contezza dell'esistenza del fabbricato che insiste sul mappale 517 medesimo, è plausibile ritenere che la tettoia medesima sia stata realizzata successivamente in una data non precisata pertanto non è possibile esprimere giudizi sulla sua conformità edilizia e quindi su quella catastale.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz B

Note sulla conformità edilizia: Non è stato possibile reperire alcun titolo relativo al fabbricato che occupa tutta l' area di sedime del presente bene, tuttavia dal momento che il frazionamento della presella di terreno in oggetto, che costituisce un enclave del mappale 516, risale ai primi del '900 in base alle informazioni assunte presso il catasto di massa carrara, è plausibile ritenere legittimo il bene medesimo, anche sulla base dell' analisi tipologica del fabbricato e della sua vetustà.

Si precisa che è stato visionato il volo del '54 ma la sua pessima risoluzione non da conferma dell' esistenza del bene a quella data.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 517

agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 518

agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 519

7.2 Conformità urbanistica:

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8



Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 462**Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei,**

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 463**Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei,**

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz A**Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei,**

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz B

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 517

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 518

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 519



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 462**

Si tratta di un piccolo appezzamento di terreno di forma regolare che ha un andamento collinare e risulta intercluso oltre che contiguo con quello di cui al cespite successivo, anche se viene riferito da un parente dell' esecutato dell' esistenza di un passo non formalmente costituito.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **291,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto, o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto congruo per il bene il valore di 1,53 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	291,00	1,00	291,00
		291,00		291,00



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 463**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma regolare che ha un andamento collinare e risulta intercluso oltre che contiguo con quello di cui al cespite precedente, anche se viene riferito da un parente dell' esecutato dell' esistenza di un passo non formalmente costituito. Il parente dell' esecutato riferisce anche della presenza di un idrante comunale che consentiva l' irrigazione del terreno.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.574,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente di fatto adibito a prato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito buona parte rilevante del valore del lotto, o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto opportuno ridurre il valore del 50% portandolo a 2,39 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	2.574,00	1,00	2.574,00
		2.574,00		2.574,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz A**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma regolare che ha un andamento collinare ed ha



accesso da una strada stretta e sconnessa, per mezzo del presente cespite si accede anche ai mappali 517, 518 e 519 che fanno parte del lotto de quo.

Su una piccola porzione del lotto è presente una tettoia (circa 5.5mtx5.3mt) realizzata in aderenza al fabbricato rurale di cui al mappale 517 della quale di dirà al paragrafo conformità catastale ed edilizia.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.824,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente seminativo

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito buona parte rilevante del valore del lotto, o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto opportuno ridurre il valore del 50% portandolo a 1,88 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	2.824,00	1,00	2.824,00
		2.824,00		2.824,00

Descrizione: **agricolo di cui al punto Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz B**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma regolare che ha un andamento collinare ed ha accesso da una strada stretta e sconnessa, per mezzo del presente cespite si accede anche ai mappali 517, 518 e 519 che fanno parte del lotto de quo.



Su una piccola porzione del lotto è presente una tettoia (circa 5.5mtx5.3mt) realizzata in aderenza al fabbricato rurale di cui al mappale 517 della quale di dirà al paragrafo conformità catastale ed edilizia.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.350,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente vigneto

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito buona parte rilevante del valore del lotto, o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto opportuno ridurre il valore del 70% portandolo a 1,69 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	2.350,00	1,00	2.350,00
		2.350,00		2.350,00

Descrizione: di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 517**

Si tratta di un fabbricato rurale collabente non accessibile probabilmente un tempo adibito a fienile, contiguo al mappale 516 che fa parte del lotto de quo e sul quale (mappale 516) è stata realizzata una tettoia in aderenza al fabbricato rurale in oggetto.

Al bene si accede per mezzo del mappale 516.



1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27,00**
 E' posto al piano: terra e primo
 ha un'altezza utile interna di circa m. non rilevabile
 L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso
 Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **da demolire**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** condizioni: **da demolire**

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito buona parte rilevante del valore del lotto, o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Dal momento che si tratta di un fabbricato diruto si è ritenuta opportuna la quotazione di 100€/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana. **NOTA BENE** nel computo della superficie non si è tenuto conto della tettoia perchè non ricadente nella campitura della mappa e quindi probabilmente realizzata in tempi più recenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	27,00	1,00	27,00
		27,00		27,00



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 518**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma regolare che ha un andamento collinare ed ha accesso da una strada stretta e sconnessa, per mezzo del mappale 516 che fa parte del lotto de quo.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.395,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente di fatto prato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito buona parte rilevante del valore del lotto, o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto opportuno ridurne il valore del 50% portandolo a 2,39 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	5.395,00	1,00	5.395,00
		5.395,00		5.395,00



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 519**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare che ha un andamento collinare ed ha accesso da una strada stretta e sconnessa, per mezzo del mappale 516 e 518 che fanno parte del lotto de quo.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.061,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente prato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito buona parte rilevante del valore del lotto, o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto congruo per il bene il valore di 2,09 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	1.061,00	1,00	1.061,00
		1.061,00		1.061,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



8.1 Criterio di stima:

Si è stabilito di adottare un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l' Agenzia del Territorio di Massa Carrara i Valori Agricoli Medi relativi all' annualità 2015, valori unitari che poi sono stati vagliati e ponderati in base allo stato dei luoghi e quindi in base alle effettive potenzialità dei beni ricadenti nel lotto, ottenendo così una quotazione che rispecchiasse le richieste del mercato tenendo conto della posizione degli stessi.

Allo scopo di verificare l'aderenza dei Valori Agricoli Medi al mercato immobiliare attuale e viceversa, si è provveduto ad assumere informazioni da agenti immobiliari operanti in Lunigiana.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Uffici del registro di massa carrara;

Ufficio tecnico di aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in Lunigiana.

8.3 Valutazione corpi:



Terreno Aulla fg 9 mapp 462. agricolo Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 445,23.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Eauivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	291.00	€ 1.53	€ 445.23
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 445.23
Valore Corpo			€ 445.23
Valore Accessori			€ 0.00
Valore complessivo intero			€ 445.23
Valore complessivo diritto e quota			€ 445.23

Terreno Aulla fg 9 mapp 463. agricolo Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.151,86.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Eauivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	2.574.00	€ 2.39	€ 6.151.86
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.151.86
Valore Corpo			€ 6.151.86
Valore Accessori			€ 0.00
Valore complessivo intero			€ 6.151.86
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.151.86

Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz A. agricolo Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.309,12.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Eauivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	2.824.00	€ 1.88	€ 5.309.12
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.309.12
Valore Corpo			€ 5.309.12
Valore Accessori			€ 0.00
Valore complessivo intero			€ 5.309.12
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.309.12

Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz B. agricolo Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.971,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Eauivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	2.350.00	€ 1.69	€ 3.971.50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.971.50
Valore Corpo			€ 3.971.50
Valore Accessori			€ 0.00
Valore complessivo intero			€ 3.971.50
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.971.50

Terreno Aulla fg 9 mapp 517. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Eauivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	27.00	€ 100.00	€ 2.700.00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.700.00
Valore Corpo			€ 2.700.00
Valore Accessori			€ 0.00
Valore complessivo intero			€ 2.700.00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.700.00

Terreno Aulla fg 9 mapp 518. agricolo Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.894,05.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Eauivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	5.395.00	€ 2.39	€ 12.894.05
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.894.05
Valore Corpo			€ 12.894.05
Valore Accessori			€ 0.00
Valore complessivo intero			€ 12.894.05
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.894,05

Terreno Aulla fg 9 mapp 519. agricolo Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.217,49.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Eauivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 147 / 2019

terreno	1.061,00	€ 2,09	€ 2.217,49
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.217,49
Valore Corpo			€ 2.217,49
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.217,49
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.217,49

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno Aulla fg 9 mapp 462	agricolo	291,00	€ 445,23	€ 445,23
Terreno Aulla fg 9 mapp 463	agricolo	2.574,00	€ 6.151,86	€ 6.151,86
Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz A	agricolo	2.824,00	€ 5.309,12	€ 5.309,12
Terreno Aulla fg 9 mapp 516 porz B	agricolo	2.350,00	€ 3.971,50	€ 3.971,50
Terreno Aulla fg 9 mapp 517		27,00	€ 2.700,00	€ 2.700,00
Terreno Aulla fg 9 mapp 518	agricolo	5.395,00	€ 12.894,05	€ 12.894,05
Terreno Aulla fg 9 mapp 519	agricolo	1.061,00	€ 2.217,49	€ 2.217,49

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.053,39
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 27.135,86
--	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

persone fisiche

Lotto: 009

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



inizialmente non consentiva di verificare la continuità dei titoli, stante la non rispondenza tra gli identificativi catastali riportati in visura e quelli riportati nella certificazione ipocatastale che in buona misura faceva riferimento al cessato catasto, tuttavia a seguito delle ricerche dello scrivente ctu è stato possibile ricostruire il ventennale.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 535.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei ampognana

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **9**, particella **535**, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 280, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,09
Derivante da: atto notaio lucentini rep 56520 stipulato in data 30-8-68 trascritto a massa il 12-9-1968 reg part 3957 e reg gen 4854
Confini: il bene confina coi mappali 538,625 e fosso ampognana se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 538.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei ampognana

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **9**, particella **538**, qualità semin irr arb, classe 3, superficie catastale 2620, reddito dominicale: € 6,09, reddito agrario: € 4,74
Derivante da: atto notaio lucentini rep 56520 stipulato in data 30-8-68 trascritto a massa il 12-9-1968 reg part 3957 e reg gen 4854
Confini: il bene confina coi mappali 628,624,535,552 e fosso ampognana se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno



Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 552.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei ampognana

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **9**, particella **552**, qualità semin irr arb, classe 3, superficie catastale 2733, reddito dominicale: € 6,35, reddito agrario: € 4,94

Derivante da: atto di compravendita notaio morichelli stipulato a villafranca in lunigiana in data 6-6-1988 rep 7162 registrato a massa carrara il 21-6-88 reg gen 4635 reg part 3302

Confini: il bene confina coi mappali 628, 538, strada vicinale da padula a montebarei e fosso ampognana se altri

Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una gradevole zona collinare posta alla periferia del comune di Aulla sul confine col comune di Fivizzano, la frazione fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano. I beni de quo si trovano nelle vicinanze del piccolo paese di Montebarei a ridosso del fosso Ampognana; nello specifico si tratta di una zona a destinazione prevalentemente agricola caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici rarefatti, a destinazione residenziale ed agricola; la zona è sprovvista anche dei servizi più basilari, per accedere a qualche forma di servizio occorre spostarsi verso Pallerone o Fivizzano o Aulla. Le zone limitrofe sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti al comprensorio della Lunigiana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: aulla.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli della lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 535

agricolo sito in Aulla (MS),

Libero

Opponibilità ai terzi:



Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 538
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 552
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 535

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 538

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 552

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 535



- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 535

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 538

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 538

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 552

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 552

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: del 22-9-20

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 535
agricolo sito in Aulla (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 538



agricolo sito in Aulla (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 552

agricolo sito in Aulla (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 535

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 538

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 552

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo
Nessuna.



Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 535

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 538

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 552

7.2 Conformità urbanistica:

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei ampognana,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 535

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei ampognana,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 538



Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei ampognana,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 552

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 535**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare che ha un andamento collinare, il bene si trova nelle vicinanze del piccolo paese di montebarei ed è lambito dal fosso ampognana, l' accesso al bene avviene per mezzo dei mappali 552 e 538 appartenenti al lotto de quo

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **280,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto, o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto opportuno ridurne il valore del 30% portandolo a 1,07 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



terreno	sup reale netta	280,00	1,00	280,00
		280,00		280,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 538**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma regolare che ha un andamento collinare, il bene si trova nelle vicinanze del piccolo paese di montebarei ed è lambito dal fosso ampognana, l' accesso al bene avviene per mezzo del mappale 552 appartenente al lotto de quo.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.620,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente di fatto prato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto, o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto opportuno ridurne il valore del 60% portandolo a 2,35 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	2.620,00	1,00	2.620,00



2.620,00	2.620,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 552**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma regolare che ha un andamento collinare, il bene si trova nelle vicinanze del piccolo paese di montebarei ed è lambito dal fosso ampognana.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.733,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente di fatto prato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto, o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto opportuno ridurne il valore del 60% portandolo a 2,35 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	2.733,00	1,00	2.733,00
		2.733,00		2.733,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è stabilito di adottare un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l' Agenzia del Territorio di Massa Carrara i Valori Agricoli Medi relativi all' annualità 2015, valori unitari che poi sono stati vagliati e ponderati in base allo stato dei luoghi e quindi in base alle effettive potenzialità dei beni ricadenti nel lotto, ottenendo così una quotazione che rispecchiasse le richieste del mercato tenendo conto della posizione degli stessi.

Allo scopo di verificare l'aderenza dei Valori Agricoli Medi al mercato immobiliare attuale e viceversa, si è provveduto ad assumere informazioni da agenti immobiliari operanti in Lunigiana.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Uffici del registro di massa carrara;

Ufficio tecnico di aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in Lunigiana.

8.3 Valutazione corpi:



Terreno Aulla fg 9 mapp 535. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 299,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	280,00	€ 1,07	€ 299,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 299,60
Valore Corpo			€ 299,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 299,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 299,60

Terreno Aulla fg 9 mapp 538. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.157,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	2.620,00	€ 2,35	€ 6.157,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.157,00
Valore Corpo			€ 6.157,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.157,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.157,00

Terreno Aulla fg 9 mapp 552. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.422,55.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	2.733,00	€ 2,35	€ 6.422,55
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.422,55
Valore Corpo			€ 6.422,55
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.422,55
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.422,55

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno Aulla fg	agricolo	280,00	€ 299,60	€ 299,60



9 mapp 535				
Terreno Aulla fg 9 mapp 538	agricolo	2.620,00	€ 6.157,00	€ 6.157,00
Terreno Aulla fg 9 mapp 552	agricolo	2.733,00	€ 6.422,55	€ 6.422,55

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 1.931,87

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 10.947,28**8.6 Regime fiscale della vendita**

persone fisiche

Lotto: 010

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - La documentazione ipocatastale inizialmente non consentiva di verificare la continuità dei titoli, stante la non rispondenza tra gli identificativi catastali riportati in visura e quelli riportati nella certificazione ipocatastale che in buona misura faceva riferimento al cessato catasto, tuttavia a seguito delle ricerche dello scrivente ctu è stato possibile ricostruire il ventennale.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 380.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei ampognana

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio 9, particella 380, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 74, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,02
Derivante da: atto notaio zannoni rep 5184 stipulato in data 5-8-64 trascritto a massa il 22-10-1964 reg gen 4336 e reg part 3854
Confini: il bene confina coi mappali 379,382,390 e fosso ampognana salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 382.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei ampognana

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **9**, particella **382**, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 1165, reddito dominicale: € 0,96, reddito agrario: € 0,36
Derivante da: atto notaio zannoni rep 5184 stipulato in data 5-8-64 trascritto a massa il 22-10-1964 reg gen 4336 e reg part 3854
Confini: il bene confina coi mappali 380,381,377 e 390 del foglio 9 del comune di aulla e mappale 50 del foglio 74 del comune di fivizzano salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 387.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei ampognana

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **9**, particella **387**, qualità semin irr, classe 3, superficie catastale 2150, reddito dominicale: € 5, reddito agrario: € 2,78
Derivante da: atto di compravendita e divisione notaio sartori stipulato ad aulla in data 4-10-1954 e registrato massa carrara in data 21-11-1954 reg gen 3807 reg part 3448
Confini: il bene confina coi mappali 386,373,383,388 e 405 salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 388.



agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei ampognana

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **9**, particella **388**, qualità pascolo cesp, classe 1, superficie catastale 1074, reddito dominicale: € 0,78, reddito agrario: € 0,28
Derivante da: atto di compravendita e divisione notaio sartori stipulato ad aulla in data 4-10-1954 e registrato massa carrara in data 21-11-1954 reg gen 3807 reg part 3448
Confini: il bene confina coi mappali 387,385,453,406,405, strada da montebarei a ampognana e fosso ampognana salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 50.

agricolo sito in Fivizzano (MS) CAP: 54013 frazione: costeria

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria fivizzano, foglio **74**, particella **50**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 890, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,28
Derivante da: atto notaio zannoni rep 5184 stipulato in data 5-8-64 trascritto a massa il 22-10-1964 reg gen 4336 e reg part 3854
Confini: il bene confina coi mappali 49 e la strada del mulino del foglio 74 del comune di fivizzano e mappale 382 del foglio 9 del comune di aulla, salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 452.

agricolo sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria aulla, foglio **9**, particella **452**, qualità seminativo arb, classe 4, superficie catastale



1480, reddito dominicale: € 2,29, reddito agrario: € 1,38

Derivante da: atto di compravendita notaio morichelli stipulato a villafranca in lunigiana in data 6-6-1988 rep 7162 registrato a massa carrara il 21-6-88 reg gen 4635 reg part 3302

Confini: il bene confina coi mappali 733,561,786 e strada da montebarei per moleto salvo se altri

Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una gradevole zona collinare posta alla periferia del comune di Aulla sul confine col comune di Fivizzano, la frazione fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano. I beni de quo si trovano nelle vicinanze del piccolo paese di Montebarei a ridosso del fosso Ampognana; nello specifico si tratta di una zona a destinazione prevalentemente agricola caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici rarefatti, a destinazione residenziale ed agricola; la zona è sprovvista anche dei servizi più basilari, per accedere a qualche forma di servizio occorre spostarsi verso Pallerone o Fivizzano o Aulla. Le zone limitrofe sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti al comprensorio della Lunigiana. **NOTA BENE** in questo lotto individuato come ricadente interamente nel comune di aulla rientra anche il mappale 50 del foglio 74 del comune di fivizzano in quanto contiguo coi mappali 380 e 382 del foglio 9 del comune di aulla, tale scelta è stata fatta dallo scrivente allo scopo di meglio valorizzare i beni de quo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: aulla.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli della lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 380
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero**

Opponibilità ai terzi:

**Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 382
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero**

Opponibilità ai terzi:



Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 387
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 388
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 50
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 452
agricolo sito in Aulla (MS),
Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 380

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 382

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data



09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 387

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 388

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 50

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 194890; Importo capitale: € 124890 ; A rogito di tribunale di massa in data 26/01/2010 ai nn. 35; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 09/02/2010 ai nn. 1226/222

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 452

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 380

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 380

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 382

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 382

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 387

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 387

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata



con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 388

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 388

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 50

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 50

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 452

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 452

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: del 22-9-20

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 380
agricolo sito in Aulla (MS),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato



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

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 382
agricolo sito in Aulla (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 387
agricolo sito in Aulla (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 388
agricolo sito in Aulla (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 50
agricolo sito in Aulla (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Aulla fg 9 mapp 452
agricolo sito in Aulla (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 380

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 382

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/10/1954 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 387

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/10/1954 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 388

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 50

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 452

7. PRATICHE EDILIZIE:



7.1 Conformità edilizia:

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 380

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 382

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 387

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 388

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 50

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 452

7.2 Conformità urbanistica:**Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei ampognana,**

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 380

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei ampognana,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 382

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei ampognana,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 387

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei ampognana,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.



Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 388

Fivizzano (MS) CAP: 54013 frazione: costeria,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al regolamento urbanistico
In forza della delibera:	C.C. 41 del 25-6-18 con la quale veniva approvata la variante al regolamento urbanistico
Zona omogenea:	ambito di livello A
Norme tecniche di attuazione:	AMBITO DEL LIVELLO "A" DI TUTELA ASSOLUTA (art. 17 N.T.A. DEL R.U.) 100.0% VINCOLO ART. 142, LETTERA g, D.LGS 42/2004 100.0% VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE (art. 48 N.T.A del R.U.) 100.0%
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Adozione del Piano Strutturale Intercomunale del 14/08/2019

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fivizzano fg 74 mapp 50

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: montebarei,

Strumento urbanistico Approvato:	variante al piano strutturale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 14-12-2011 - VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
Zona omogenea:	Aree del sottosistema ambientale art. 7.8 Norme di Attuazione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Aulla fg 9 mapp 452

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 380**

Si tratta di un piccolo appezzamento di terreno di forma regolare che ha un andamento collinare, il bene si trova nelle vicinanze del piccolo paese di montebarei ed è lambito dal fosso ampognana, l'accesso al bene avviene per mezzo del mappale 382 appartenente al lotto de quo e quindi per una strada bianca sconnessa.

1. Quota e tipologia del diritto



1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **74,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto, o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è opportuno ridurre il valore del 30% portandolo a 1,07 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	74,00	1,00	74,00
		74,00		74,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 382**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare che ha un andamento collinare, il bene si trova nelle vicinanze del piccolo paese di montebarei e del fosso ampognana.

L'accesso al bene avviene per una strada bianca sconnessa.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **1.165,00**
 il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare
 Tessitura prevalente bosco misto

Stato di manutenzione generale: scarso
 Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto, o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è opportuno ridurre il valore del 30% portandolo a 1,07 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	1.165,00	1,00	1.165,00
		1.165,00		1.165,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 387**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma regolare che ha un andamento collinare, il bene si trova nelle vicinanze del piccolo paese di montebarei e del fosso ampognana. L'accesso al bene avviene per una strada bianca stretta e sconnessa.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.150,00**
 il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare
 Tessitura prevalente di fatto prato



Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto, o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è opportuno ridurre il valore del 50% portandolo a 2,39 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	2.150,00	1,00	2.150,00
		2.150,00		2.150,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 388**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare che ha un andamento collinare, il bene si trova nelle vicinanze del piccolo paese di montebareì ed è lambito dal fosso ampognana. L' accesso al bene avviene per mezzo di una strada bianca e sconnessa.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.074,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente pascolo

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.



Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto, o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto congruo per il bene il valore di 0,54 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	1.074,00	1,00	1.074,00
		1.074,00		1.074,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Fivizzano fg 74 mapp 50**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare che ha un andamento collinare, il terreno, al quale si accede da una strada bianca alquanto sconnessa, ha un andamento collinare e degrada verso la valle che domina.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **890,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, si è ritenuto congruo per il bene il valore di 0,87 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	890,00	1,00	890,00
		890,00		890,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Aulla fg 9 mapp 452**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare che ha un andamento collinare, il bene si trova nelle vicinanze del piccolo paese di montebarei ed è lambito dal fosso ampognana. L' accesso al bene avviene per mezzo di una strada bianca e sconnessa.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.480,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente prato di fatto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è da tempo privo di manutenzione.

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale in quanto l' esecuzione di un rilievo



topografico strumentale avrebbe assorbito parte rilevante del valore del lotto, o comunque del valore di aggiudicazione dello stesso, stante lo scarso interesse che di solito si manifesta per questo genere di cespiti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento i valori agricoli medi dell' anno 2015, stante la vicinanza con due abitazioni i cui proprietari potrebbero essere interessati ad acquisirlo, si è ritenuto opportuno incrementarne il valore portandolo a 8,00 €/mq. Allo scopo di validare la valutazione proposta sono stati interpellati agenti immobiliari operanti sul territorio della Lunigiana.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	1.480,00	1,00	1.480,00
		1.480,00		1.480,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è stabilito di adottare un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l' Agenzia del Territorio di Massa Carrara i Valori Agricoli Medi relativi all' annualità 2015, valori unitari che poi sono stati vagliati e ponderati in base allo stato dei luoghi e quindi in base alle effettive potenzialità dei beni ricadenti nel lotto, ottenendo così una quotazione che rispecchiasse le richieste del mercato tenendo conto della posizione degli stessi.

Allo scopo di verificare l'aderenza dei Valori Agricoli Medi al mercato immobiliare attuale e viceversa, si è provveduto ad assumere informazioni da agenti immobiliari operanti in Lunigiana.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Uffici del registro di massa carrara;

Ufficio tecnico di fivizzano e aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in Lunigiana.

8.3 Valutazione corpi:



Terreno Aulla fg 9 mapp 380. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79,18.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	74,00	€ 1,07	€ 79,18
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79,18
Valore Corpo			€ 79,18
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79,18
Valore complessivo diritto e quota			€ 79,18

Terreno Aulla fg 9 mapp 382. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.246,55.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	1.165,00	€ 1,07	€ 1.246,55
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.246,55
Valore Corpo			€ 1.246,55
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.246,55
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.246,55

Terreno Aulla fg 9 mapp 387. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.138,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	2.150,00	€ 2,39	€ 5.138,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.138,50
Valore Corpo			€ 5.138,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.138,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.138,50

Terreno Aulla fg 9 mapp 388. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 579,96.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	1.074,00	€ 0,54	€ 579,96



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 579,96
Valore Corpo	€ 579,96
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 579,96
Valore complessivo diritto e quota	€ 579,96

Terreno Fivizzano fg 74 mapp 50. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 774,30.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	890,00	€ 0,87	€ 774,30

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 774,30
Valore Corpo	€ 774,30
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 774,30
Valore complessivo diritto e quota	€ 774,30

Terreno Aulla fg 9 mapp 452. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.840,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	1.480,00	€ 8,00	€ 11.840,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 11.840,00
Valore Corpo	€ 11.840,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.840,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 11.840,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno Aulla fg 9 mapp 380	agricolo	74,00	€ 79,18	€ 79,18
Terreno Aulla fg 9 mapp 382	agricolo	1.165,00	€ 1.246,55	€ 1.246,55



Terreno Aulla fg 9 mapp 387	agricolo	2.150,00	€ 5.138,50	€ 5.138,50
Terreno Aulla fg 9 mapp 388	agricolo	1.074,00	€ 579,96	€ 579,96
Terreno Fivizzano fg 74 mapp 50	agricolo	890,00	€ 774,30	€ 774,30
Terreno Aulla fg 9 mapp 452	agricolo	1.480,00	€ 11.840,00	€ 11.840,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 2.948,77

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 16.709,72**8.6 Regime fiscale della vendita**

persone fisiche

Lotto: 011

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: Porzione cappella fg 9 mapp 657 sub 1.

sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: bigliolo

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio **9**,
particella **657**, subalterno **1**, piano t, comune aulla, categoria E/8, rendita € 697,22

Derivante da: atto di compravendita notaio zannoni del 23-3-1974 rep 25189 trascritto il 2-4-74 a massa carrara reg gen 2350 reg part 1982

Confini: il bene confina coi mappale 296 e cimitero di bigliolo salvo se altri

Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:



Nessuno

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una gradevole zona collinare posta alla periferia del comune di Aulla sul confine col comune di Fivizzano, la frazione fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano. I beni de quo si trovano nelle vicinanze del piccolo paese di Bigliolo; nello specifico si tratta di una zona a destinazione prevalentemente agricola caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici rarefatti, a destinazione residenziale ed agricola; la zona è sprovvista anche dei servizi più basilari, per accedere a qualche forma di servizio occorre spostarsi verso Pallerone o Fivizzano o Aulla. Le zone limitrofe sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti al comprensorio della Lunigiana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: aulla.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli della lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Si precisa che cinque loculi sono occupati da salme.

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:



Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: del 22-9-20*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Si precisa che cinque loculi sono occupati da salme.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: licenza edilizia 261 del 20-2-69

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia



Per lavori: realizzazione cappella

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: la pratica non è disponibile presso l' archivio del comune di aulla

7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: non si possono esprimere giudizi sulla conformità edilizia in quanto il comune di aulla non è stato in grado di fornire il fascicolo della licenza

7.2 Conformità urbanistica:

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: bigliolo,

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto **Porzione cappella fg 9 mapp 657 sub 1**

Si tratta di una porzione di cappella gentilizia, nello specifico il bene è costituito da dodici loculi e dallo spazio dedicato alla preghiera, contraddistinto col sub 3, bene comune non censibile relativo ai sub 1 e 2.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: dopo il 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,72

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La cappella appare in un sufficiente stato di manutenzione, presenta il prospetto principale dotato di un rivestimento di granito e gli infissi in alluminio dorato, tuttavia al suo interno sono visibili infiltrazioni di umidità e problematiche relative al rivestimento in pietra dell' interno, con possibile distacco di alcuni elementi.

Si precisa che cinque loculi sono occupati da salme.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto
Pareti esterne	Note: il prospetto principale risulta rivestito in granito mentre gli altri sono rifiniti a intonaco
Pavim. Interna	materiale: granito condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: da normalizzare
Rivestimento	Note: i loculi sono rivestiti in granito

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattandosi della porzione di una cappella gentilizia la stima si è basata sul costo dei singoli loculi nel comprensorio della lunigiana, costo che è stato ponderato per tener conto della circostanza per cui il bene appartiene ad un piccolo cimitero periferico. Allo scopo di consentire l' inserimento dei valori si è ragguagliata la superficie di ogni singolo loculo eguagliandola ad un metro quadrato, pertanto si precisa che il valore 12mq non indica la superficie effettiva della porzione immobiliare bensì il numero dei loculi che gli competono.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cappella gentilizia	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		12,00		12,00

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

Si è stabilito di adottare un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l' Agenzia del Territorio di Massa Carrara i Valori Agricoli Medi relativi all' annualità 2015, valori unitari che poi sono stati vagliati e ponderati in base allo stato dei luoghi e quindi in base alle effettive potenzialità dei beni ricadenti nel lotto, ottenendo così una quotazione che rispecchiasse le richieste del mercato tenendo conto della posizione degli stessi.
Allo scopo di verificare l'aderenza dei Valori Agricoli Medi al mercato immobiliare attuale e viceversa, si è provveduto ad assumere informazioni da agenti immobiliari operanti in Lunigiana.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Uffici del registro di massa carrara;

Ufficio tecnico di aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in Lunigiana.

8.3 Valutazione corpi:

Porzione cappella fg 9 mapp 657 sub 1.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cappella gentilizia	12,00	€ 1.500,00	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.000,00
Valore Corpo			€ 18.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Porzione cappella fg 9 mapp 657 sub 1		12,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 2.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

Pag. 168 di 175

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 14.800,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

persone fisiche

Lotto: 012

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: **Porzione cappella fg 9 mapp 657 sub 2.**

sito in **Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: bigliolo**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] per il 50%
[redacted] per il 25%
[redacted] per il 25%, foglio **9**, particella **657**,
subalterno **2**, piano **t**, comune **aulla**, categoria **E/8**, rendita **€ 697,22**
Derivante da: atto di compravendita dell' area di sedime notaio zannoni del 23-3-1974 rep
25189 trascritto il 2-4-74 a massa carrara reg gen 2350 reg part 1982, successivamente l'
esecutato cede il 50% del bene de quo a [redacted] e [redacted]
Confini: il bene confina coi mappale 296 e cimitero di bigliolo salvo se altri
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 250/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 250/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l' altezza riportata nella planimetria
catastale è differente rispetto a quella rilevabile in situ, inoltre si rilevano anche alcuni
scostamenti nelle misure planimetriche, compatibilmente con l' errore di graficismo
legato al forte tratto utilizzato nel disegno**

**Regularizzabili mediante: presentazione nuovo docfa per migliore rappresentazione
grafica**

**Descrizione delle opere da sanare: indicazione altezza interna e migliore restituzione
planimetrica**

nuovo docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00



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

SI - Vendita della quota indivisa

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una gradevole zona collinare posta alla periferia del comune di Aulla sul confine col comune di Fivizzano, la frazione fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano. I beni de quo si trovano nelle vicinanze del piccolo paese di Bigliolo; nello specifico si tratta di una zona a destinazione prevalentemente agricola caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici rarefatti, a destinazione residenziale ed agricola; la zona è sprovvista anche dei servizi più basilari, per accedere a qualche forma di servizio occorre spostarsi verso Pallerone o Fivizzano o Aulla. Le zone limitrofe sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti al comprensorio della Lunigiana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: aulla.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli della lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A



rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2019 ai nn. 1760 iscritto/trascritto a massa carrara in data 29/07/2019 ai nn. 6749/5146; la presente formalità risulta cancellata con annotazione presentata il 10-10-19 reg part 1006 reg gen 8959 in forza di atto giudiziario del tribunale di massa rep 1028 del 30-9-19.

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 16/10/2019 ai nn. 2829 iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/11/2019 ai nn. 9732/7371;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: del 22-9-20*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: licenza edilizia 261 del 20-2-69

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: realizzazione cappella

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/02/1969 al n. di prot. 261

NOTE: la pratica non è disponibile presso l' archivio del comune di aulla



Pareti esterne

Note: il prospetto principale è rivestito in granito mentre gli altri sono rifiniti a intonaco

Pavim. Interna

materiale: **granito** condizioni: **buone**

Plafoni

materiale: **stabilitura** condizioni: **da normalizzare**

Rivestimento

Note: i loculi sono rivestiti in granito

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattandosi della porzione di una cappella gentilizia la stima si è basata sul costo dei singoli loculi nel comprensorio della lunigiana, costo che è stato ponderato per tener conto della circostanza per cui il bene appartiene ad un piccolo cimitero periferico. Allo scopo di consentire l'inserimento dei valori si è ragguagliata la superficie di ogni singolo loculo eguagliandola ad un metro quadrato, pertanto si precisa che il valore 12mq non indica la superficie effettiva della porzione immobiliare bensì il numero dei loculi che gli competono.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cappella gentilizia	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		12,00		12,00

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

Si è stabilito di adottare un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara i Valori Agricoli Medi relativi all'annualità 2015, valori unitari che poi sono stati vagliati e ponderati in base allo stato dei luoghi e quindi in base alle effettive potenzialità dei beni ricadenti nel lotto, ottenendo così una quotazione che rispecchiasse le richieste del



mercato tenendo conto della posizione degli stessi.
Allo scopo di verificare l'aderenza dei Valori Agricoli Medi al mercato immobiliare attuale e viceversa, si è provveduto ad assumere informazioni da agenti immobiliari operanti in Lunigiana.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Uffici del registro di massa carrara;

Ufficio tecnico di aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in Lunigiana.

8.3 Valutazione corpi:

Porzione cappella fg 9 mapp 657 sub 2.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cappella gentilizia	12,00	€ 1.500,00	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.000,00
Valore Corpo			€ 18.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Porzione cappella fg 9 mapp 657 sub 2		12,00	€ 18.000,00	€ 9.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 2.700,00
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in € **13.900,00**



cui si trova:

8.6 Regime fiscale della vendita

persone fisiche

Allegati

Allegato 1 – documentazione fotografica:

Report Fotografico relativo al Lotto 1 - Rudere e Terreno circostante, distinto al Catasto Fabbricati di Fivizzano al Foglio 74 particella 213 sub 4, Appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni di Fivizzano al foglio 74 mappale 41 e Appezzamento distinto al Catasto fabbricati del Comune di Fivizzano al foglio 74 mappale 68;

Report Fotografico relativo al Lotto 2 - Appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Fivizzano al foglio 60 mappale 404; Appezzamento distinto al Catasto Terreni del Comune di Fivizzano al foglio 60 mappale 441;

Report Fotografico relativo al Lotto 3 - Appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni di Aulla al Foglio 2 particelle 71 e 74 e Appezzamento distinto al Catasto Terreni di Aulla al Foglio 6 particella 81;

Report Fotografico relativo al Lotto 4 - Appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni di Aulla al Foglio 7 particelle 72,73,74 e 98 e Appezzamento distinto al Catasto Terreni di Aulla al Foglio 8 particelle 168 e 170;

Report Fotografico relativo al Lotto 5 - Appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni di Aulla al Foglio 9 particelle 37,40,56 e 57;

Report Fotografico relativo al Lotto 6 - Appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni di Aulla al Foglio 9 particelle 108 e 109;

Report Fotografico relativo al Lotto 7 - Appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni di Aulla al Foglio 9 particelle 315 e 323 e Appezzamento distinto al Catasto Terreni di Aulla al Foglio 9 particella 318;

Report Fotografico relativo al Lotto 8 - Appezzamento distinto al Catasto Terreni di Aulla al Foglio 9 particelle 462 e 463 e Appezzamento distinto al Catasto Terreni di Aulla al Foglio 9 particelle 516,517,518 e 519;

Report Fotografico relativo al Lotto 9 - Appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni di Aulla al foglio 9 particelle 535,538 e 552;

Report Fotografico relativo al Lotto 10 - Appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni di Aulla al foglio 9 particelle 387 e 388; Appezzamento distinto al Catasto Terreni di Aulla al foglio 9 particelle 380 e 382 e Appezzamento distinto al Catasto Terreni del Comune di Fivizzano al foglio 74 mappale 50 e Appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni di Aulla al Foglio 9 particella 452, ;

Report Fotografico relativo al Lotto 11 - Porzione di cappella gentilizia distinta al Catasto Fabbricati di Aulla al Foglio 9 particella 657 sub 1 - quota 1/1;

Report Fotografico relativo al Lotto 3 - Porzione di cappella gentilizia distinta al Catasto Fabbricati di Aulla al Foglio 9 particella 657 sub 2 - quota 1/2;

Allegato 2 – documentazione catastale:

visure storiche, planimetrie catastali ed estratti di mappa relativi ai beni di cui ai lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

Allegato 3 – documentazione ipocatastale:

Aggiornamento della visura ipotecaria al 22-9-20 relativa ai beni di cui ai lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

Allegato 4 – Fonti relative alla stima

Valori Agricoli Medi anno 2015 relativi ai comuni di Aulla e Fivizzano

Allegato 5 - CDU rilasciato dal Comune di Aulla relativo a parte dei mappali di cui ai lotti 3-4-5-6-7-8-9-10 e CDU rilasciato dal Comune di Fivizzano relativo a parte dei mappali di cui ai lotti 1-2 e parte del lotto 10

Ronchi di Massa

26-09-2020

L'Esperto alla stima
Ing. Christian Innocenti



Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 22/09/2020 Ora 09:11:37
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T25654 del 22/09/2020

per dati anagrafici

Motivazione perizia EI 147 19

Richiedente NNCCRS per conto di NNCCRS78M27G6280

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Sesso: Maschio
Luogo di Nascita: [REDACTED]
Data di Nascita: [REDACTED]
Periodo da ispezionare: dal 01/11/2019 al 22/09/2020
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/11/2019 al 22/09/2020

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 21/09/2020

Periodo recuperato e validato dal 01/01/1981 al 30/06/1987

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1981

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 21/09/2020 - Periodo recuperato e validato dal 01/01/1981 al 30/06/1987

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2019 - Registro Particolare 7371 Registro Generale 9732
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 2829 del 16/10/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in AULLA(MS), FIVIZZANO(MS)
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 22/09/2020 Ora 09:11:37
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T25654 del 22/09/2020

per dati anagrafici

Motivazione perizia EI 147 19

Richiedente NNCCRS per conto di NNCCRS78M27G6280

Sezione 2

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1981

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
Pubblicazione sul BUR
n. del
n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1				REGIONE AGRARIA N°: 2			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	8741,00				8741,00	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO	22991,00	SI			22991,00	SI		
BOSCO MISTO	10926,00	SI			10926,00	SI		
CANNETO	29261,00				29261,00			
CASTAGNETO	14631,00	SI			14631,00	SI		
COLTURA FLOREALE IN PIENO CAMPO	158826,00				158826,00			
FRUTTETO	81316,00				81316,00			
GIARDINI	166164,00				166164,00			
ORTO	73361,00				73361,00			
ORTO E FLORICOLTURA IN SERRA O TUNNEL	230686,00				230686,00			
ORTO IRRIGUO	115785,00				101645,00			
PASCOLO	5431,00				5431,00	SI		
PASCOLO ARBORATO	5431,00				5431,00	SI		
PASCOLO CESPUGLIATO	5431,00	SI			5431,00	SI		



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

<p>REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA 1 Comuni di: BAGNONE, FILATTIERA, MULAZZO, PONTREMOLI, VILLAFRANCA LUNIGIANA, ZERI</p>	<p>REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA 2 Comuni di: CASOLA IN LUNIGIANA, COMANO, FIVIZZANO, LICCIANA NARDI</p>
--	---

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PIOPPETO	37245,00				37245,00			
PRATO ARBORATO	23152,00				23152,00			
PRATO IRRIGUO	39583,00				39583,00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	41424,00				41424,00			
PRATO STABILE	20901,00				22991,00			
SEMINATIVO	23014,00				23014,00			
SEMINATIVO ARBORATO	35901,00	SI			35901,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	58915,00	SI	SI		55233,00	SI	SI	
SEMINATIVO IRRIGUO	47867,00				47867,00			
ULIVETO	48789,00	SI			50628,00	SI		
VIGNETO	59219,00				59219,00			
VIVAIO	181191,00				181191,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA 3 Comuni di: CARRARA, MASSA, MONTIGNOSO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA 4 Comuni di: AULLA, FOSDINOVO, PODENZANA, TRESANA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	194449,00							
BOSCO CEDUO	9833,00	SI			8741,00	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO	25081,00				22991,00	SI		
BOSCO MISTO	15294,00	SI			15294,00	SI		
CANNETO	29261,00				29261,00			
CASTAGNETO	14631,00	SI			14631,00			
COLTURA FLOREALE IN PIENO CAMPO	202403,00				158826,00			
FRUTTETO	119320,00				90153,00	SI	SI	
GIARDINI	167933,00	SI	SI		166164,00			
ORTO	108715,00				79547,00			
ORTO E FLORICOLTURA IN SERRA O TUNNEL	242176,00				242176,00			
ORTO IRRIGUO	190030,00				115785,00			
PASCOLO	5433,00	SI			5433,00	SI		
PASCOLO ARBORATO	5433,00	SI			5433,00	SI		
PASCOLO CESPUGLIATO	5433,00	SI			5433,00	SI		

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA 3 Comuni di: CARRARA, MASSA, MONTIGNOSO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA 4 Comuni di: AULLA, FOSDINOVO, PODENZANA, TRESANA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PINETA LITORANEA	82848,00	SI						
PIOPPETO	42278,00				37245,00			
PRATO ARBORATO	41272,00				23152,00			
PRATO IRRIGUO	50629,00				39583,00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	55233,00				41424,00			
PRATO STABILE	22991,00				20901,00			
SEMINATIVO	50629,00				23014,00			
SEMINATIVO ARBORATO	59835,00	SI			37741,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	103099,00	SI			58915,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	89291,00				47867,00			
ULIVETO	58915,00	SI			55233,00			
VIGNETO	109597,00	SI			56567,00			
VIVAIO	233338,00				181191,00			



COMUNE di FIVIZZANO

Provincia di Massa - Carrara

Toscana

Medaglia d'Argento al Valor Militare - Medaglia D'Oro al Merito Civile

Area Governo e Gestione del Territorio
Ufficio Urbanistica



Prot. 7723 del 23/07/2020

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici (art. 40 comma 2 - DPR 28 dicembre 2000 n. 445)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta del Sig. Innocenti Christian ;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Visto lo strumento Urbanistico Vigente;

Preso atto che l'amministrazione Comunale con Delibera di C.C. n. 37 del 31/07/2003, ha approvato il nuovo Regolamento Urbanistico;

Preso atto che l'Amministrazione Comunale con Delibera di C.C. n. 41 del 25/06/2018 ha approvato Variante al Regolamento Urbanistico;

Preso atto dell'Adozione del Piano Strutturale Intercomunale del 14/08/2019;

Visti gli atti d'ufficio;

Si certifica che gli immobili censiti al Nuovo Catasto di questo Comune descritti al Foglio 60 Mappali 404, 441, Foglio 74 Mappali 213, 41, 50, 68, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

Foglio	Mappale	Ambito
60	404	AMBITO DEL LIVELLO "B" DI TUTELA CON MINIME POSSIBILITA' DI TRASFOMAZIONE (art. 18 N.T.A.del R.U.) 100.0% VINCOLO IDROGEOLOGICO É FORESTALE (art. 48 N.T.A del R.U.) 100.0%
60	441	AMBITO DEL LIVELLO "B" DI TUTELA CON MINIME POSSIBILITA' DI TRASFOMAZIONE (art. 18 N.T.A.del R.U.) 100.0% VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE (art. 48 N.T.A del R.U.) 100.0%
74	213	AMBITO DEL LIVELLO "C" DI TUTELA DELLE AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA-PRODUTTIVA (art. 19 N.T.A. del R.U.) 100.0% VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE (art. 48 N.T.A del R.U.) 100.0%

Foglio	Mappale	Ambito
74	41	<p>AMBITO DEL LIVELLO "A" DI TUTELA ASSOLUTA (art. 17 N.T.A. DEL R.U.) 56.0%</p> <p>AMBITO DEL LIVELLO "C" DI TUTELA DELLE AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA-PRODUTTIVA (art. 19 N.T.A. del R.U.) 44.0%</p> <p>VINCOLO ART. 142, LETTERA g, D.LGS 42/2004 55.2%</p> <p>VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE (art. 48 N.T.A del R.U.) 100.0%</p>
74	50	<p>AMBITO DEL LIVELLO "A" DI TUTELA ASSOLUTA (art. 17 N.T.A. DEL R.U.) 100.0%</p> <p>VINCOLO ART. 142, LETTERA g, D.LGS 42/2004 100.0%</p> <p>VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE (art. 48 N.T.A del R.U.) 100.0%</p>
74	68	<p>AMBITO DEL LIVELLO "A" DI TUTELA ASSOLUTA (art. 17 N.T.A. DEL R.U.) 93.6%</p> <p>AMBITO DEL LIVELLO "C" DI TUTELA DELLE AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA-PRODUTTIVA (art. 19 N.T.A. del R.U.) 6.4%</p> <p>VINCOLO ART. 142, LETTERA g, D.LGS 42/2004 100.0%</p> <p>VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE (art. 48 N.T.A del R.U.) 100.0%</p>

- AMBITO DEL LIVELLO "A" DI TUTELA ASSOLUTA (art. 17 N.T.A. DEL R.U.)**
 Corrisponde alle parti di territorio di maggior pregio ambientale e paesistico identificabili con il territorio boscato, gli ambiti fluviali nonché con i boschi residuali di pianura è vietata la modifica degli assetti esistenti.
 Gli interventi ammessi sono disciplinati e normati dagli art. 16 e 17 del Regolamento Urbanistico.
- AMBITO DEL LIVELLO "B" DI TUTELA CON MINIME POSSIBILITA' DI TRASFOMAZIONE (art. 18 N.T.A. del R.U.)**
 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 minime strutture di servizio delle stesse in aggiunta al sistema insediativo rurale esistente.
 Gli interventi ammessi sono disciplinati e normati dagli art. 16 e 18 del Regolamento Urbanistico
- AMBITO DEL LIVELLO "C" DI TUTELA DELLE AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA-PRODUTTIVA (art. 19 N.T.A. del R.U.)**
 Riguarda essenzialmente aree pedecollinari e di pianura oltre a più modeste porzioni di

territorio ricomprese all'interno di altri ambiti, dove si registra una prevalente funzione e caratterizzazione agricola.

In tale zona sono ammesse tutte le attività necessarie all'esercizio ed allo sviluppo dell'agricoltura e quelle connesse così come definite dalle vigenti leggi in materia.

Gli interventi in tale ambito sono normati dagli art. 16 e 19 del Regolamento Urbanistico.

- **VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE (art. 48 N.T.A del R.U.)**

E' un vincolo di tutela per il controllo dell'utilizzazione dei terreni montani e dei luoghi boscati, ricompresi nei bacini fluviali.

Le aree interessate dal vincolo idrogeologico sono soggette al divieto di apportare modificazioni o di introdurre forme di utilizzazione che possono far perdere stabilità ai terreni o turbare il regime delle acque.

Gli interventi ammessi sono disciplinanti e normati dall'art. 48 del Regolamento Urbanistico.

- **VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DELL'ART. 142 D.LGS 42/2004 (ex Galasso)**

NOTA 1 : 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 let. g del D.lgs 42/2003) e a vincolo idrogeologico (ai sensi della L.R.T. 39/2000)

NOTA 2 : Il presente e' stato redatto avvalendosi di procedure informatizzate semiautomatiche che si avvalgono delle banche dati che sono nella disponibilita' del comune di Fivizzano

Fivizzano 23/07/2020



Il Dirigente

Ing. Giovanni Bacci



Prot. 16969 Del 14/09/2020

PAGATI DIRITTI DI
SEGRETERIA PER LA SOMMA
DI € 10000 IL 14/09/2020

CITTÀ DI AULLA

PROVINCIA DI MASSA CARRARA

1[^] DIREZIONE

Servizio 1.1 URBANISTICA - LL.PP.



Aulla li 14/09/2020

Risposta alla richiesta del 14/07/2020 - 12629

Certif. n. 41/20/UR



OGGETTO : CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 c. 2 del D.P.R. n. 380/2001 (T. U. Edilizia) e s.m. e integrazioni, per uso: atto di compravendita

Spett. le Christian Innocenti

A seguito di richiesta dell'interessato e per gli usi consentiti dalle vigenti normative, IL DIRIGENTE, nominato con Decreto del Sindaco n. 23 del 18/11/2019, *visti* gli atti d'ufficio, con particolare riferimento alle tavole grafiche allegate alla variante al PIANO STRUTTURALE approvata in data 14/12/2011 con delibera di Consiglio Comunale n. 52, che definisce le Destinazioni Urbanistiche generali del Territorio Comunale :

C E R T I F I C A

che il terreno sito in località Bigliolo e distinto coi , mappali (Foglio 2 Part. 71-74, Foglio 6 Part. 81, Foglio 7 Part. 72-73-74-98, Fg. 8 Part. 168-170, Foglio 9 Part. 37-40-56-57-108-109-315-318-323-452-462-463-516-517-518-519-535-538-552-380-382-387-388-657) atasto Terreni del Comune di Aulla, è inserito in :

- **Aree del Sottosistema Ambientale**, art. 7.8 delle Norme di Attuazione ;

Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano, seppur soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planovolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n. 17 :

- Nell'art. 32 in - "S.A.1 ", **AREA DEL SOTTOSISTEMA AMBIENTALE – AREE DI TUTELA AMBIENTALE (Zona Agricola, Territorio aperto extraurbano - agricolo e boschivo)**.

La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n. 52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi del' art. 10 della L.R.T. n. 65/14, la definizione dei parametri Planovolumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base peraltro delle indicazioni generali indicate dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all' art. 3 .

Eventuali note e precisazioni :

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 14/12/2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21/10/2009 di cui al' art. 26 della L.R. n. 1/2005 e s.m. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n. 26 del 14/03/2009 .

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 13/10/2019 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale Unione di Comuni Montana Lunigiana ai sensi degli art. 18,19,20 e 23 della L.R.T. n. 65/2014, le cui misure di salvaguardia dovranno essere comunque applicate, durante l'iter procedurale di approvazione.

Né consegue che la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione adozione ed approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale Comunale approvato e Piano Strutturale Intercomunale adottato, di cui sopra.

- Di dare atto dell'assenza di conflitto di interessi del Dirigente/Responsabile del Procedimento dell'atto ai sensi dell'art. 6 bis L. 241/1990 così come introdotto dalla L. 190/2012.
- Di dare atto che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso al TAR entro il termine di 60 (sessanta), o, in alternativa, ricorso straordinario al Capo dello Stato, nel termine di 120 (centoventi) giorni.

- Che il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni dello strumento urbanistico.

UFFICIO URBANISTICA


Geom. Ferreri Luca

IL DIRIGENTE del ° Settore
Andrea Donati
Dott. in Ing. e Pianificazione Urb.

