

RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA

FALLIMENTO



R.F. 39/00

CURATORE

Dott. Simone Pelliccia

GIUDICE DELEGATO

Dott. Giampaolo Fabbrizzi

C.T.U.

Arch. Eugenio Giannetti

Architetto Eugenio Giannetti

P.zza Pellerano n. 3 - 54100 Massa - Tel. Fax 0585 243541 Cell. 333 6429002

Email: egiannetti@tiscali.it

INDICE

PREMESSA

1 – INQUADRAMENTO ZONALE	pg. 3
2 – REFERENZE CATASTALI E CONFINI	pg. 4
3 – PROVENIENZA	pg. 5
4 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pg. 6
6 – LEGITTIMITA' URBANISTICA E COMMERCIALIZITA'	pg. 8
7 – DESTINAZIONE ' URBANISTICA	pg. 9
8 – SCOPO DELLA STIMA, CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE	pg. 10
9 – SUDDIVISIONE IN LOTTI	pg. 12

ALLEGATI :

BENI IMMOBILI

1. - Vista generale dei beni con indicazione mappali (aereofoto da Cartoteca Toscana)
n. 4
2. - Estratto di mappa n. 6
3. - Visure catastali n. 1 (pagine n. 5)
4. - Certificato Destinazione Urbanistica n.1
5. - Repertorio fotografico (n. 27 fotografie)
6. - Scrittura privata contenente accordo transattivo n. 1
7. - Atto di Cessione Immobiliare n. 1

PREMESSA

Il sottoscritto dott. Eugenio Giannetti, libero professionista, con studio in Massa p.zza Pellerano n. 3, iscritto all'Ordine degli architetti di Massa Carrara al n. 147, in data 14/4/2016 riceveva incarico dal Giudice delegato Dott. Giampaolo Fabbrizzi di procedere nel "aggiornamento dei valori già espressi nella precedente perizia".

A seguito dell'accettazione dell'incarico lo scrivente ha effettuato le dovute indagini presso i pubblici uffici ed i necessari sopralluoghi ed accertamenti direttamente ai beni e siti oggetto di stima, quindi si è posto in grado di espletare il mandato ricevuto.

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della Società [REDACTED] [REDACTED] nello specifico si tratta di valutare :

1. Quota di 1/1 di piena proprietà, di terreni e fabbricati rurali siti in Pontremoli loc. Dozzano.

Le informazioni, i dati e la documentazione che compongono la presente trattazione sono stati reperiti dallo scrivente nel periodo temporale compreso tra Giugno e Luglio 2016, attraverso sopralluoghi diretti presso gli immobili di proprietà della società e presso il comune di Pontremoli.

Si evidenzia che i suindicati beni erano stati già stimati in precedenza dallo scrivente in una perizia tecnico estimativa depositata in data 22/7/2008.

Rispetto al contenuto della suindicata perizia non verrà stimata la quota di 1/2 della piena proprietà di terreno e soprastante fabbricato urbano in Pontremoli loc. Dozzano, in quanto oggetto di atto di Cessione Immobiliare a rogito notaio Luigi Cattaneo del 07/04/2015 rep. 25266. In tale atto per il convenuto prezzo di €. 23.100,00 la sig.ra [REDACTED] acquistava dal fallimento [REDACTED]

[REDACTED] parti di camere e terrazzo distinti al fg. 163 mapp. 444 sub. 4; porzioni immobiliari pertinenziali ad uso corridoio, scale ed area urbana censiti al fg. 163 mapp. 444 sub. 4.

Fg.	Mapp.	Qualità	Cl.	Superficie mq.	R.d. €.
163	54	bosco alto	2	2.240	0,93
163	55	semin.arb	3	3.605	8,38
163	56	seminativo	3	507	1,18
163	58	uliveto	2	1.180	1,04
163	127	seminativo	3	1.464	3,40
163	60	semin.arb	3	762	1,77
163	62	uliveto	2	1.243	1,09
163	64	semin.arb	4	3.040	3,93
163	65	Vigneto	2	400	1,14
		semin.arb	3	5.224	12,14
163	93	pascolo arb	1	754	0,23
163	94	semin.arb	4	628	0,81
163	70	Vigneto	2	1.050	2,98
		semin.arb	2	1.021	3,16
163	77	seminativo	2	1.021	3,16
163	117	seminativo	2	331	1,03
163	118	Fabb.rurale	-	9	-
163	119	semin.arb	2	400	1,24
163	120	semin.arb	2	250	0,77
163	121	Vigneto	2	120	0,34
		semin.arb	2	360	1,12
163	122	Vigneto	2	120	0,34
		semin.arb	2	615	1,91
163	123	prato	1	177	0,82
163	13	pascolo arb	2	760	0,16
163	14	Incolt.prod	u	62	0,01
163	42	seminativo	2	820	2,54
163	445	Fabb.rurale	-	50	-
159	358	semin.arb	3	1.130	2,63
159	359	bosco ceduo	1	150	0,05
159	336	seminativo	3	6.274	14,58
159	300	cast. frutto	4	4.904	1,52

159	301	bosco ceduo	2	9.983	2,06
159	197	cast. frutto	4	13.133	4,07
164	57	bosco ceduo	2	2.900	0,60
164	85	pascolo arb	1	1.319	0,41

A confini : al foglio 163 i mapp.li 54-55-56-58-127 con via Della Volpe e mapp.li 81-32-33-74-37-57-59-88-84; i mapp. li 60-62-64-65-93-94 con via Della Valanga, strada Provinciale e mapp.li 443-442-41-40-39-61-59-63-419-92; il mapp.le 70 con strada Provinciale Pontremoli Sesto Godano, via vicinale Dozzano, e mapp.li 68-69; il mapp. 117 con strada Provinciale Pontremoli Sesto Godano e mapp.li 76-75-78; i mapp.li 117-118-119-120-121-122-123 con strada Provinciale Pontremoli Sesto Godano e mapp.li 124-106-113-115 ; il mapp.le 445 con i mapp.li 122-117-121-447; al foglio 159 i mapp.li 358 e 359 con i mapp.li 360-361-357-356-351; il mapp.le 336 con strada vicinale della Borghesa e mapp.li 310-309; i mapp.li 300-301 con fosso della Borghesa e mapp.li 303-199-299-298-297-296-309 ; il mapp.le 197 con i mapp.li 114-110-112-196-298-196-199-302-200-201; al foglio 164 il mapp.le 57 con fosso e mapp.li 58-26-56; il mapp.le 85 con fosso e strada provinciale Sesto Godano e mapp.li 84-86, s.s.a.

4. PROVENIENZA

I beni sono pervenuti al sig. [REDACTED] con atto di divisione a rogito notaio La Rosa Carmelo del 09/12/1981 registrato in Aulla il 14/12/1981 al volume 148 n. 2565.

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

TERRENI

Rispetto alla precedente perizia si rileva che i vari terreni, ad esclusione di quelli più vicini al fabbricato rurale e di pochi altri facilmente accessibili, sono in stato di abbandono da anni, di seguito si riportano brevi descrizioni ed i principali dati superficiali dei vari lotti.

I terreni di cui al fg. 159 mappali n. 358 di mq. 1.130, n. 336 di mq. 6.274 uso seminativo o seminativo arborato, hanno forma irregolare e sono posti in sensibile pendio, si presentano incolti e sono confinanti con la strada per Sesta Godano.

I terreni di cui al fg. 159 mappali n. 359 di mq. 150, n. 300 di mq. 4.904, n. 301 di mq. 9.983, n. 197 di mq. 13.133 uso bosco o castagneto, hanno forma irregolare sono posti in parte in leggero e parte in sensibile pendio, si presentano incolti e sono accessibili esclusivamente a piedi.

Il terreno di cui al fg. 163 mapp. 54 di mq. 2.240 uso bosco è costituito da un lotto posto in sensibile pendio, di forma irregolare si presenta incolto ed accessibile esclusivamente a piedi.

I terreni di cui al fg. 163 mappale n. 55 di mq. 3.605, n. 56 di mq. 507, n.127 di mq. 1.464, n. 60 di mq. 762, n. 64 di mq. 3.040, n. 65 per mq. 5.224; n. 70 per mq. 1.021, n. 94 di mq. 628, n. 77 di mq. 1.021, n. 117 di mq. 331, n. 119 di mq. 400, n. 120 di mq. 250, n. 121 per mq. 360, n. 122 per mq. 615, n. 42 per mq. 820 uso seminativo o seminativo arborato sono posti in sensibile pendio, di forma irregolare risultano incolti, in parte accessibili anche in maniera carrabile, seppur percorrendo stradelli interpoderali (i mappali nn. 64-94-42-77-121-122).

I terreni di cui al fg. 163 mappale n. 58 di mq. 1.180, n. 62 di mq. 1.243 uso uliveto sono posti in sensibile pendio, di forma irregolare risultano incolti ed accessibili esclusivamente a piedi.

I terreni di cui al fg. 163 mappale n. 65 per mq. 400, n. 70 per mq. 1.050, n. 121 per mq. 120, n. 122 di mq. 120 uso vigneto, sono posti in leggero o sensibile pendio, presentano forma irregolare e risultano coltivati, accessibili in maniera carrabile in parte mediante stradelli interpoderali, in parte perché adiacenti alla strada per Sesta Godano.

I terreni di cui al fg. 163 mappale n. 93 di mq. 754, n. 123 di mq. 177, n. 13 di mq. 760, n. 14 di mq. 62 uso pascolo arborato o prato sono posti in sensibile pendio, hanno forma irregolare e risultano incolti e accessibili in parte anche in maniera carrabile (mappali nn. 13-14-93) seppur percorrendo stradelli interpoderali.

I terreni di cui al fg. 164 n. 57 di mq. 2.900, uso bosco e n. 85 di mq. 1.319 uso pascolo arborato, sono posti in sensibile pendio, hanno forma irregolare, risultano incolti e accessibili in parte in maniera carrabile (il mapp. 85 che confina con la strada per Sesta Godano).

con deliberazioni di C.C. n. 50 del 11/8/1997, n. 27 del 29/5/1998 e modifiche d'ufficio approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n. 204 del 29/2/2000, in particolare :

- Fg. 159 mappali nn. 300, 302, 359 e fg. 164 mappali nn. 57,85 = Zona E " Zona con destinazione urbanistica agricola " N.T.A. art. 15.
- Fg. 159 mappali nn. 336 (per la parte residua scheda progettuale P4.3.3.S4 " La Borghesa "), fg. 163 mappali nn. 117,120,121,122,123,445 (scheda progettuale P4.3.3.S3 " Casa Preti " = Zona E2* Nuclei sparsi ricompresi in zone di nuovo intervento residenziale. N.T.A. art. 17.
- Fg. 159 mappali nn. 358. 336 (parte) , fg. 163 mappali nn. 13,14,42,55,56,58,60,62,64,65,70,77,93,94,119,127 = Zona E3 " Aree agricole di pertinenza dei nuclei sparsi " N.T.A. art. 18.
- Fg. 159 mappale 197, fg. 163 mappale n. 54 = Zona E6 " Aree boscate " N.T.A. art. 21.

Si evidenzia che a seguito dell'adozione del Piano Strutturale con Deliberazione di C.C. n. 34 del 31/07/2012 e successiva approvazione con Deliberazione di C.C. n. 31 del 27/7/2013 si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 103 della LRT 65/2014 sino all'approvazione del P.O.C. (Piano Operativo Comunale).

8. SCOPO DELLA STIMA – CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

SCOPO

Tra i principi fondamentali dell'estimo contemporaneo e riportati nelle più diffuse linee guida estimative (ABI – Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie; TECNOBORSA- Codice delle valutazioni Immobiliari; IVSC- International Valuation standards) vi è il Postulato dello scopo "*il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima*", conseguentemente uno stesso bene, con riferimento ad un certo tempo e ad un dato luogo, può presentare contemporaneamente valori diversi, ed esattamente tanti valori quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Nel caso di un procedimento di Fallimento, si ritiene che lo scopo è quello di determinare il valore dei beni di una azienda al momento del termine della sua vita ordinaria, ossia nell'ottica della interruzione dell'attività e di una vendita obbligata.

Valore complessivo dei terreni	86.054,00
---------------------------------------	------------------

FABBRICATI RURALI

Fg.	Mapp.	Superficie (mq.)	Val. x mq.	Coeff. Sval.	Valore Totale €.
163	445	100	200,00	40%	12.000,00
163	117 (p)	82	100,00	40%	4.920,00
163	118	9	100,00	40%	540,00
Valore complessivo dei fabbricati rurali					17.460,00

LOTTI DI VENDITA

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei immobili stimati, del particolare momento del mercato immobiliare attraversato da una grave e perdurante crisi, il CTU consiglia di porre in vendita i beni nei seguenti lotti, dei quali vengono anche indicati i valori di Vendita Forzata :

LOTTO N. 1 = fabbricati rurali e terreni adiacenti e/o limitrofi ad uso seminativo, prato arborato, bosco, vigneto, uliveto, oltre a fabbricati rurali in cattive condizioni di manutenzione, siti in comune di Pontremoli località Dozzano, distinti al foglio 163 mappali n. 70 di mq. 2.071, n. 77 di mq. 1021, n. 119 di mq. 400, n. 120 di mq. 250, n. 121 di mq. 481, n. 122 di mq. 735, n. 123 di mq. 177, foglio 159 mappali n. 358 di mq. 1.130, n. 359 di mq. 150, n. 300 di mq. 4.904, n. 301 di mq. 9.983, n. 197 di mq. 13.133, foglio 164 mappali n. 57 di mq. 2.900, n. 85 di mq. 1.319 i terreni; al foglio 163 mapp. 445 di mq. 50, mapp. 117 di mq. 331, mapp. 118 di mq. 9, i fabbricati rurali. I terreni ricadono in "zona agricola" ad esclusione dei mappali nn. 117-120-121-122-123-445 che sono inclusi nella scheda progettuale P4.3.3.83 Casa Preti**€. 57.769,00**

LOTTO N. 2 = terreni di forma irregolare, posti in pendio, ad uso seminativo, prato arborato, bosco, vigneto, uliveto ubicati in comune di Pontremoli loc. Dozzano, distinti al N.C.T. al fg. 159 mappali n. 336 di mq. 6274; foglio 163 mappali n. 13 di mq. 760, n. 14 di mq. 62, n. 42 di mq. 820, n. 54 di mq. 2240, n. 55 di mq. 3605, n. 56 di mq. 507, n. 58 di 1180, n. 60 di mq. 762, n. 62 di mq. 1243, n. 64 di mq. 3040, n. 65 di mq. 5624, n. 93 di mq. 754, n. 94 di mq. 628, n. 127 di mq. 1464. I

terreni ricadono in " zona agricola " ad esclusione del mappale n. 336 che è
incluso nella scheda progettuale P4.3.3.84 La Borghesa € 47.289,00

* * *

Con quanto sopra scritto, il C.T.U. ritiene di avere espletato l'incarico ricevuto,
rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa, 30/08/2016

Il C.T.U.
Arch. Eugenio Giannetti



FALLIMENTO

r.f. 39/00



Elenco allegati

Vista generale dei beni con indicazione dei mappali	All. n. 1
Estratto di mappa	All. n. 2a-2b-2c-2d-2e-2f
Visure catastali	All. n. 3
C.D.U.	All. n. 4
Repertorio fotografico	All. n. 5
Scrittura privata, contenente accordo transattivo	All. n. 6
Atto di cessione immobiliare	All. n. 7

Architetto Eugenio Giannetti
P.zza Pellerano n. 3 - 54100 Massa - Tel. Fax 0585 243541 Cell. 333 6429002
Email: egiannetti@tiscali



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/08/2016

Data: 18/08/2016 - Ora: 19.22.56

Segue

Visura n.: T122969 Pag: 1

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di PONTREMOLI (Codice: G870) Provincia di MASSA

Soggetto individuato

1. Immobili siti nel Comune di PONTREMOLI sezione di PONTREMOLI(Codice G870B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	164	85		-	PASCOLO ARB	13 19		Dominicale Euro 0,41 L. 791	Agrario Euro 0,20 L. 396	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/1981 in atti dal 13/11/1987 (n. 4229.1/1981)	Riserve

Immobile 1: Riserve:

1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 1/3
2			(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/1981 Voltura in atti dal 13/11/1987 Repertorio n.: 3162 Rogante: LA ROSA CARMELO Sede: PONTREMOLI Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 148 n: 2565 del 14/12/1981 (n. 4229.1/1981)			



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/08/2016

Data: 18/08/2016 - Ora: 19.22.56

Segue

Visura n.: T122969 Pag: 2

2. Immobili siti nel Comune di PONTREMOLI sezione di PONTREMOLI(Codice G870B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	159	197		-	CAST FRUTTO	1 31 33		Dominicale Euro 4,07 L. 7.880	Agrario Euro 3,39 L. 6.567	Impianto meccanografico del 30/12/1969	
2	159	300		-	CAST FRUTTO	49 04		Euro 1,52 L. 2.942	Euro 1,27 L. 2.452	Impianto meccanografico del 30/12/1969	
3	159	301		-	BOSCO CEDUO	99 83		Euro 2,06 L. 3.993	Euro 3,09 L. 5.990	Impianto meccanografico del 30/12/1969	
4	159	336		-	SEMINAT IVO	62 74		Euro 14,58 L. 28.233	Euro 9,72 L. 18.822	Impianto meccanografico del 30/12/1969	
5	159	358		-	SEMIN ARBOR	11 30		Euro 2,63 L. 5.085	Euro 1,17 L. 2.260	Impianto meccanografico del 30/12/1969	
6	159	359		-	BOSCO CEDUO	01 50		Euro 0,05 L. 90	Euro 0,05 L. 90	Impianto meccanografico del 30/12/1969	
7	163	13		-	PASCOLO ARB	07 60		Euro 0,16 L. 304	Euro 0,08 L. 152	Impianto meccanografico del 30/12/1969	
8	163	14		-	INCOLT PROD	00 62		Euro 0,01 L. 6	Euro 0,01 L. 6	Impianto meccanografico del 30/12/1969	
9	163	42		-	SEMINAT IVO	08 20		Euro 2,54 L. 4.920	Euro 1,48 L. 2.870	Impianto meccanografico del 30/12/1969	
10	163	54		-	BOSCO ALTO	22 40		Euro 0,93 L. 1.792	Euro 0,69 L. 1.344	Impianto meccanografico del 30/12/1969	
11	163	55		-	SEMIN ARBOR	36 05		Euro 8,38 L. 16.223	Euro 3,72 L. 7.210	Impianto meccanografico del 30/12/1969	
12	163	56		-	SEMINAT IVO	05 07		Euro 1,18 L. 2.282	Euro 0,79 L. 1.521	Impianto meccanografico del 30/12/1969	
13	163	58		-	ULIVETO	11 80		Euro 1,04 L. 2.006	Euro 2,74 L. 5.310	Impianto meccanografico del 30/12/1969	
14	163	60		-	SEMIN ARBOR	07 62		Euro 1,77 L. 3.429	Euro 0,79 L. 1.524	Impianto meccanografico del 30/12/1969	
15	163	62		-	ULIVETO	12 43		Euro 1,09 L. 2.113	Euro 2,89 L. 5.594	Impianto meccanografico del 30/12/1969	
16	163	64		-	SEMIN ARBOR	30 40		Euro 3,93 L. 7.600	Euro 2,36 L. 4.560	Impianto meccanografico del 30/12/1969	



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/08/2016

Data: 18/08/2016 - Ora: 19.22.56

Segue

Visura n.: T122969 Pag: 3

17	163	65	AA	VIGNETO	2	04	00	Euro 1,14	Euro 0,83	Tabella di variazione del 02/04/2008 protocollo n. MS0056516 in atti dal 02/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 14719.1/2007)	Annotazione
			AB	SEMIN ARBOR	3	52	24	Euro 12,14	Euro 5,40		
18	163	70	AA	VIGNETO	2	10	50	Euro 2,98	Euro 2,17	Tabella di variazione del 02/04/2008 protocollo n. MS0056517 in atti dal 02/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 14720.1/2007)	Annotazione
			AB	SEMIN ARBOR	2	10	21	Euro 3,16	Euro 1,58		
19	163	77	-	SEMINAT IVO	2	10	21	Euro 3,16 L. 6.126	Euro 1,85 L. 3.574	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/1981 in atti dal 27/09/1985 (n. 422981	Riserve
20	163	93	-	PASCOLO ARB	1	07	54	Euro 0,23 L. 452	Euro 0,12 L. 226	Impianto meccanografico del 30/12/1969	
21	163	94	-	SEMIN ARBOR	4	06	28	Euro 0,81 L. 1.570	Euro 0,49 L. 942	Impianto meccanografico del 30/12/1969	
22	163	117	-	SEMINAT IVO	2	03	31	Euro 1,03 L. 1.986	Euro 0,60 L. 1.159	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/1981 in atti dal 27/09/1985 (n. 422981	Riserve
23	163	118	-	AREA RURALE		00	09			VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/03/2014 protocollo n. MS0019043 in atti dal 26/03/2014 ATTIVITA' A04 (n. 1844.1/2014)	Riserve Annotazione
24	163	119	-	SEMIN ARBOR	2	04	00	Euro 1,24 L. 2.400	Euro 0,62 L. 1.200	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/1981 in atti dal 27/09/1985 (n. 422981	Riserve
25	163	120	-	SEMIN ARBOR	2	02	50	Euro 0,77 L. 1.500	Euro 0,39 L. 750	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/1981 in atti dal 27/09/1985 (n. 422981	Riserve
26	163	121	AA	VIGNETO	2	01	20	Euro 0,34	Euro 0,25	Tabella di variazione del 02/04/2008 protocollo n. MS0056525 in atti dal 02/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 14728.1/2007)	Annotazione
			AB	SEMIN ARBOR	2	03	60	Euro 1,12	Euro 0,56		

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/08/2016

27	163	122	AA	VIGNETO	2	01	20	Euro 0,34	Euro 0,25	Tabella di variazione del 02/04/2008 protocollo n. MS0056526 in atti dal 02/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 14729.1/2007)	Annotazione
28	163	123	AB	SEMIN ARBOR PRATO	2	06	15	Euro 1,91	Euro 0,95		Riserve
29	163	127	-	SEMINAT IVO	3	14	64	Euro 0,82 L. 1.593	Euro 0,46 L. 885	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/1981 in atti dal 27/09/1985 (n. 422981	
30	163	445	-	FABB RURALE	3	00	50	Euro 3,40 L. 6.588	Euro 2,27 L. 4.392	Impianto meccanografico del 30/12/1969	
31	164	57	-	BOSCO CEDUO	2	29	00	Euro 0,60 L. 1.160	Euro 0,90 L. 1.740	FRAZIONAMENTO del 09/12/1981 in atti dal 27/09/1985 L.A ROSA CARMELO (n. 422981	Riserve

Immobile 17: Annotazione:

rettifica d'ufficio in autotutela della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 18: Annotazione:

rettifica d'ufficio in autotutela della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 19: Riserve:

1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobile 22: Riserve:

1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobile 23: Riserve:

1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Annotazione:

di stadio: azione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati

Immobile 24: Riserve:

1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobile 25: Riserve:

1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobile 26: Annotazione:

rettifica d'ufficio in autotutela della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 27: Annotazione:

rettifica d'ufficio in autotutela della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/08/2016 - Ora: 19.22.57
Visura n.: T122969 Pag: 5

Fine

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/08/2016

Immobile 28: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti
Immobile 31: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti
Totale: Superficie 06.66.87 Redditi: Dominicale Euro 81,13 Agrario Euro 53,93

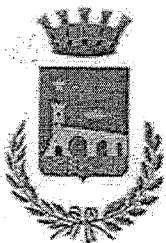
Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/3
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/1981 Voltura in atti dal 27/09/1985 Repertorio n.: 3162 Rogante: LA ROSA CARMELO Sede: PONTREMOLI Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 148 n.: 2565 del 14/12/1981 (n. 422981)			

Totale Generale: Superficie 06.80.06 Redditi: Dominicale Euro 81,54 Agrario Euro 54,13
Unità immobiliari n. 32
Tributi erariali: Euro 3,60

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Comune di Pontremoli

Provincia di Massa Carrara

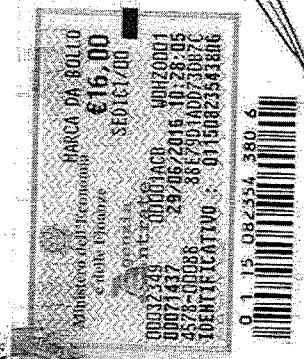
3° Servizio "Assetto del Territorio, Appalti, Ambiente, Trasporti, Protezione Civile, Urbanistica, Edilizia Privata"
Ufficio Urbanistica e Protezione Civile

Prot. Interno 38 / 2016

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

A richiesta del Sig. **Eugenio Giannetti**, residente in Massa, Via Livorno n. 35
VISTO l'art. n° 30 del D.P.R. 6.06.2001, n. 380;
VISTI gli atti d'ufficio;



CERTIFICA

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

Fg. 159, mappali 300, 301, 359;
Fg. 164, mappali 57, 85;

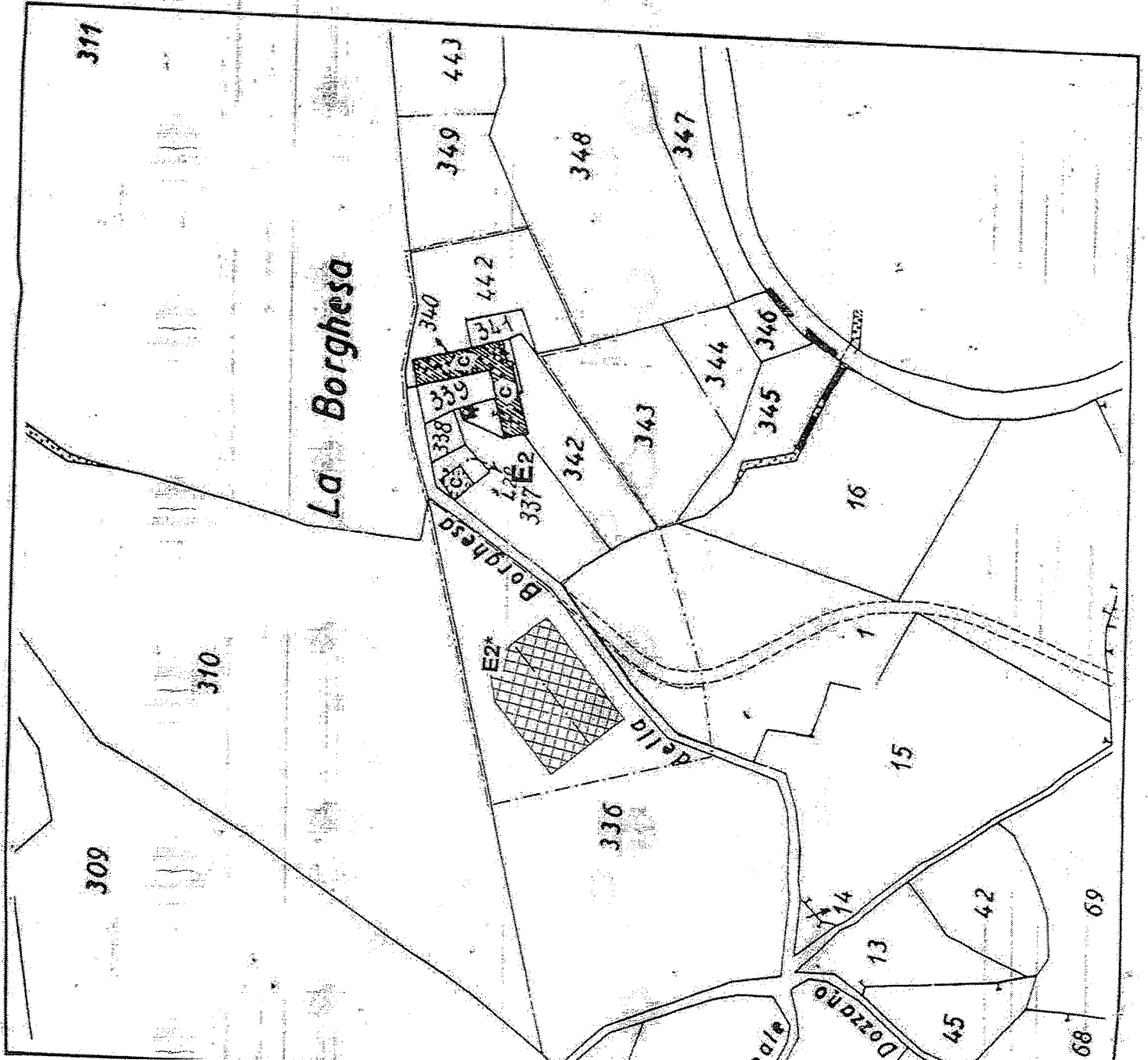
ZONAE "Zona con destinazione urbanistica agricola";

N.T.A. - Art. 15;

Fg. 159, mappale 336 (per la parte residua scheda progettuale P4.3.3.S4 "La Borghesa");
Fg. 163, mappali 117, 120, 121, 122, 123, 445 (scheda progettuale P4.3.3.S3 "Casa Prefi);

ZONAE2* "Nuclei edilizi sparsi ricompresi in zone di nuovo intervento residenziale";

N.T.A. - Art. 17;



FONIREMOLI
P.R.G. Variante Generale

INTERVENTO I SUP. CO. 750

ZONA E2* (Art. 177)
Vol. max mc 700
H. max mt. 6,50

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato nel rispetto del sito e secondo un orientamento che è quello delle isopse adottando soluzioni che riducano al minimo gli spostamenti di terra e lo opere di contenimento.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE
Mod. U. f. c. c.

Concessione Edilizia semplice

ZONA E2
Classificazione degli edifici di cui all'art. 10 N.T.A.

LA BORGHESA
Scheda Progettuale
P4.3.3.84
scala 1:1000

PONTREMOLI

P.R.G. Variante Generale

INTERVENI

sup. mq. 4100

ZONA E2* (Art. 17.7)

Vol. max mc 1.200

Il. max mt. 6,50

I nuovi edifici dovranno essere realizzati nel rispetto del sito e secondo un orientamento che è quello dei terrazzamenti esistenti adottando soluzioni che riducano al minimo gli spostamenti di terra e le opere di contenimento.

Arch. Ufficio

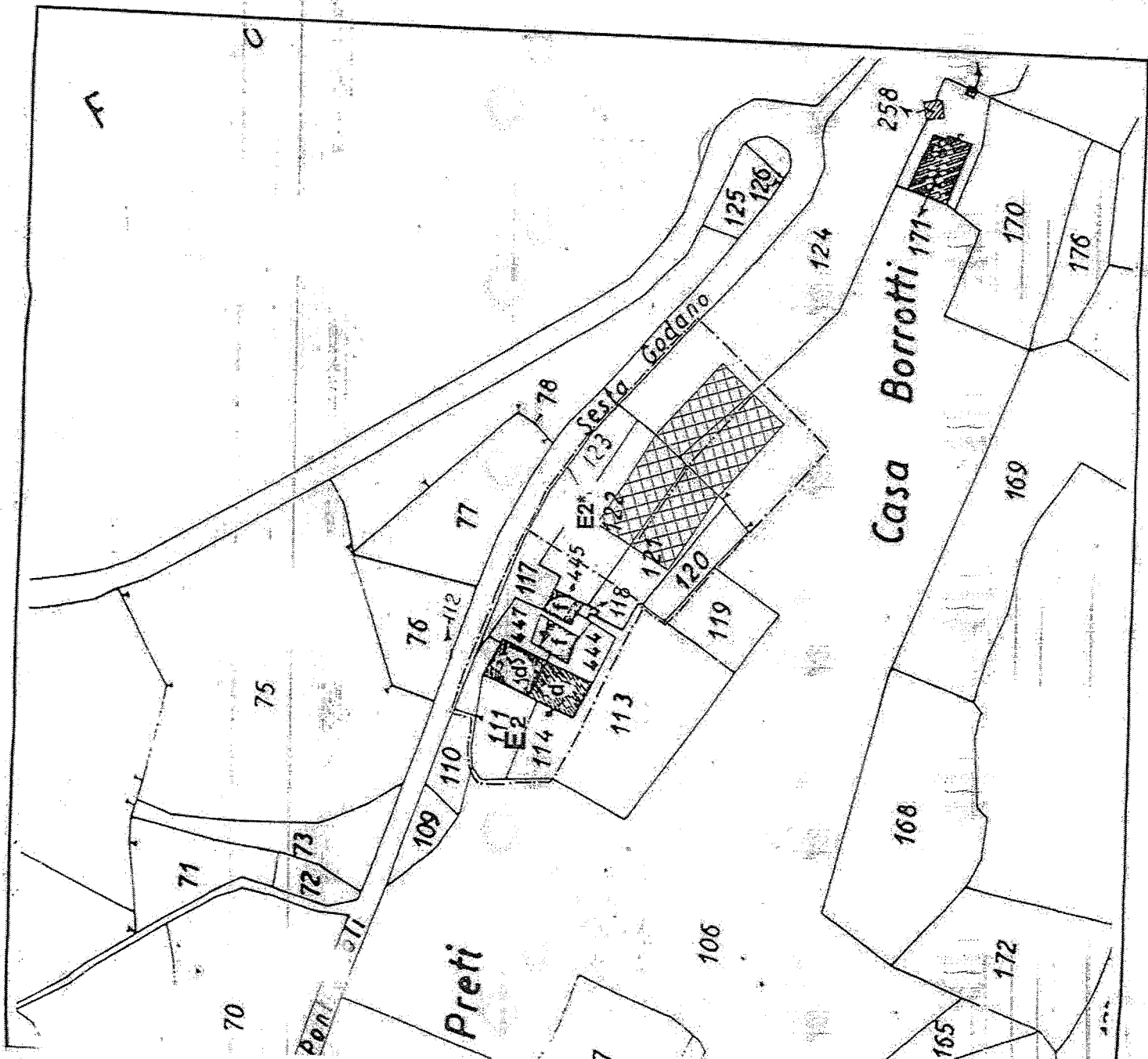
MODALITA' DI ATTUAZIONE

Concessione Edilizia semplice

ZONA E2

Classificazione degli edifici di cui all'art. 10 N.T.A.

CASA PRETI
Scheda Progettuale
P4.3.3.53
scala
1:1000



~~Proc. 8234/2008~~
9/8/2014

VERBALE
CONCILIATO
N. 9/2014

TRIBUNALE DI MASSA
CONC. 9/2014
R.G. 398235/2008
181/2014
981/2014

8234/2008 R.G.

V.C.
9/14

Segue verbale di udienza del 17.6.2014

Compare di persona [redacted] che chiede di rendere spontanee dichiarazioni e, autorizzata dall'Ufficio, dichiara:

Io non posso aderire alle richieste di [redacted] (che vedo come un continuo ricatto perché aumenta sempre le sue richieste); per evitare la demolizione sono pronta a consegnare alla controparte [redacted] la stessa somma che mi costerebbe la demolizione e cioè € 10.000 (diecimila) ed anche a trasferire il pezzo di terreno sulla strada confinante col giardino di [redacted] che saranno 50 o 60 metri, a condizione che la stessa rinunci alle richieste nei miei confronti. Il tutto sarebbe a compensazione dei diritti della [redacted] sulla stanza da me edificata, nonché sulla parte che viene chiamata loggia o terrazza. Ovviamente con spese legali compensate. Aggiungo che sono disposta a dare a [redacted] la stessa somma che darò al Fallimento se mi verranno ceduti gli stessi diritti che il fallimento mi cede (l'altra metà dell'aia della loggia e della stanza e la rinuncia all'opposizione all'usucapione) con spese compensate.

L'avv. Venuti, a fronte della proposta della parte personalmente formulata, chiede termine per interpellare la propria assistita e chiede l'esibizione dei preventivi di spesa per la demolizione.

L'avv. Chiaffi deposita comparsa di costituzione anche nel proc. 8235/2008 e si impegna a far pervenire i preventivi richiesti a mezzo fax allo studio dell'avv. Venuti.

Il giudice, rilevato che la causa 8235/2008 è stata transatta a mezzo accordo sottoscritto dalle parti e dai rispettivi procuratori, ritenuto che non vi sia ragione per mantenere le cause riunite, dispone la separazione della causa 8234/08 dalla causa 8235/08 e, visto l'art. 185 c.p.c. dichiara esecutivo il verbale di conciliazione ed estinto il giudizio 8235/2008.

Rinvia per la prosecuzione del giudizio 8234/08 all'udienza del 18.11.2014 ore 11.00.-

Il giudice
dott. Paolo Puzone

TRIBUNALE DI MASSA
DEPOSITO ALLA CANCELLERIA
2 17 2014
Il Direttore Amministrativo
Dott.ssa Lidia Farris

SCRITTURA PRIVATA CONTENETE ACCORDO TRANSATTIVO

TRA

[redacted] ed ivi residente in
[redacted]

e

[redacted] del socio

[redacted], con sede in [redacted]

[redacted] in persona del suo curatore dott.ssa Claudia Laudan [redacted]

[redacted] con studio in Carrara, via Verdi, n. 6, la quale interviene

ed agisce nel presente atto nella sua qualità di curatore Fallimentare della Società, tale nominato con sentenza del Tribunale di Massa in data 26.10.2000 rg 39/00, a quanto appresso autorizzato con Decreto ex art. 35 Legge Fallimentare nel testo vigente ante 16.07.2006, in data 10.04.2014

PREMESSO

- Che con atto di citazione in data 10 settembre 1986, i Sig. [redacted] e Sig. [redacted]

[redacted] convenivano innanzi al Tribunale di La Spezia il Sig. [redacted]

asserendo di essere i proprietari dell'area costituita dall'aia sita in località Dozzano in

Pontremoli, distinta al catasto di Pontremoli al foglio 163, mappale 444 e che lo stesso

convenuto aveva in parte arbitrariamente occupato ampliando il proprio fabbricato,

attiguo al mappale degli attori, chiedendo quindi la demolizione delle opere abusive

costruite sull'aia di loro esclusiva proprietà. Nelle more della causa, essendo deceduto

il convenuto, si costituivano gli eredi nelle persone dei Signori [redacted]

[redacted] continuando le cause per competenza territoriale davanti al

Tribunale di Massa;

- Con sentenza n. 593/94 R.G. 2263/89 il Tribunale di Massa accoglieva le domande

attrici e condannava i convenuti alla rimozione delle opere abusive, motivando le

proprie conclusioni sul fatto che, come emerso da due CTU espletate, la titolarità

dell'area è stata attribuita con atto di divisione del 16 ottobre 1924 del Notaio Angella al

Sig. [redacted] dante causa dei Sig. [redacted] (Attori);

- In data 5 aprile 1995 i [redacted] si

appellavano avverso tale sentenza asserendo che l'area in questione era da intendersi

di comune proprietà chiedendo che venisse effettuato il relativo frazionamento.

In data 17 febbraio 1998 la Corte d'Appello di Genova con la sentenza 416

confermava integralmente l'impugnata sentenza del Tribunale di Massa.

- Sostanzialmente la Corte d'Appello, confermava la sentenza dei Giudici di primo

grado, ribadendo la proprietà del bene a favore dei signori [redacted] in

comunione ereditaria al 50% ciascuno pro-indivisa, e confermava la necessità di

procedere alla demolizione delle opere abusivamente realizzate sulla porzione di aia

facente parte della citata comunione ereditaria.

- Con nota di trascrizione in data 4 gennaio 2006 è stata trascritta la sentenza che

modifica l'esercizio dei diritti reali, dando così esecuzione alla sopra citata sentenza n. [redacted]

IL GIUDICE
Donna Paola Pizzone

[redacted]

[redacted]

[redacted]

416 della Corte d'Appello di Genova, attribuendo per la quota di 1/2 ciascuno la proprietà dell'area in questione ai signori [redacted]

- Che la sig.ra [redacted] contesta che il Fallimento ha erroneamente trascritto la proprietà sull'intero Mapp. 444, comprendente immobili di proprietà dei sigg. [redacted] ex mapp. 444 sub. 1 e parte del sub.2, e sub. 3 del FG 163 del Comune di Pontremoli.

- Che in data 23 aprile 2008 il fallimento intimava ai signori [redacted] di dare esecuzione a quanto statuito dalla sentenza n. 593/94 emessa dal Tribunale di Massa e confermata dalla Corte d'Appello di Genova con sentenza n. 416/1998. Analogo atto di precetto veniva notificato ai sopra indicati soggetti a cura della Signora [redacted] titolare di diritti identici a quelli della Curatela.

- Con separati atti di citazione in opposizione a precetto i Signori [redacted] convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale di Pontremoli, la Curatela del Fallimento [redacted] e la Signora [redacted] affinché, previa sospensione dell'esecuzione, venisse dichiarata l'illegittimità e/o nullità dei precetti loro notificati.

- Si costituiva in giudizio la Curatela chiedendo il rigetto dell'opposizione.

- Previa riunione delle opposizioni di cui sopra il Tribunale di Pontremoli respingeva la richiesta di sospensione avanzata dagli opposenti.

- Medio tempore decedeva uno dei convenuti il sig. [redacted] e la causa veniva riassunta dalle sigg.re [redacted]

- Tale procedimento RG 8235/2008 è tuttora pendente avanti al Tribunale di Massa.

- Successivamente con atto di citazione ritualmente notificato la sig.ra [redacted] convenivano in giudizio [redacted] ed il [redacted] affinché fosse riconosciuta e dichiarata in favore delle

attrici, per acquisto per usucapione dei seguenti beni immobili, porticato prima ricompreso nel mapp. 444 sub. 1 PT ed attualmente identificato con il FG 163 Comune di Pontremoli Mapp. 444 Sub. 6 PT (porticato); nonché porticato, cantina, sgombero, dispensa, prima ricompresi nel FG 444 sub. 2 PT, ed attualmente identificati nel FG 163 Comune di Pontremoli Mapp. 444 sub. 8 PT (porticato e cantina); FG 163 Comune di Pontremoli Mapp. 444 sub. 9 PT (sgombero); FG 163 Comune di Pontremoli Mapp. 444 sub. 10 PT (dispensa), che non sono stati oggetto di domanda di rilascio nella controversia RG 593/1989, sfociata nella sent. 593/1994.

- Su detta causa, pendente avanti al Tribunale di Massa, RG 8231/2013 è stato richiesto dal Fallimento parere al CTU, il quale ha confermato che tali beni sono interclusi e vi si accede esclusivamente dalla proprietà [redacted]. Per cui ha ritenuto che la domanda di usucapione potrebbe ritenersi fondata. Ciò, anche in considerazione del fatto che, come rilevato dal CTU, gli stessi beni non sono stati oggetto di rivendica da parte di [redacted] e [redacted] nella causa sfociata nella sent. 593/94 Tribunale di Massa, per cui il possesso ad usucapione non ha subito interruzioni.

- che a transazione definitiva e completa delle liti giudiziarie sopra descritte, nonché al fine di prevenire ogni e futura controversia, è volontà comune delle parti addivenire ad una sistemazione stragiudiziale delle liti ai seguenti patti e condizioni;

CONDIZIONI

- Le premesse fanno parte integrante del presente atto;

1) la sig.ra [redacted] si obbliga a corrispondere la somma di € 23.100,00, per l'acquisto dei diritti nella misura di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà spettanti al fallimento sul mapp. 444 del FG. 163, NCEU del Comune di Pontremoli, (loc. Dozzano) con specifico riferimento ai seguenti beni immobili:

- corte esclusiva identificata con la lettera A, colore arancio, nella planimetria allegata, lato strada, antistante al Mapp. 444 ex sub. 2, e sub. 3, ora sub 3 e sub. 7, attualmente distinta al Mapp. 444 sub.4;

- "corridoio" identificato con la lettera B, colore arancio, nella planimetria allegata, tra i fabbricati mapp. 444 ex sub. 1 attualmente sub. 5 e mapp. 444 ex sub.2 ora sub 7 (superficie del corridoio mq 21,50 c.a.), attualmente ricompreso nel Mapp. 444 sub 4 (stesso subalterno della corte esclusiva)

- porzione di terrazza- loggia identificata con la lettera C, colore arancio, al piano primo del mappale 444 attuale sub. 7, (esclusa porzione, identificata con la lettera D, colore verde, di consistenza di c.a. mq 14,15, già riconosciuta usucapita da [redacted] e [redacted] da sent. 593/94 Tribunale di Massa).

La somma di € 23.100,00 verrà corrisposta con le seguenti modalità: € 10.000,00 alla sottoscrizione del presente atto ed € 13.100,00 al momento della stipula dell'atto notarile di trasferimento.

2) il Fallimento [redacted] del socio illimitatamente responsabile [redacted] si obbliga a trasferire alla sig.ra [redacted], al prezzo indicato al punto 1, i diritti nella misura di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà spettanti al fallimento sul mapp. 444 del FG. 163, NCEU del Comune di Pontremoli, (loc. Dozzano) con specifico riferimento ai seguenti beni immobili:

- corte esclusiva identificata con la lettera A, colore arancio, nella planimetria allegata, lato strada, antistante al Mapp. 444 ex sub. 2, e sub. 3, ora sub 3 e sub. 7, attualmente distinta al Mapp. 444 sub.4;

- "corridoio" identificato con la lettera B, colore arancio, nella planimetria allegata, tra i fabbricati mapp. 444 ex sub. 1 attualmente sub. 5 e mapp. 444 ex sub.2 ora sub 7 (superficie del corridoio mq 21,50 c.a.), attualmente ricompreso nel Mapp. 444 sub 4 (stesso subalterno della corte esclusiva)

- porzione di terrazza- loggia identificata con la lettera C, colore arancio, al piano primo del mappale 444 attuale sub. 7, (esclusa porzione, identificata con la lettera D, colore verde, di consistenza di c.a. mq 14,15, già riconosciuta usucapita da [redacted] e [redacted] da sent. 593/94 Tribunale di Massa).

Il tutto come meglio specificato nell'allegata planimetria. Il trasferimento dei beni oggetto della presente transazione verrà effettuato ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui i predetti immobili attualmente si trovano.

- 3) Le parti si obbligano a formalizzare in sede notarile il trasferimento dei beni immobili oggetto del presente entro 60 gg. dall'ottenimento delle autorizzazioni necessarie alle variazioni di intestazione catastale e/o frazionamento dei mappali oggetto di trasferimento.
- 4) Il fallimento si riserva, in favore del Mapp. 445, servitù di passo carraio, pedonale e reti tecnologiche. In ogni caso la signora [REDACTED] si obbliga a concedere l'assenso, nei limiti dei propri diritti acquisiti, alla costituzione, in favore del mappale 445, servitù di passo carraio, pedonale e reti tecnologiche, ove ne fosse richiesto dal fallimento o suoi aventi causa e comunque riosccherà al momento dell'atto notarile di acquisto degli immobili di cui sopra, le servitù già esistenti e riconosciute con precedente atto di divisione.
- 5) Nel caso di un'eventuale causa per retratto successorio relativamente ai beni compravenduti, da chi si asserisse titolare di prelazione sul detto mappale, la sig.ra [REDACTED] si obbliga a non richiedere al Fallimento alcun danno o spesa per il caso di soccombenza.
- 6) Il Fallimento si obbliga ad espletare tutte le pratiche necessarie, variazioni di intestazione catastale e/o frazionamento dei mappali oggetto di trasferimento, al fine di rendere possibile la stipulazione del rogito fornendo tempestivamente al notaio designato ogni documento necessario.
- 7) La sig.ra [REDACTED] si obbliga, immediatamente dopo la richiesta da parte del fallimento, a concedere le autorizzazioni necessarie alle variazioni di intestazione catastale e/o frazionamento dei mappali oggetto di trasferimento a suo favore, nonché quanto sia necessario al fine del trasferimento degli stessi beni.
- 8) Le parti danno atto di essere a conoscenza del fatto che il Mapp. 444 sub 4 prima del trasferimento notarile dovrà passare al NCEU da bene comune non censibile a bene comune censibile al fine del trasferimento.
- 9) Inoltre, poichè il Fallimento ha erroneamente trascritto la proprietà sull'intero Mapp. 444 del Fg 163 del Comune di Pontremoli, comprendente immobili di proprietà dei sigg. [REDACTED] in particolare l'ex mapp. 444 sub. 1, attualmente mapp. 444 sub. 5 e sub. 6, ed il mapp. 444 ex sub.2, attualmente sub. 7 (esclusa la porzione oggetto di compravendita), sub 8, sub 9, sub10, e mpp.444 sub 3 rimasto invariato, il Fallimento riconosce che la formale intestazione dei beni di cui al Mapp. 444 è oggetto di errore in fatto, e si obbliga a ristabilire l'effettiva intestazione e titolarità dei beni di cui sopra, ovvero l'ex mapp. 444 sub. 1, attualmente mapp. 444 sub. 5 e sub. 6, ed il mapp. 444 ex sub.2, attualmente sub. 7 (esclusa la porzione oggetto di compravendita), sub 8, sub 9, sub10, e mpp.444 sub 3 rimasto invariato, provvedendo alla retrocessione dell'intestazione in favore dei legittimi proprietari, [REDACTED] entro 60 gg. dalla sottoscrizione del presente atto.
- 10) Con la firma della presente transazione il Fallimento nella causa RG 8235/2008 pendente avanti al Tribunale di Massa dichiara di rinunciare al diritto ed all'azione e si obbliga a formalizzare tale rinuncia anche nei confronti della sig.ra [REDACTED] in giudizio all'udienza del 17.06.2014, nei confronti di tutti i precettati, relativamente alla sentenza azionata, con spese di lite compensate tra le parti;
- 11) La sig.ra [REDACTED] dichiara di accettare tale rinuncia, a spese di lite compensate, formalizzandola all'udienza di cui sopra, in cui la stessa formalizzerà la rinuncia all'opposizione al precetto, cui dichiara di rinunciare;

IL GIUDICE
Della Corte di Cassazione
[Signature]

[REDACTED]

12) Il Fallimento si obbliga ad accettare tale rinuncia e quella che verrà resa dalla sig.ra [redacted] a tale udienza.

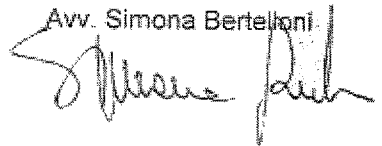
13) Con la firma della presente transazione il Fallimento si obbliga, nella causa RG 8231/2013 pendente avanti al Tribunale di Massa, a non fare opposizione a detta domanda ed a non opporre alcuna eccezione, nonché, nel caso in cui la domanda di usucapione degli immobili dovesse essere respinta, il Fallimento si obbliga a trasferire alla sig.ra [redacted] i diritti di spettanza del Fallimento stesso sulla predetta porzione di immobile c.d. "sottologgia" (ovvero porticato prima ricompreso nel mapp. 444 sub. 1 PT ed attualmente identificato con il FG 163 Comune di Pontremoli Mapp. 444 Sub. 6 PT; nonché porticato, cantina, sgombero, dispensa, prima ricompresi nel FG 444 sub. 2 PT, ed attualmente identificati nel FG 163 Comune di Pontremoli Mapp. 444 sub. 8 PT, porticato e cantina; FG 163 Comune di Pontremoli Mapp. 444 sub. 9 PT, sgombero, FG 163 Comune di Pontremoli Mapp. 444 sub. 10 PT, dispensa;), senza alcun onere aggiuntivo di spesa a carico della sig.ra [redacted] se non quelli legati alle spese notarili di trasferimento dei beni stessi.

14) Sottoscrivono il presente atto gli avvocati Lucia M. Chiaffi e Simona Bertelloni, che ha patrocinato il Fallimento nella causa RG 8235/2008 per rinuncia alla solidarietà.
Massa, li 13.06.2014.

Il Curatore

Dott.ssa Claudia Laudanna

Avv. Simona Bertelloni

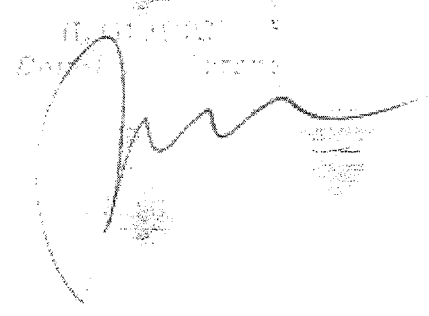


[redacted]

Avv. Lucia Chiaffi

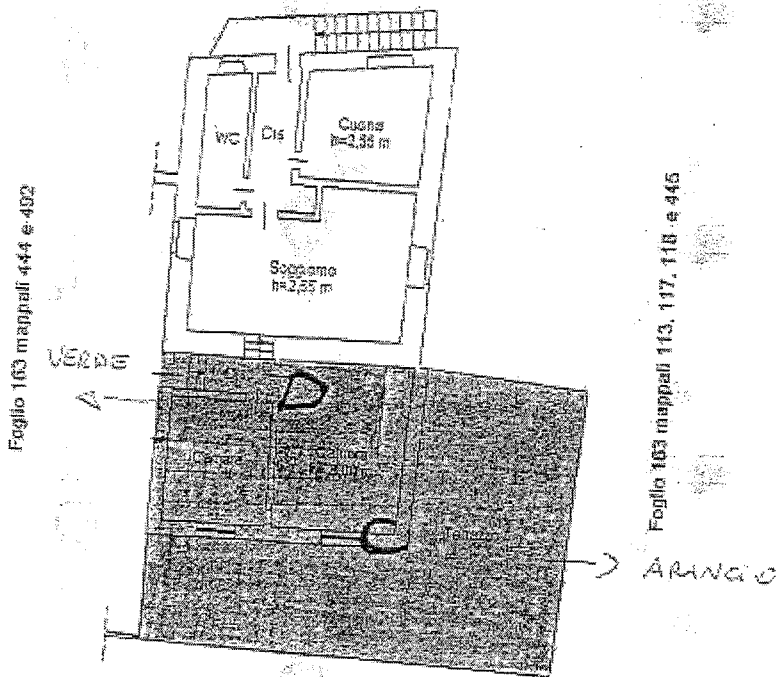


IT. 01/10/07
Data: [redacted]



porzione di terrazza- loggia identificato con la lettera C, colore arancio, al piano primo del mappale 444 ex sub.2, attuale sub. 7, (esclusa porzione, identificata con la lettera D, colore verde, di consistenza di c.a. mq 14,15, già riconosciuta usucapita da [redacted] e [redacted] da sent. 593/94 Tribunale di Massa).

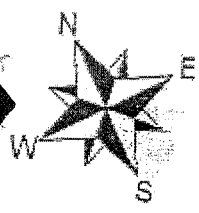
Foglio 163 mappale 117



Foglio 163 mappale 113

PIANO PRIMO

[Handwritten signature]



[redacted]

[redacted]

[redacted]

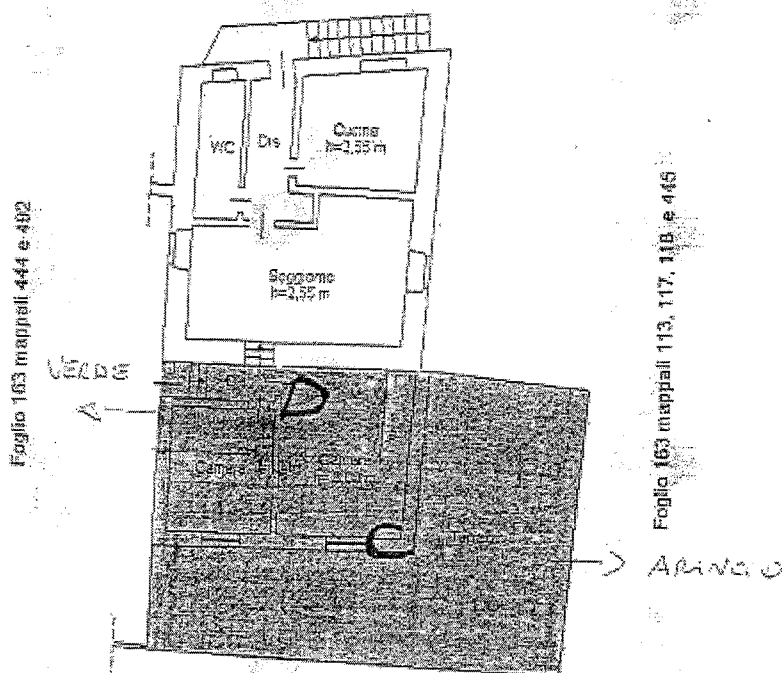
[redacted]

[redacted]

[redacted]

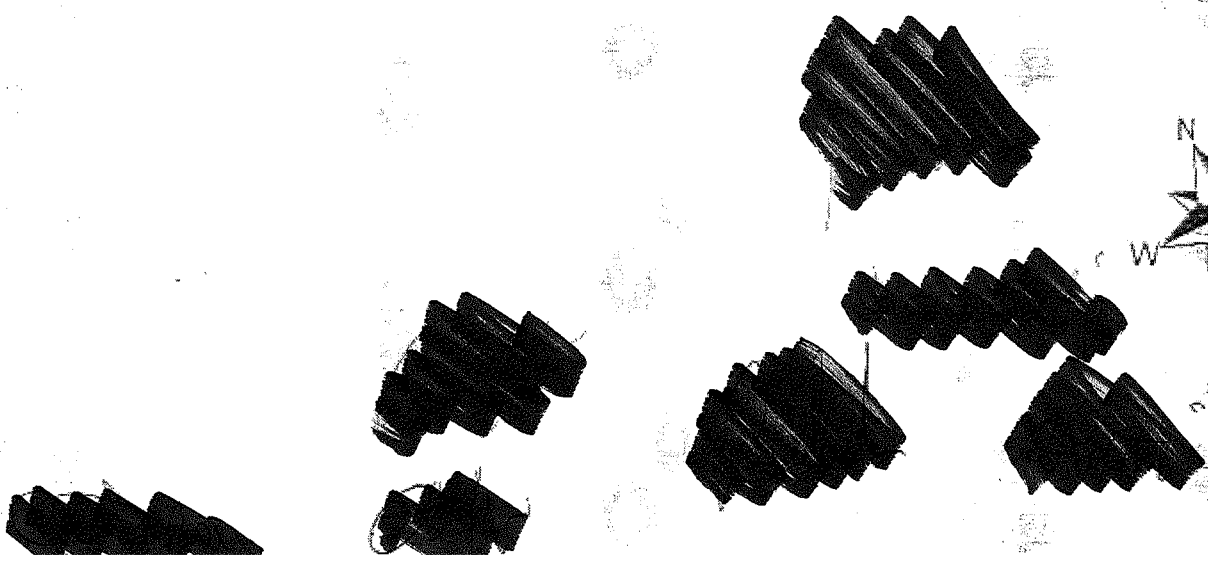
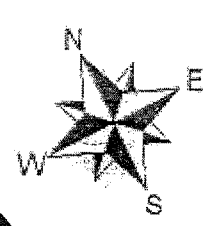
- porzione di terrazza- loggia identificato con la lettera C, colore arancio, al piano primo del rüappale 444 ex sub.2, attuale sub. 7, (esclusa porzione, identificata con la lettera D, colore verde, di consistenza di c.a. mq 14,15, già riconosciuta usucapita da [redacted] e [redacted] da sent. 593/94 Tribunale di Massa,).

Foglio 163 mappale 117



Foglio 163 mappale 113

PIANO PRIMO



Repertorio n. 25266

Raccolta n. 12417

CESSIONE IMMOBILIARE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici il sette del mese di aprile

(7.4.2015)

in Montignoso, nel mio studio al Viale Marina n. 110/B, avanti
me Luigi Cattaneo, notaio in Montignoso, iscritto al ruolo dei
notai dei Distretti Riuniti di La Spezia e Massa,
sono presenti

[redacted]
[redacted]
domiciliata ai fini del presente atto in [redacted]
[redacted] la quale dichiara che il proprio
codice fiscale è: [redacted]

la medesima dichiara altresì di intervenire al presente atto non
in proprio ma nella sua qualità di curatore fallimentare e come
tale legale rappresentante della società

[redacted]
con sede in [redacted]
capitale [redacted] sociale [redacted] euro [redacted]
(quattromilaseicentoquarantotto/11), iscritta presso il Registro
delle Imprese di [redacted] al n. [redacted] R.E.A.

[redacted]
della quale dichiara essere [redacted] il codice fiscale,
e del socio illimitatamente responsabile

[redacted]
nato a [redacted]
[redacted] e residente [redacted]

[redacted]
coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni,
codice fiscale: [redacted]

con i poteri per quanto in oggetto in forza di legge e di sentenza
emessa dal Tribunale di Massa in data 13 novembre 2000, rep.
39, debitamente registrata e trascritta il 21 dicembre 2000 al n.
7.936, ed in esecuzione di decreto del Tribunale di
Massa-Carrara in data 10 aprile 2014 R.G. 39/2000 e relativi
allegati che in copia conforme all'originale si allega al presente
atto sotto la lettera "A", omissane la lettura per espressa volontà
delle comparenti fra loro d'accordo con il mio consenso,

[redacted]
nata [redacted]
[redacted] e residente in [redacted]
[redacted] la quale dichiara di fruire di stato libero e che il
proprio codice fiscale è: [redacted]

Dette comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri
io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in
virtù del quale convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1

La parte cedente, in persona di chi sopra, in conformità al
disposto delle vigenti leggi in materia urbanistico-edilizia, visto il

D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia -, richiamate da me notaio le sanzioni penali ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445,

- attesta che la costruzione dell'edificio compendiate quanto oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967,

- dichiara e garantisce che per interventi successivi di ampliamento è stata rilasciata dal Comune di Pontremoli concessione edilizia in data 12 marzo 1980 n. 7080,

- dichiara e garantisce che per opere realizzate in difformità da tale provvedimento autorizzativo è stato rilasciato dal Comune di Pontremoli permesso di costruire in sanatoria in data 23 ottobre 2014 (domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 presentata in data 27 marzo 1986 protocollo 2.562 - opere in data anteriore al 17 marzo 1985),

- dichiara e garantisce inoltre che non sono state realizzate ulteriori opere in difformità da prescrizioni edilizie e/o urbanistiche,

- dichiara e garantisce che l'area oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pontremoli in data 25 febbraio 2015 n. 15/2015, che si allega al presente atto sotto la lettera "B", omessane la lettura per espressa volontà delle comparenti fra loro d'accordo con il mio consenso, che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale area, che non è stata trascritta fino ad oggi nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata e per quanto possa occorrere ai sensi e per gli effetti della legge 21 novembre 2000 n. 353 dichiara infine che l'area di cui al presente non è stata oggetto di alcun evento in materia di incendi.

Ai sensi dell'articolo 6 del D.lg. 19 agosto 2005 n. 192 come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con modificazioni nella legge 3 agosto 2013 n. 90, la parte cessionaria dichiara di aver ricevuto dalla parte cedente, che è a conoscenza degli obblighi di dotazione previsti dalla normativa sulla certificazione relativa al rendimento energetico nell'edilizia, le informazioni e la documentazione relative a tale certificazione, in particolare la parte cedente - richiamate da me notaio le sanzioni penali ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiara espressamente di aver dotato l'ente immobiliare in oggetto del prescritto attestato di prestazione energetica redatto da Massimo Laporini di Pontremoli in data 4 marzo 2015 n. ML/10/2015, depositato al Comune di Pontremoli in data 5 marzo 2015 e trasmesso alla Regione Toscana in data 4 marzo 2015: detto documento, previa sottoscrizione ai sensi di legge, si allega al presente atto sotto la lettera "C" per formarne parte integrante e sostanziale,

omessane la lettura delle parti scritte per espressa volontà delle
comparenti fra loro d'accordo con il mio consenso.

Articolo 2

[redacted] in persona di chi sopra, per i diritti al medesimo
pertocanti per la quota di 1/2 (una metà), cede, vende e aliena,
ai sensi e con tutte le garanzie di legge ivi comprese quelle
dell'evizione e della libertà da ogni vincolo ed ipoteca, ad
accezione di quanto infra, a [redacted] che accetta ed acquista i
seguenti enti immobiliari siti in Comune di Pontremoli (MS), nel
fabbricato in località Dozzano n. 9, e precisamente:

- porzione di unità immobiliare ad uso civile abitazione (di fatto
unità all'ente immobiliare adiacente censito al foglio 163 n. 444
sub. 12) posta al piano primo e costituita da parti di camere e
terrazzo,

alle generali, complessive coerenze: muri perimetrali a due lati
ed altra unità del piano, salvo altri o variati,

censita a Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

foglio 163 n. 444 sub. 11 - località Dozzano snc p. 1 - z.c. 1, cat.
A/4, cl. 4, vani 2, R.C. euro 75,40,

a seguito di presentazione di dichiarazione di fabbricato urbano
all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara in data 24 ottobre
2014 n. 47372-1/2014 (protocollo MS 0098232): ai sensi
dell'articolo 10, comma 20,* del D.L. 20 giugno 1996 n. 323
convertito nella legge 8 agosto 1996 n. 425, le parti dichiarano di
volersi avvalere delle disposizioni di cui all'articolo 12 D.L. 14
marzo 1988 n. 70 convertito con modificazioni nella legge 13
maggio 1988 n. 154,

- porzioni immobiliari pertinenziali ad uso corridoio, scale ed
area urbana ad uso corte censite a Catasto Fabbricati del detto
Comune come segue:

foglio 163 n. 444 sub. 4 - area urbana p. T 1 - senza classe né
rendita,

a seguito di presentazione di dichiarazione di fabbricato urbano
all'Agenzia del Territorio di Massa-Carrara in data 22 agosto
2014 n. 39068-1/2014 (protocollo MS 0079192),

alle generali, complessive coerenze: beni ai mappali 113, 492 e
444 sub. 3, 5 e 9 e 12 e 11, tutti del foglio 163, salvo altri o
variati.

Per una migliore individuazione di quanto in oggetto la parte
venditrice fa espresso riferimento all'elaborato planimetrico ed
alla planimetria depositata in Catasto che in copia, previa
sottoscrizione ai sensi di legge, si allegano al presente atto sotto
le lettere "D" e "E", per formarne parte integrante e sostanziale,
omessane la lettura delle parti scritte per espressa volontà delle
comparenti fra loro d'accordo con il mio consenso.

La medesima parte cedente, in persona di chi sopra, ai sensi
dell'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52 come
modificato dall'articolo 19, comma 14, del D.lg. 31 maggio 2010 n.
78, richiamate da me notaio le sanzioni penali ai sensi degli
articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara

espressamente e la parte cessionaria prende atto che la planimetria allegata ed i dati catastali sopra citati sono conformi allo stato di fatto.

A fini fiscali la parte cedente dichiara di aver asservito come la parte cessionaria conferma di voler asservire al fabbricato principale gli enti immobiliari censiti al foglio 163 n. 444 sub. 4 sopra indicati considerandoli a tutti gli effetti di legge "pertinenze dell'unità principale in quanto destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento del bene principale ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 817 Codice Civile" pertanto ai sensi della circolare dell'Agenzia delle Entrate in data 1 marzo 2007 n. 12 - punto 2 - la pertinenza è assoggettata allo stesso regime tributario del bene principale.

Articolo 3

Nella presente cessione che avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui gli enti immobiliari dedotti in contratto si trovano, sono compresi annessi e connessi, infissi ed impianti, adiacenze e pertinenze, usi, servitù attive e passive di qualsiasi genere, oneri, azioni e ragioni in cui la parte cessionaria si intende pienamente surrogata alla parte cedente per tutte le conseguenze di legge e con immissione al possesso dalla data odierna, quanto ai diritti ceduti.

Le parti precisano altresì che quanto in oggetto risulta gravato da trascrizione della citata sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Massa in data 13 novembre 2000, rep. 39, debitamente registrata e trascritta il 21 dicembre 2000 al n. 7.936.

Precisano le parti e la parte cessionaria espressamente riconosce a carico degli enti immobiliari di cui in precedenza al foglio 163 n. 444 sub. 4 ed a favore del finitimo bene al foglio 163 n. 445 le servitù di passo e di posa delle reti tecnologiche così come esistenti e fino ad ora praticate ed in ogni caso si impegna e si obbliga fin da ora a concedere l'assenso - nei limiti dei diritti acquistati - alla costituzione a favore del sopra indicato mappale di servitù di passo e di posa di reti tecnologiche, qualora ne fosse espressamente richiesta la formalizzazione dal fallimento e/o dai suoi aventi causa.

Articolo 4

Ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico in data 22 gennaio 2008 n. 37 (pubblicato in G.U. 12 marzo 2008 n. 61) la parte cedente si obbliga a consegnare alla parte cessionaria tutta la documentazione amministrativa e tecnica in suo possesso relativa agli impianti posti al servizio dell'ente immobiliare in oggetto.

Articolo 5

La cessione viene fatta ed accettata per il convenuto complessivo prezzo di euro 23.100,00 (ventitremilacento/00) di cui euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) per i diritti sulla corte, somma che la parte cedente, in persona di chi sopra, dichiara di

la
ormi
ne la
ricato
ub. 4
legge
modo
si e
to ai
larzo
esso

avere già ricevuto dalla parte cessionaria a favore della quale rilascia pertanto ampia e finale quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

Ai sensi dell'articolo 1 comma 309 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 in deroga all'articolo 43 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 la parte cessionaria richiede espressamente la liquidazione dell'imposta di registro sul valore di euro 4.775,00 (quattromilasettecentosettantacinque/00) determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del citato D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131: relativamente alle parti comuni ed all'area urbana di pertinenza la parte cessionaria richiama espressamente le determinazioni di cui alla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate in data 11 aprile 2008 n. 149/E.

Le parti - richiamate da me notaio le sanzioni penali ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 - in relazione a quanto disposto dall'articolo 1 della legge 4 agosto 2006 n. 248, dichiarano che il prezzo, quale sopra riportato, è stato pagato dalla parte cessionaria alla parte cedente mediante:

- assegno circolare "non trasferibile" n. [redacted] emesso da CARISPEZIA S.p.A. - Credit Agricole - Filiale di Pontremoli in data 13 giugno 2014 dell'importo di euro 10.000,00 (diecimila/00),
- assegno circolare "non trasferibile" n. [redacted] emesso da CARISPEZIA S.p.A. - Credit Agricole - Filiale di Pontremoli in data 3 aprile 2015 dell'importo di euro 13.100,00 (tredicimilacentocinque/00).

Articolo 6

La parte cedente dichiara che quanto alienato pervenne in forza di titoli ultraventennali.

Articolo 7

I dati catastali di cui sopra risultano pure dalla certificazione rilasciata dal competente Ufficio: a tal proposito io notaio dò atto, ai sensi dell'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52 come modificato dall'articolo 19, comma 14, del D.lg. 31 maggio 2010 n. 78, che la parte cedente corrisponde all'attuale intestatario catastale e che sussiste conformità con quanto risulta dai Registri Immobiliari.

Articolo 8

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte cessionaria.

Articolo 9

Le parti stesse dichiarano che fra le medesime non sussiste rapporto di coniugio o di parentela in linea retta o che sia considerato tale ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni.

Articolo 10

Le parti - richiamate da me notaio le sanzioni penali ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 - in relazione a quanto disposto dall'articolo 1 della legge 4 agosto 2006 n. 248 dichiarano che per la stipulazione del presente contratto non si sono avvalse dell'opera di un mediatore e/o di un agente immobiliare professionale.

Atto contenuto in pagine dieci e fin qui dell'undicesima di tre fogli, scritto parte a mano ed a macchina da persona di mia fiducia e parte a mano da me notaio, da me letto alle comparenti le quali, approvandolo, con me notaio lo sottoscrivono essendo le ore diciassette (ore 17:00).

In originale firmato:



Luigi Cattaneo notaio (i.s.)

