

TRIBUNALE DI MASSA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Elisa Pinna

Procedura esecutiva n° 76/14 R.G.E.

Promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

per conto di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\* \* \*

La sottoscritta Giovanna Pucci architetto con studio in Massa, Piazza Aranci 6,  
iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Massa e all'Ordine

degli Architetti della provincia di Massa Carrara al n°226, in data 16/10/2014 era nominata C.T.U. nella Procedura in oggetto.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza del quesito:

“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art.567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

“Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dello stesso bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti; segnali inoltre eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà del bene nell'arco del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell’/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l’esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ovvero, in particolare:
  - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
  - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all’edificabilità o diritti di prelazione
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
  - Altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, oneri condominiali nei limiti di cui all’art.63 disp. att. c.c.)
6. A verificare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all’acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò

necessari. Indichi altresì, con riguardo alle ipoteche iscritte, il nominativo del creditore a favore del quale è presa l'iscrizione, desumibile dalla certificazione ventennale delle iscrizioni ipotecarie.

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e successive e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del d.p.r. 380/01, tenuto conto della vigente legislazione regionale: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

In caso di immobili interamente abusivi ed insuscettibili di sanatoria comunque alienabili ai sensi dell'art.46 d.p.r. 380/01 – effettui la stima sulla scorta del valore d'uso del bene per il tempo occorrente alla demolizione, aumentato del residuo valore del suolo, detratti i costi per la demolizione.

8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui al d.lgs.192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n.2002/91;

- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Allegghi inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) l'atto di provenienza;
- d) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- e) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- f) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Allegghi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Rinvia alla già fissata udienza del **27/05/15**.

### Relazione

La sottoscritta, visti ed esaminati gli atti ed i documenti della procedura, verificata e controllata l'esattezza e la completezza della documentazione depositata agli atti ex art.567 c.p.c., (Certificazione notarile - aggiornata al 17/07/2014 -; Certificato catastale storico e visure aggiornate al 17/07/2014), non avendo riscontrato in essi inesattezze e mancanze, provvede a completare l'aggiornamento della situazione attuale mediante verifica presso i Pubblici Uffici, quindi, relaziona quanto segue sui seguenti punti del quesito.

La sottoscritta in data 24/01/2015, attraverso Raccomandata R.R., ha provveduto a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto al debitore esecutato – [REDACTED] – e in data 28/01/2015, attraverso p.e.c., al creditore procedente – [REDACTED] [REDACTED], nella persona [REDACTED] [REDACTED] i -, che il giorno 2/02/2015 alle ore 10,00 avrebbe fissato inizio delle operazioni peritali e effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di eseguire gli adempimenti indicati nel quesito posto dal G.E. Dott.ssa Elisa Pinna (rilievi fotografici esterni/interni, disposizione dei locali, alcune misurazioni del compendio immobiliare, e lo stato generale di manutenzione e di conservazione della stessa).

\* \* \*

## PUNTO 1)

La data stabilita per il sopralluogo al compendio in questione, è stata confermata prontamente, tramite contatto telefonico dall'esecutato [REDACTED] che ivi risiede.

E così la sottoscritta C.T.U., con la presenza dell'esecutato, ha effettuato l'accesso al compendio immobiliare pignorato il giorno 2/02/2015 alle ore 10,00, al fine di svolgere gli adempimenti richiesti dal G.E. Dott.ssa Elisa Pinna.

\* \* \*

## PUNTO 2)

### Bene oggetto di pignoramento

Il bene oggetto del pignoramento è la quota del 100% di proprietà del compendio immobiliare, in capo all'esecutato, [REDACTED]

Il compendio immobiliare, così come descritto nell'Atto di Pignoramento del 3/4/2014 e nella Nota di Trascrizione del 30/4/2014 presso la Conservatoria dei R.R. I.I. - [REDACTED]

[REDACTED] è ubicato nel Comune di Filattiera, frazione di Dobbiana, località Fola, via Macerie n.1, censito al

Catasto Terreni del Comune di Filattiera al:

**fg. 6, particella 209**, di mq 5.107

**fg. 7, particelle 202**, di mq 7.020, e **212**, di mq 1.138

**fg. 14, particelle 11**, di mq 15.613, **17**, di mq 3.776, e **91**, di mq 23.691

**fg. 23, particella 87**, di mq 10.562

**fg. 24, particelle 151**, di mq 1.481, **266**, di mq 8.610, e **270**, di mq 4.280

**fg. 25, particelle 8, di mq 1.498, 17, di mq 10.493, 68, di mq 7.908, e 309, di mq 348**

**fg. 31, particelle 62, di mq 6.040, 63, di mq 4.192, 67, di mq 2.002, 68, di mq 1.158, 94, di mq 15.614, 97, di mq 5.628, 103, di mq 5.509, 117, di mq 9.720, 119, di mq 8.056, 120, di mq 4.171, 123, di mq 2.303, 124, di mq 947, 125, di mq 32.773, 155, di mq 800, e 278, di mq 31.388;**

e al Catasto Fabbricati del Comune di Filattiera al:

**fg. 31, particella 281, sub. 1, Via Dobbiana Macerie, piano T-1-2, categ. D/10**

**fg. 31, particella 281, sub. 2, via Dobbiana Macerie, piano 2, categ. A/4, di vani 4, mq 55.**

Confini: Canale dello Spingolo, [redacted] da più lati, proprietà [redacted] la più lati, Strada comunale di Macerie, Fosso della Fola, proprietà [redacted] [redacted], strada comunale di Calzarè Tarasco, strada vicinale di Logarghena, strada Lombarda, Fosso di Bozzera.

In realtà, si deve precisare che:

- i terreni censiti al **fg.25 mappali 8, 68 e 309, risultano intestati a Conti Corrado [redacted]**, che acquista la quota di 1/1 della piena proprietà dall'esecutato [redacted] in virtù di Atto di Permuta – a rogito Notaio Dott. De Crescenzo Monica n.rep. 484/97 del 21/7/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara in data 30/7/2004 ai nn.8314/5740 -;
- i terreni censiti al **fg.31 mappali 94, 97 e 278 sono stati soppressi**, e hanno originato rispettivamente i mappali 301, 303 e 305, 306;
- il terreno, censito al **fg.31 mappale 281** comprende i mappali 302,304,307 (poi soppressi), e derivanti a loro volta dai mappali 279 e 280, 95.



### Estremi dell'atto di pignoramento

Il pignoramento è stato trascritto presso l'Ufficio del Territorio della provincia di Massa Carrara Servizio di Pubblicità Immobiliare al n°par.2800, gen.3499, del 30/04/2014, e colpisce la piena proprietà dei beni sopra indicati, nella **quota di 1/1 spettante** [REDACTED] così come da modificare con l'esclusione dei terreni censiti al fg.25 mappali 8, 68, 309, in quanto non più di proprietà dell'esecutato, e con la sostituzione dei mappali 301, 303, 305, 306 del fg.31, in luogo delle particelle 94, 97, 278 dello stesso fg.31, in quanto soppresse, in siffatto modo:

- fg.31 mappale 301: ex fg.31 mappale 94

(la soppressione del 94 origina il 301 e 302; il 302, soppresso perchè unito al 281)

- fg.31 mappale 303: ex fg.31 mappale 97

- fg.31 mappale 305: ex fg.31 mappale 97

(la soppressione del 97 origina il 303,304,305;il 304 soppresso, perchè unito al 281)

- fg.31 mappale 306: ex fg.31 mappale 278

(la soppressione del 278 origina il 306,307; il 307 soppresso, perchè unito al 281)

### Atto di provenienza

I beni oggetto del Pignoramento sono pervenuti all'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1, in siffatto modo:

- **foglio 14 mappale 17**, in virtù Atto di compravendita – a rogito Notaio Dott. Mazio Marco n.rep.2492 del 9/8/1996 - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9/09/1996 ai nn.6521/4638, da parte di: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/5 ciascuno e congiuntamente per l'intero.

**Nota:** A loro volta, [REDACTED] e [REDACTED] fratelli, accolgono l'eredità pari alla quota di 5/15, ciascuno per la quota di 1/15, per Successione legittima in morte del padre [REDACTED] [REDACTED], in virtù di denuncia di successione registrata presso l'Ufficio Successioni di Milano in data 24/5/1989 al n.3998/86, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Massa Carrara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6/6/1989 ai nn.4600/3325.

Precedentemente, per Successione legittima in morte di [REDACTED] [REDACTED], in virtù di denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Massa Carrara den.n.48 vol.355, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Massa Carrara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/4/1982 ai nn.2947/2447, avevano accolto l'eredità [REDACTED] (coniuge), per la quota di 5/15, e [REDACTED] [REDACTED] figli), per la quota di 2/15 ciascuno.

- **foglio 31 mappale 119**, in virtù di Atto di compravendita – a rogito Notaio Dott. La Rosa Carmelo n.rep.28742 del 16/5/1996, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Massa Carrara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28/5/1996 ai nn.4067/2921, da parte di [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

**Nota:** A sua volta, [REDACTED] acquista la quota di 1/1 di piena proprietà del bene suindicato in virtù di Atto di compravendita – a rogito Notaio Dott. Brunelli Arnaldo n.rep. *mancante* del 17/6/1961, registrato a Pontremoli in data 3/7/1961 al n.5 vol.165, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Pontremoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6/7/1961 vol.343 n.578, da parte di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- **foglio 6 mappale 209, foglio 7 mappali 202-212, foglio 14 mappali 11-91, foglio 23 mappale 87, foglio 24 mappali 151-266-270, foglio 25 mappale 17, foglio 31 mappali 62-63-67-68-94-95 sub.1 e 2-97-98-**

103-117-119-120-123-124-125-155-, in virtù di Atto di compravendita – a rogito Notaio Dott. La Rosa Carmelo n.rep.28742 del 16/5/1996, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Massa Carrara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28/5/1996 ai nn.4067/2921, da parte di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

**Nota:** A sua volta, [REDACTED] accoglie l'eredità dei beni suddetti, per la quota di 1/1 di proprietà, per Successione Testamentaria in morte del padre [REDACTED], in virtù di denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Aulla in data 23/1/1988 al n.9/422, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Massa Carrara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/02/1988 ai nn.876/666.

Non si registrano carenze nella continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà dei beni nell'arco del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

\* \* \*

### **PUNTO 3)**

#### Descrizione del bene

Il compendio immobiliare denominato [REDACTED] è un organismo complesso multifunzionale, ad uso agrituristico e per la coltura e l'allevamento. Situato sulle pendici collinari della Valle della Capria, tra Macerie e Serravalle, si trova ad un'altitudine di circa 380 metri s.l.m., a circa 4,5 km da Filattiera.

L'intera area (terreni, area cortilizia e fabbricato) si estende per circa 223.152 mq ed occupa i due versanti di un rilievo di controcinale sulla cui sommità

sono posizionati i fabbricati presenti, che appartengono all' originario podere della [REDACTED]

L'ottima esposizione al soleggiamento ha favorito le colture di ulivi e viti presenti, di antico impianto.

L'unità produttiva ha subito un graduale abbandono ed è stata acquistata dall'attuale proprietario (l'esecutato [REDACTED] nel 1996.

Il progetto attuato dalla proprietà prevedeva la ridefinizione dell'organizzazione dell'azienda agricola esistente attraverso il riassetto colturale, il recupero ad uso agrituristico delle strutture esistenti e la nuova realizzazione di fabbricati rurali per l'allevamento.

Il compendio immobiliare si compone di:

- 1) fabbricati ad uso agrituristico
- 2) area cortilizia pavimentata con piscina e vasca per ozonoterapia
- 3) terreni asserviti alla conduzione del fondo, a diversa destinazione.

#### 1) Fabbricati ad uso agrituristico

Il complesso rurale originario era costituito da diversi fabbricati disposti attorno all'aia lastricata in pietra; esso si è sviluppato per fasi successive dal nucleo primigenio rappresentato dalla cellula centrale del fabbricato principale (XVI sec.) alla quale si sono addossate le espansioni a sud e a nord (sec. XVII-XVIII).

L'ex-essicatoio di castagne - manufatto separato, posto ad ovest rispetto al fabbricato principale - è probabilmente databile al sec.XIX.

La stalla/fienile è stata realizzata negli anni 60, ubicata al piano terra del fabbricato principale.

Attualmente, sono rilevabili: tutta una serie di interventi ristrutturativi che sono stati realizzati allo scopo di adeguare le strutture agli standard igienico-funzionali richiesti per la destinazione d'uso in atto, e l'ampliamento del blocco cucina-servizi e del ricovero dei mezzi agricoli.

A tal fine, dall'originario volume di mc 2307,8, se ne realizzano in aggiunta mc 2588,22, per un totale di mc 4.896,02.

La parte costruita conta una **Superficie utile di mq 666,53**, e **Superficie lorda di mq 873,02**, ripartita in siffatto modo:

Piano terra

A) FABBRICATO PRINCIPALE (descrivendo i locali da sud a nord):

ingresso e sala tv

sala lettura

zona bar

locale degustazione (collegato alla sala tv tramite dislivello di 7 scalini)

sala da pranzo

disimpegno

Servizi igienici

vano scala per accedere al piano superiore

cucina

antibagno e bagno, spogliatoio (a servizio della cucina)

B) EX STALLA/FIENILE

adiacente, un altro blocco, ma non comunicante:

locale caldaia (con accesso dalla corte esterna)

locale per bollitore acqua impianto anti-legionella (con accesso est.)

laboratorio per imbottigliamento vino e olio

laboratorio vinificazione

antibagno e servizio igienico

ricovero mezzi agricoli (attualmente, dispensa insaccati)

**Totale Superficie utile = mq 272,84      Totale Superficie lorda mq 387,46**

### Piano Primo

#### A) FABBRICATO PRINCIPALE (descrivendo i locali da sud a nord):

residenza del conduttore (a cui si accede da scala esterna, direttamente dalla corte): ingresso, cucina-soggiorno-pranzo, camera, studio e bagno, (oltre piccola soffitta a P.2°);

suite con camera, saletta e bagno,

suite con camera al piano (e scala interna per mansarda a P.2°, con camera e bagno)

(ad entrambe le suite si accede solo esternamente, tramite scala a sviluppo a 'L');

camera con bagno

camera con bagno

(ad entrambe le camere si accede tramite corpo scala interno da P.T., o, in alternativa da una terrazza esterna collegata a quota sopraelevata con la corte, per un dislivello di 7 scalini).

#### B) EX STALLA/FIENILE

locale tecnico ad uso 'sala comandi' (con accesso proprio)

camera con bagno (con accesso proprio)

camera con bagno (con accesso proprio)

camera con bagno (con accesso proprio)

(a cui si accede direttamente dalla corte esterna)

deposito macchine e attrezzi agricoli (attualmente 'lavanderia' con accesso proprio)

**Totale Superficie utile = mq 259,79      Totale Superficie lorda = mq 291,96**

**Terrazza = mq 46,08**

**Piano 2°**

piccola soffitta soprastante, coll. alla residenza del conduttore a P.1°

camera con bagno, collegata a una camera di P.1°

camera con bagno (con accesso da corpo scala interno )

locale lavanderia.

**Totale Superficie utile =mq 92,30**

**Totale Superficie lorda = mq 136,60**

\* \* \*

### **C) EX ESSICATOIO CASTAGNE**

A parte, separato, e posto a nord-ovest del fabbricato principale, si trova:

l'ex essicatoio, attualmente ristrutturato ad uso residenziale, distribuito su 2 piani, composto da:ingresso, soggiorno, cucina, wc e scala, al piano 1°; camera in soppalco al piano 2°.

**Totale Superficie utile = mq 41,60**

**Totale Superficie lorda = mq 57**

\* \* \*

Il fabbricato presenta struttura portante in pietra, per la parte di matrice storica, e muratura di laterizio tipo 'Poroton', rivestita in pietra, per la parte in

ampliamento e/o sopraelevazione (provvista di cordoli e ancoraggi adeguati in c.a). Solai in laterocemento e struttura di copertura in legno con tavolato, guaina bituminosa e manto in coppi e embrici; le gronde sono parte in legno, e parte, in muratura sagomata; canale e pluviali, in rame.

Infissi esterni e interni, tutti in legno di castagno pregiato, ad eccezione dell'infisso posto all'ingresso che è in profilato di metallo tinteggiato con smalto ferro-micaceo; pavimenti in cotto, grés e klinker.

Tutti gli impianti presenti (elettrico, idrico, di riscaldamento, di smaltimento liquami) a servizio della residenza agrituristica e dell'attività agricola, sono adeguati e a norma.

\* \* \*

## 2) Area cortilizia

Circonda il fabbricato principale, lungo i lati ovest, sud e est, un'ampia corte esclusiva di 3.996 mq (comprensiva del fabbricato stesso – fg.31 mappale 281 -), in parte a verde e in parte pavimentata in pietra (per una superficie di mq 740 circa), dove si trova una piscina e una vasca per ozonoterapia, all'aperto.

\* \* \*

Il compendio si trova in ottimo stato di manutenzione e cura, e presenta un pregevole livello di finiture, elevata qualità dei materiali impiegati e dotazione di efficiente impiantistica.

## 3) Terreni

I terreni asserviti alla conduzione del fondo contano una superficie complessiva di mq 219.156, a diverso utilizzo (terreni seminativi, prati, pascoli, castagneti, uliveti)

✓ pascolo cespugliato (14/11)

15.613



✓	prato(6/209-24/270AA-31/124AB-155)	10.301
✓	pasc.arborato(7-212-23/87-24/270AB-31/62-67-117-119AB-301)	
		53.320
✓	castagneto da frutto (14/91-24/151-266- 25-17)	44.275
✓	uliveto (31/63-68-119AA-120AB-123-124-125AA-303-305)	
		14.353
✓	bosco ceduo (31/103-125)	37.688
	TOTALE	219.156

\* \* \*

#### PUNTO 4)

Il compendio immobiliare è occupato da [REDACTED] che vi risiede con i genitori, proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà.

L'esecutato è stato coniugato; il matrimonio successivamente annullato dalla Sacra Rota.

\* \* \*

#### PUNTO 5)

Le formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente sono:

- inserimento in 'area agricola' di P.S. del Comune di Filattiera, con indicazione di non ammissibilità di 'cambiamento di destinazione d'uso' degli edifici rurali per i quali non siano decaduti gli impegni assunti secondo la norma della L.R. 10/79, e ai sensi della L.R. 64/95 e successive modificazioni;

- costituzione di servitù di elettrodotto trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Massa Carrara -Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/08/2009 ai nn.8715/6064, atto autenticato dal Notaio Morichelli Vertere n.rep. 82037/19248 del 5/08/2009, a favore ENEL DISTRIBUZIONE SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Roma, C.F.05779711000, contro [REDACTED] relativamente al terreno di **Fg.14, mappale 17** (relativamente a una superficie di mq 17,50 destinata all'installazione dell'impianto di una cabina elettrica di trasformazione prefabbricata, semplicemente appoggiata all'area suddetta; il proprietario dell'area asservita si impegna a non realizzarvi nulla che possa ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio della servitù costituita).

\* \* \*

#### PUNTO 6)

Le formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, che saranno cancellate o comunque non opponibili al momento della vendita, sono:

- Ipoteca volontaria del 14/10/99 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell'Istituto [REDACTED] [REDACTED] per l'importo capitale di [REDACTED] [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 20/10/99 reg.gen.10.007 e par.1966: colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti beni, intestati all'esecutato [REDACTED] fg.31 mappali 62,63,67,68,94,95 sub.1 e 2,97,103,117,119,120,123,124,125 e 155.
- Annotazione n.455 del 3/5/2001 per Erogazione a saldo
- Ipoteca volontaria del 03/09/2003 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della [REDACTED] [REDACTED] per l'importo capitale di € [REDACTED] (importo totale € [REDACTED])

██████████, iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 04/09/2003 reg.gen.9001 e par.1587: colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dell'intero compendio, intestato all'esecutato ██████████

- Annotazione n.1954 del 13/11/2004 per Restrizione di beni, relativa ai mappali nn.8, 68, 309 di foglio 25
- Annotazione n.788 del 08/04/2005 per Restrizione di beni, relativa ai mappali nn.8, 68, 309 di foglio 25
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 1/04/2014, a favore della ██████████ con sede ██████████ per l'importo capitale di ██████████ (importo totale ██████████), iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 14/04/2014 reg.gen.3022 e par.275: colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dell'intero compendio, intestato all'esecutato ██████████
- Pignoramento del 03/04/2014 a favore di ██████████ ██████████ con sede ██████████ per € ██████████ (oltre interessi e spese), trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 30/04/2014 reg.gen.3499 e par.2800: colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dell'intero compendio, intestato all'esecutato ██████████

Costi necessari alla cancellazione

Per cancellazione *Ipoteca volontaria* € 35,00 x2= € 70,00

Per cancellazione *Ipoteca Giudiziale* 0,50% del valore della somma iscritta+  
+€59 bollo +€35 taxa ipotecaria

0,50% di € 55.000,00=€275 +€59 +€35= € 369,00

Per cancellazione <i>Pignoramento</i>	€ 294,00
TOTALE	€ 733,00

\* \* \*

#### **PUNTO 7)**

Il compendio immobiliare, posto in località La Fola, in frazione Dobbiana del Comune di Filattiera, risulta legittimo in quanto le costruzioni rurali originarie sono di matrice storica e dunque risalenti a data sicuramente anteriore al 1° settembre 1967; successivamente, poi per i lavori di ristrutturazione e ampliamento ai manufatti esistenti, è stata rilasciata dal Comune di Filattiera, la Concessione Edilizia n°27 del 8/7/1997, e successiva Variante del 6/12/2001.

L'esecutato [REDACTED] in qualità di 'Titolare coltivatore diretto' della ditta [REDACTED] ha regolarmente presentato al Comune di Filattiera il 'Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale' (ai sensi dell'art.4 L.R.04/04/97 N°25)

I fabbricati rurali oggetto di C.E. e successiva Variante, sono provvisti del Certificato di Agibilità, del 18/12/2001, prot. 3764 del Comune di Filattiera.

Il compendio immobiliare ricade all'interno dell'area agricola 'E' (di cui all'art.37), sottozona 'E1' ("*territorio agricolo non soggetto a particolari vincoli*"), esterna alla perimetrazione di U.T.O.E. di Piano Strutturale e R.U. del Comune di Filattiera (approvato il 30/12/2006)

\* \* \*

#### **PUNTO 8)**

I fabbricati originari, così come ristrutturati e ampliati nel 1997, sono comunque provvisti di:

- dichiarazione di conformità di cui all'art.11 della legge 05/03/90 n°46 – D.M. 20.02.92 – D.P.R. 18.04.94 n°392 relativa all'impianto elettrico, a firma dell'installatore [REDACTED]
- dichiarazione di conformità di cui all'art.9 della legge 05/03/90 n°46 – D.M. 20.02.92 - relativa all'impianto di adduzione gas metano e caldaie a gas a firma dell'installatore [REDACTED]

\* \* \*

#### **PUNTO 9)**

Il bene ricade in località la Fola, frazione Dobbiana del Comune di Filattiera.

Il valore di stima del compendio, deve derivare dalla considerazione simultanea di diversi fattori, e cioè:

- stato attuale al sopralluogo, che evidenzia un compendio immobiliare (struttura agrituristica + azienda agricola+ allevamento) in ottime condizioni di manutenzione e cura, perfettamente funzionale e adeguato alla funzione che vi si svolge, affatto bisognoso di miglioramento e/o adeguamento alcuno
- valore di quotazione dell'Osservatorio Immobiliare Italiano che non fornisce dati per beni simili, ma per manufatti destinati alla sola residenza
- valore ricavato dall'analisi del mercato immobiliare generale e locale
- valore di comparazione compravendite di beni simili effettivamente avvenute in periodi recenti

Dall'analisi dei dati pubblicati dall' OMI a cura dell' Agenzia del Territorio si rileva che:

*Per le unità immobiliari*

Comune di Filattiera

Fascia/ zona: Rurale/ZONA COLLINARE E MONTANA

Codice di zona: R1

'Abitazioni civili' Stato normale: € 900- 1.200 /mq di S.L.

'Ville-villini' Stato normale: € 1.100- 1.400/mq di S.L.

In considerazione di ciò, e

- ✓ del fatto che trattasi di tipologia ricettivo-produttiva, e non esclusivamente residenziale-abitativa
- ✓ del fatto che la tipologia agrituristica da una parte, in qualità di struttura di accoglienza ricettiva 'sui generis', ha molto seguito sul mercato; e che l'impiego lavorativo nel settore agricolo è in ripresa ormai da un decennio
- ✓ del fatto che il compendio immobiliare rappresenta un bene assolutamente tipico, per genere e per dimensioni, e che quindi non possa farsi riferimento facilmente a casistica reale diffusa di beni simili sul mercato in generale, su quel territorio di appartenenza, in particolare
- ✓ e tenute però, in doveroso conto, le caratteristiche intrinseche del compendio, di livello decisamente elevato, sotto ogni aspetto (estetico-architettonico, per qualità delle finiture e dotazione impianti, generale condizione di manutenzione)

si fissa il valore commerciale di stima del bene libero, attribuendo un valore di partenza, in base al parametro tecnico uniforme di 'mq', incrementando poi tale somma, con la stima a corpo delle dotazioni (arredi e macchinari) di cui è attrezzato il compendio. Pertanto :

1. per i fabbricati (agriturismo: camere, sale ristorazione, lettura, tv, bar, cucina e servizi; azienda agricola: laboratori per vinificazione, imbottigliamento vino e olio, ricovero attrezzi,...)

mq 873,02 di S.L. x € 1.100,00/mq= € 960.322,00

terrazza mq 46,08 x € 385= € 17.740

2. area cortilizia pertinenziale del fabbricato, di mq 3.559,50 (Area totale mappale 281 mq 3.996 – Sup. Coperta Fabbricato 436,50), di cui mq 740 pavimentata in pietra

mq 3.599 x € 5,00= € 17.955

mq 740 x € 400,00= € 296.000

3. terreni per una superficie complessiva di mq 219.156, di cui:

(valori desunti da Agenzia delle Entrate- Valori agricoli medi- Regione Agraria N°1- Provincia di Massa Carrara – Annualità 2014)

- 'prato' ha 1,0301 x € 20.901/ha= € 21.530,12

- 'semin.' ha 1,4274 x € 23.014= € 32.850,18

- 'semin. Arbor.' ha 2,9332 x € 35.901= € 105.304,81

- 'pascolo arb.' ha 5,3320 x € 5.431= € 28.958,09

- 'pascolo cesp.' ha 1,5613 x € 5.431= € 8.479,42

- 'castagneto da frutto' ha 4,4275 x € 14.631= € 64.778,75

- 'uliveto' ha  $1,4353 \times € 48.789 = € 70.026,85$

- 'bosco ceduo' ha  $3,7688 \times € 8.741 = € 32.943,08$

TOTALE € 364.871,30

All'importo stimato per la consistenza immobiliare (fabbricati e terreni) - come già detto - vanno aggiunti i valori relativi agli arredi e alle attrezzature, computati 'a corpo' (sulla base di raffronto con prezziari di mercato) e approssimati per difetto, per cifre intere:

- Arredamento stanze (N° 11: camere,suite,appartamenti)	€ 110.000,00
- arredamento sale comuni (N° 5: sale e bar)	€ 45.000,00
- arredamenti e attrezzature cucina e servizi	€ 70.000,00
- piscina (ml 5x8), e vasca ozonoterapia	€ 80.000,00
TOTALE	€ 305.000,00

Per un totale di € 1.961.888,30, che si arrotonda a € **1.960.000,00**,  
**relativamente alla quota dell'intero di spettanza dell'esecutato**

La presente relazione con i relativi allegati è depositata alla Cancelleria del Tribunale di Massa, tramite trasmissione telematica, restando a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione.

Tanto si è realizzato in adempimento all'incarico ricevuto.



In fede

Massa, 11 aprile 2015

Il C.T.U.

Giovanna Pucci Architetto

Pucci  
Giovan  
na

Firmato digitalmente da  
Pucci Giovanna  
ND: c=IT, o=non presente,  
cn=Pucci Giovanna,  
serialNumber=IT:PCCGNN63  
E63F023A,  
givenName=Giovanna,  
sn=Pucci,  
dnQualifier=13557731  
Data: 2015.04.11 10:39:44  
+02'00'