
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **3/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
18/04/2018 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **Laura Sorrentino**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
**Lotti 001 - Terreno Aulla,
002 - Terreno Filattiera**

Esperto alla stima: **Andrea Tassi**

Codice fiscale: TSSNDR85T19B832N

Partita IVA: 01260720451

Studio in: Galleria M.Buonarroti,20 - 54100 Massa

Telefono: 0585489777

Fax: 1782762620

Email: geometratassi@gmail.com

Pec: andrea.tassi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ronco – Località Ronco di Quercia - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - Terreno Aulla

Corpo: Appezzamento di terreno in Aulla

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

Proprietario per 1/1

Sezione censuaria Aulla, foglio 11, particella 115, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3'928, reddito dominicale: € 10,14, reddito agrario: € 6.09,

Sezione censuaria Aulla, foglio 11, particella 177, qualità Bosco Alto, classe 1, superficie catastale 1'780, reddito dominicale: € 1,75, reddito agrario: € 0.55,

L'esperto stimatore ha ritenuto racchiudere i due mappali in un unico lotto in quanto terreni funzionali l'uno all'altro e la cui divisione in natura comporterebbe un considerevole aggravio economico rispetto al valore degli stessi con conseguente svalutazione dei singoli mappali e dell'intero

Bene: Strada Regionale n. 62 - Filattiera - Filattiera (Massa Carrara) - 54023

Lotto: 002 - Terreno Filattiera

Corpo: Appezzamento di terreno in Filattiera

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

Proprietario per 1000/1000,

Sezione censuaria Filattiera, foglio 53, particella 196, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 1'390, reddito dominicale: € 2.15, reddito agrario: € 1.79,

2. Stato di possesso

Bene: Via Ronco - Località Ronco di Quercia - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - Terreno Aulla

Corpo: Appezzamento di terreno in Aulla

Possesso: Occupato senza titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Nessuna

Bene: Strada Regionale n. 62 - Filattiera - Filattiera (Massa Carrara) - 54023

Lotto: 002 - Terreno Filattiera

Corpo: Appezzamento di terreno in Filattiera

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ronco - Località Ronco di Quercia - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - Terreno Aulla

Corpo: Appezzamento di terreno in Aulla

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO Trattasi di terreno

Bene: Strada Regionale n. 62 - Filattiera - Filattiera (Massa Carrara) - 54023

Lotto: 002 - Terreno Filattiera

Corpo: Appezzamento di terreno in Filattiera

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO Trattasi di terreno

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ronco - Località Ronco di Quercia - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - Terreno Aulla

Corpo: Appezzamento di terreno in Aulla

Creditori Iscritti: 


Bene: Strada Regionale n. 62 - Filattiera - Filattiera (Massa Carrara) - 54023

Lotto: 002 - Terreno Filattiera

Corpo: Appezamento di terreno in Filattiera

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Ronco - Località Ronco di Quercia - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - Terreno Aulla

Corpo: Appezamento di terreno in Aulla

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Comproprietari: Nessuno

Beni: Strada Regionale n. 62 - Filattiera - Filattiera (Massa Carrara) - 54023

Lotto: 002 - Terreno Filattiera

Corpo: Appezamento di terreno in Filattiera

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ronco - Località Ronco di Quercia - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - Terreno Aulla

Corpo: Appezamento di terreno in Aulla

Misure Penali: NO

Beni: Strada Regionale n. 62 - Filattiera - Filattiera (Massa Carrara) - 54023

Lotto: 002 - Terreno Filattiera

Corpo: Appezamento di terreno in Filattiera

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ronco - Località Ronco di Quercia - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - Terreno Aulla

Corpo: Appezzamento di terreno in Aulla

Continuità delle trascrizioni: Sì

Bene: Strada Regionale n. 62 - Filattiera - Filattiera (Massa Carrara) - 54023

Lotto: 002 - Terreno Filattiera

Corpo: Appezzamento di terreno in Filattiera

Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo

Bene: Via Ronco - Località Ronco di Quercia - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: 001 - Terreno Aulla

Prezzo da libero: € 48.518,00

Bene: Strada Regionale n. 62 - Filattiera - Filattiera (Massa Carrara) - 54023

Lotto: 002 - Terreno Filattiera

Prezzo da libero: € 7.089,00

Beni in **Aulla (Massa Carrara)**
Località Località Ronco di Quercia/Frazione **Sannaco**
Via Ronco

Lotto: 001 - Terreno Aulla

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: Appezamento di terreno in Aulla.

agricolo sito in località Ronco di Quercia in frazione: Sannaco, Via Ronco

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED]
Proprietario per 1/1 [REDACTED]

sezione censuaria Aulla, foglio 11, particella 115, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3'928, reddito dominicale: € 10,14, reddito agrario: € 6.09

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/11/2006 Repertorio n.: 78689 Rogante: MORICHELLI VERTERE Sede: AULLA

DATI GEOMETRICI:

Impianto meccanografico del 20/10/1970

DATI INTESATARI: Istrumento Atto Pubblico del 12/10/2006

Confini: Nord/Ovest: mappali 150, 151 e 174 Nord/Est: mappali 128 e 187 Sud/Ovest: mappale 177 (altra porzione oggetto della presente stima) Sud/Est: mappale 624

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprietario per 1/1 [REDACTED]
sezione censuaria Aulla, foglio 11, particella 177, qualità Bosco Alto, classe 1, superficie catastale 1'780, reddito dominicale: € 1,75, reddito agrario: € 0.55

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/11/2006 Repertorio n.: 78689 Rogante: MORICHELLI VERTERE Sede: AULLA

DATI GEOMETRICI: Impianto meccanografico del 20/10/1970

DATI INTESTATARI: Istrumento Atto Pubblico del 12/10/2006

Confini: Nord/Ovest: mappale 174 Nord/Est: mappale 115 (altra porzione oggetto della presente stima) Sud/Ovest: mappali 173 e 552 Sud/Est: mappale 624

Note sulla conformità catastale: Trattandosi di appezzamenti di terreno dai confini non stabilmente materializzati non si ravvisano incongruenze sostanziali.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto del pignoramento insiste in una frazione del Comune di Aulla e più precisamente in località Ronco di Quercia nella frazione di Sannaco distante circa 3,6 km dal Centro di Aulla e caratterizzata dalla prevalente destinazione agricola e residenziale ad alto gradiente verde.

Poco più distante troviamo la frazione di Quercia, antica frazione del Comune di Aulla.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Mista agricola/residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessun servizio ad alta tecnologia presente in zona.

Servizi offerti dalla zona: servizi offerti nella media considerato la prevalenza di destinazione di zona.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Centro Città di Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Valle del Fiume Magra.

Attrazioni storiche: Fortezza della Brunella.

Principali collegamenti pubblici: Fermata pubblico trasporto su gomma (autobus) 100 m circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza alcun titolo. Nessuna causa eventualmente in corso per il rilascio

Opponibilità ai terzi:

Da una ricerca presso l'ufficio del registro della Provincia di Massa-Carrara non risultano contratti di locazione registrati (Vedi attestazione Agenzia delle Entrate Allegato "H")

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 legale attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Ruolo; Importo ipoteca: € 1386601.50; Importo capitale: € 693300.75 ; A rogito di Equitalia centro spa in data 21/09/2015 ai nn. 360/6615; Iscritto/trascritto a Massa in data 22/09/2015 ai nn. 7736/1060

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 41997.81 ; A rogito di Tribunale di Firenze in data 24/07/2012 ai nn. 4616; Iscritto/trascritto a Massa in data 13/08/2012 ai nn. 6649/812

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 563000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di Tribunale di Brescia in data 02/09/2009 ai nn. 19187; Iscritto/trascritto a Massa in data 28/09/2009 ai nn. 9898/1559

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 02/01/2017 ai nn. 3742 iscritto/trascritto a Massa in data 19/01/2017 ai nn. 529/323;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna in quanto trattasi di terreno

Millesimi di proprietà: Nessuno in quanto trattasi di terreno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Trattasi di appezzamento di terreno.

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: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 12/10/2006. In forza di Ante ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Morichelli Vertere, in data 12/10/2006, ai nn. 78689/16825; trascritto a Massa, in data 06/11/2006, ai nn. 14129/9472.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Agricolo

Note sulla conformità edilizia: Non si ravvisa la presenza di manufatti soggetti a titoli abilitativi.

Nel verbale di sopralluogo redatto in loco, il custode giudiziario verbalizzava la presenza

di "cavalli ed una casina di legno di ricovero attrezzi", tuttavia da una sovrapposizione sommaria tra la planimetria catastale e l'aerofotogrammetria della zona (Allegato N"), il manufatto di cui sopra sembrerebbe esterno al confine del lotto.

Per una certezza assoluta si renderebbe necessario un rilievo strumentale "agganciato" ai punti fiduciali fissati dall'Istituto geografico militare ma, considerato la precisione abbastanza buona del sovrapposto aerofotogrammetrico, lo scopo dell'incarico affidato, le dimensioni del manufatto (presumibilmente non stabilmente infisso al suolo), la natura dello stesso e l'ammontare del tutto irrisorio del suo valore, l'esperto ai fini estimativi ha proceduto considerando il manufatto estraneo al terreno oggetto di pignoramento.

Note generali sulla conformità: In considerazione di quanto sopra esposto, non si ravvisa la presenza di manufatti soggetti a titoli abilitativi.

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Sannaco, Via Ronco

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	17 del 26/02/1999
Zona omogenea:	parte ricadente in zona S.A.1 e parte ricadente in zona S.A.3
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 32 Area del Sottosistema Ambientale</p> <p>Il Piano Strutturale definisce le aree del territorio aperto extraurbano - agricolo e boschivo in tre classificazioni con valori salvaguardie ed indirizzi diversi.</p> <p>Le classificazioni S.A.1, S.A.2 e S.A.3 vengono riprese dal Regolamento Urbanistico che in cartografia le individua con apposita retinatura e sigla :</p> <p>S.A.1 = Aree di tutela ambientale Risorsa di notevole rilevanza territoriale estensiva . Pur presentando situazioni a volte di degrado si caratterizza per l'alto valore paesistico - ambientale . Comprende le parti boscate e collinari gli obbiettivi di tale sistema sono :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Tutela delle aree boscate ; 2) Tutela della rete della viabilità storica ; 3) Recupero delle aree degradate ; 4) Recupero e messa in sicurezza del territorio ; 5) Valorizzazione manufatti storici ; 6) conseguimento di condizioni di stabilità generale ; 7) Nelle aree S.A.1 non si applica la L.R.25/97. <p>S.A.2 = Aree di Salvaguardia e Recupero Ambientale Risorsa di valore paesistico e/o degradata o situata ai margini di aree di tutela e/o di pregio . Gli obbiettivi di tale sistema sono :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Tutela delle aree boscate ; 2) Recupero delle aree degradate ; 3) Recupero e messa in sicurezza del territorio ; 4) Conseguimento di condizioni di stabilità generale ;

- 5) Eventuale istituzione di nuove aree per servizi pubblici e standard a verde pubblico e sportivo solo per la fascia di pianura .
- 6) Nelle aree S.A.2 si applica la Legge Regionale 25/97

S.A.3 = Aree di Riqualificazione Ambientale

Aree agricole e/o non edificate prive di ogni attività agricola diffusa. Aree di medio valore ambientale e soggette ad una certa pressione insediativa. Gli obiettivi di tale sistema sono:

- 1) Valorizzazione delle caratteristiche ambientali e del sottosistema ;
- 2) Valorizzazione del sistema ambientale residuo ;
- 3) Integrazione residenziale e creazione di servizi con alta valorizzazione ambientale ;
- 4) Nelle aree S.A.3. si applica la L.R. 25/97;

Nelle aree S.A.3 che sono anche perimetrare da apposito tratteggio, oltre alla L.R. 25/97 si applica l'articolo 33 che regola le aree agricole a perimetrazione e normativa particolare.

Nelle aree regolamentate dal presente articolo 32, le attività artigianali e commerciali esistenti possono rimanere a condizione che siano compatibili con leggi e/o regolamenti di settori

I nuovi metri cubi di costruzione all'interno di tale perimetrazione, sono rientrati nel conteggio di U.T.O.E. (ad esclusione degli ampliamenti per servizi igienico e sanitari).

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo per attrezzature militari in uso: Ai sensi dell'art. "3 " comma " 1 "del Piano Strutturale, gli interventi di nuova previsione di P.S. e R.U. ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo, di cui sopra, rientrano nelle previste Misure di Salvaguardia . Pertanto risulteranno eventualmente attuabili solo dopo l'approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14 .
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Area sottoposta a vincolo per attrezzature militari.

Descrizione: **terreno agricolo** di cui al punto **Appezamento di terreno in Aulla**

L'oggetto del pignoramento consiste nei diritti della piena proprietà di un appezzamento di terreno, composto da due mappali catastali, il mappale 115 ben tenuto e di andamento pressoché pianeggiante e sistemato prevalentemente a prato ed il mappale 177 più trascurato ed avente una vegetazione caratterizzata prevalentemente da piante di alto fusto, il tutto per una superficie catastale complessiva pari a 5'708,00 mq.






Alla data del sopralluogo ai terreni si accedeva da Via Ronco tramite uno stradello in parte asfaltato ed in parte tracciato dall'usura nel tempo come si evince dalla documentazione fotografica di cui all'allegato "A" del presente rapporto di stima.

Nel titolo di provenienza non viene fatta menzione delle modalità di accesso al terreno, tuttavia si fa riferimento all'immobile "nello stato di fatto e di diritto in cui si trovacon servitù attive e passive, usi azioni e ragioni così e come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere per averlo assegnato in divisione con atto a rogito del Notaio Isio Zannoni già di Aulla del 20/12/1964....".

Considerato quanto sopra e la presenza di una palese servitù apparente caratterizzata dalla presenza di opere naturali ed artificiali visibili e permanenti quali asfaltatura dello stradello, muretti di recinzione, usura della superficie "viaria" etc, ai fini estimativi l'esperto stimatore ha proceduto considerando il terreno come non intercluso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **5.708,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia relativamente pianeggiante

Tessitura prevalente Erbacea

Sistemazioni agrarie Nessuna

Sistemi irrigui presenti Nessuno

Colture erbacee: Nessuna coltura di pregio da segnalare

Colture arboree: Nessuna coltura di pregio da segnalare

Selvicolture: Nessuna coltura di pregio da segnalare

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di appezzamento di terreno incolto.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

NO

--	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'immobile, trattandosi di appezzamento di terreno privo di confini stabilmente materializzati, viene fatto diretto riferimento alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo mapp 115	sup reale lorda	3.928,00	1,00	3.928,00
Terreno agricolo mapp 177	sup reale lorda	1.780,00	1,00	1.780,00
		5.708,00		5.708,00

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

Per la ricerca del più probabile valore di mercato, il CTU ha proceduto ad una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in zone simili, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa detta stima è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile.

Il valore medio unitario è stato stabilito da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, paragonate con valori riferiti da personale valutatore dell'amministrazione finanziaria, ed in ultimo con un raffronto con le banche dati della regione Toscana.

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 Comune di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Comune di Aulla;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
10,00 €/Mq di superficie commerciale.

8.3 Valutazione corpi:**Appezzamento di terreno in Aulla. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo mapp 115	3.928,00	Euro 10,00	Euro 39.280,00
Terreno agricolo mapp 177	1.780,00	Euro 10,00	Euro 17.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Euro 57.080,00
Valore Corpo			Euro 57.080,00

Valore Accessori	Euro 0,00
Valore complessivo intero	Euro 57.080,00
Valore complessivo diritto e quota	Euro 57.080,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appezzamento di terreno in Aulla	agricolo	5.708,00	Euro 57.080,00	Euro 57.080,00

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%)

€ 8.562,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

€ 48.518,00

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

€ 48.518,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

Beni in **Filattiera (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Filattiera**
Strada Regionale n. 62

Lotto: 002 - Terreno Filattiera

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Appezamento di terreno in Filattiera.**

agricolo sito in frazione: **Filattiera, Strada Regionale n. 62**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Si precisa che con Atto Pubblico a Rogito Dott. Notaio Carmelo La Rosa del 03/12/1983 trascritto a Massa il 09/12/1983 al n° 8988 r.g. 7450 r.p. [redacted]

[redacted] donavano con riserva di usufrutto vita natural durante [redacted] i diritti di nuda proprietà indivisa su immobili siti in Comune di Aulla e Filattiera.

I Signori [redacted] hanno contestualmente proceduto alla divisione tra loro dei diritti di nuda proprietà degli immobili donati in modo tale da essere intestatari dell'intera nuda proprietà sui rispettivi immobili. Il C.T.U. ha poi proceduto verificando presso l'ultimo Comune di residenza l'avvenuto decesso dei donanti dei quali allega certificati di morte.

Con la morte degli stessi l'usufrutto si è unito alla nuda proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

Proprietario per 1000/1000

sezione censuaria Filattiera, foglio 53, particella 196, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 1'390, reddito dominicale: € 2.15, reddito agrario: € 1.79

Derivante da:

DATI GEOMETRICI: Frazionamento del 18/04/1983 in atti dal 05/07/1984 n. 5384

DATI INTESTATARI: Denuncia nei passaggi per causa di morte del 02/12/1992 in atti dal 11/06/1996

Confini: Nord/Ovest: mappale 108 Nord/Est: mappale 140 Sud/Ovest: mappale 190 Sud/Est: mappale 138

Note sulla conformità catastale: Trattandosi di appezzamenti di terreno dai confini non stabilmente materializzati non si ravvisano incongruenze sostanziali.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto del pignoramento consiste nei diritti della piena proprietà di un appezzamento di terreno avente una superficie catastale pari a 1'390 mq sito nel Comune di Filattiera in prossimità della strada Regionale n°62 che ha origine a Sarzana dalla Statale Aurelia e collega la Liguria al Veneto passando dalla Lunigiana.

Il terreno dista pochi km dal centro di Filattiera, Comune Italiano di circa 2.270 abitanti e facente parte del Parco Nazionale dell'Appennino Tosco emiliano.

In prossimità del terreno oggetto di pignoramento troviamo la linea ferroviaria e poco distante il Fiume Magra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Mista agricola/residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessun servizio ad alta tecnologia presente nella zona.

Servizi offerti dalla zona: servizi offerti nella media

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Filattiera.

Attrazioni paesaggistiche: Valle del Magra.

Attrazioni storiche: Centro storico di Filattiera.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di trasporto pubblico su gomma /autobus) 150 mt circa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: Sebbene occupato da cavalli alla data del sopralluogo, non risultano contratti di locazione registrati (Vedi attestazione Agenzia delle Entrate Allegato "H")

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 legale attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Ruolo; Importo ipoteca: € 1386601.50; Importo capitale: € 693300.75 ; A rogito di Equitalia centro spa in data 21/09/2015 ai nn. 360/6615; Iscritto/trascritto a Massa in data 22/09/2015 ai nn. 7736/1060

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 41997.81 ; A rogito di Tribunale di Firenze in data 24/07/2012 ai nn. 4616; Iscritto/trascritto a Massa in data 13/08/2012 ai nn. 6649/812

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 563000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di Tribunale di Brescia in data 02/09/2009 ai nn. 19187; Iscritto/trascritto a Massa in data 28/09/2009 ai nn. 9898/1559

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 02/01/2017 ai nn. 3742 iscritto/trascritto a Massa in data 19/01/2017 ai nn. 529/323;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:**frazione: Filattiera, Strada Regionale n. 62**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n. 20 del 30/10/2015
Zona omogenea:	E1 - agricola
Norme tecniche di attuazione:	<p>ZONE E - aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, sottozone confermate ex variante art. 1, Legge Regionale 64/95 D.C.C. n. 10 del 30/05/2002. Art. 37 - suddivisione in sottozone del territorio rurale- Il territorio rurale "E", viene distinto in 3 sottozone: "E1", "E2" ed "E3", come definite dalla variante, di cui all'art. 1 della Legge Regionale 64/95 ed approvata con D.C.C. n. 10 del 30 maggio 2002, di seguito meglio specificate e puntualmente normate, delineando un insieme di criteri per la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie in base alle caratteristiche proprie delle 3 sottozone: a. - sottozona "E1": il territorio agricolo non soggetto a particolari vincoli b. - sottozona "E2": il territorio agricolo compreso nella perimetrazione della Deliberazione di Consiglio Regionale della Toscana 296/88 i cui valori e termini vengono riconosciuti quale struttura di indirizzo. c. - sottozona "E3": le parti del territorio agricolo con valore paesaggistico e panoramico, storico, ambientale e archeologico e/o che interagiscono in maniera inscindibile dal contesto edificato con le aree urbane storiche (zone A, zone dotate di Piano di Recupero). Possono essere oggetto degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente tutti gli edifici o manufatti presenti nel campo di applicazione, a condizione che siano legittimamente edificati. Di tale condizione di legittimità si deve fornire documentazione all'atto della presentazione delle domande di Permesso di costruire o delle Denunce di Inizio Attività, nei modi stabiliti dal Regolamento Edilizio. Non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali per i quali non, siano decaduti gli impegni assunti secondo la norma della Legge Regionale 10/79, e ai sensi della Legge Regionale 64/95 e successive modificazioni.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Non si ravvisa la presenza di manufatti soggetti a titoli abilitativi.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Appezamento di terreno in Filattiera**

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appezzamento di terreno di 1'390 mq catastali incolto boschivo attraversato da un piccolo elettrodotto.

Nel titolo di provenienza non viene fatta menzione delle modalità di accesso al terreno, tuttavia si fa riferimento all'immobile "nello stato di fatto e di diritto in cui quanto donato attualmente si trova con accessioni, pertinenze e dipendenze, usi, diritti, servitù attive e passive.....".

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava come una tipica porzione boschiva incolta, priva di recinzioni e/o delimitazioni di alcun tipo ed attraversata da sentieri naturali createsi dal calpestio ed accentuati dal deflusso delle acque a valle (vedi fotografie Allegato "B").

In virtù di quanto sopra, ai soli fini estimativi l'esperto stimatore ha proceduto considerando il terreno come non intercluso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **1.390,00**

il terreno risulta di forma pressoché trapezoidale ed orografia mediamente scosceso

Tessitura prevalente bosco

Sistemazioni agrarie Nessuna

Sistemi irrigui presenti Nessuno

Colture erbacee Non si ravvisa la presenza di colture di pregio

Colture arboree Non si ravvisa la presenza di colture di pregio

Selvicolture Non si ravvisa la presenza di colture di pregio

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'immobile, trattandosi di appezzamento di terreno privo di confini stabilmente materializzati, viene fatto diretto riferimento alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	1.390,00	1,00	1.390,00
		1.390,00		1.390,00

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

Per la ricerca del più probabile valore di mercato, il CTU ha proceduto ad una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in zone simili, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa detta stima è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile.

Il valore medio unitario è stato stabilito da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, paragonate con valori riferiti da personale valutatore dell'amministrazione finanziaria, ed in ultimo con un raffronto con le banche dati della regione Toscana.

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 Comune di Filattiera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Zone limitrofe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 6,00 €/Mq di superficie commerciale.

8.3 Valutazione corpi:**Appezamento di terreno in Filattiera. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo	1.390,00	Euro 6,00	Euro 8.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Euro 8.340,00
Valore Corpo			Euro 8.340,00
Valore Accessori			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 8.340,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 8.340,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto
-----------	-----------------	-------------------	----------------------	-----------------------

		Lorda	medio ponderale	e quota
Appezzo di terreno in Filattiera	agricolo	1.390,00	Euro 8.340,00	Euro 8.340,00

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%)

€ 1.251,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**€ 7.089,00**

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

€ 7.089,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

Allegati

- A) Documentazione fotografica Aulla
- B) Documentazione fotografica Filattiera
- C) Documentazione catastale
- D) Certificato di Destinazione Urbanistica
- E) Visure ipotecarie
- F) Titoli di provenienza
- G) Certificati anagrafici e di stato civile
- H) Ricerca contratti di locazione presso ufficio del registro
- I) Verbale di accesso
- L) Elaborati grafici
- M) Certificati di morte usufruttuari
- N) Sovrapposizione GEOSIT
- O) Ricevute di invio

Data generazione:
14-03-2018

L'Esperto alla stima
Andrea Tassi