

---

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **140/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-02-2016

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

Custode Giudiziario: **Avv. Silvia Andreani**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO**  
**APPARTAMENTO ADIBITO A**  
**CIVILE ABITAZIONE**

**Esperto alla stima: Arch. Livia Mascagni**

**Codice fiscale:** MSCLVI64P66F952T

**Partita IVA:** 01033520451

**Studio in:** Via Roma 78 - 54038 Montignoso

**Email:** livia.mascagni@gmail.com

**Pec:** livia.mascagni@archiworldpec.it



Bene in **VILLAFRANCA IN LUNIGIANA (Massa Carrara)**  
Località **TINALE**  
Via Della Libertà

**Lotto: LOTTO UNICO - APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE**

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

Dall'esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. si è riscontrata la mancanza dell'estratto di mappa. La sottoscritta ha provveduto a procurarne copia presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Massa. **La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: TINALE, Via Della Libertà**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Foglio 16, particella 1536, subalterno 15, indirizzo Via Della Libertà, piano Terzo, comune VILLAFRANCA IN LUNIGIANA, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 85 mq. - Totale escluse aree scoperte: 82 mq., rendita € 244,03.**

**Intestazione:**

[REDACTED]

**Confini:** Ad ovest con altra unità immobiliare stesso mapp. 1536 e con vano scala-ascensore comuni, a sud con altra unità immobiliare stesso mapp. 1536, ad ovest e a nord con aria su corte comune stesso mappale 1536.

**Note generali:** Si fa presente che la [REDACTED], oltre ad avere la Piena Proprietà dell'appartamento in esecuzione come sopra identificato catastalmente, possiede anche un **posto auto scoperto** a servizio del medesimo appartamento e identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al **Fg. 16, part. 1535, sub. 12** di circa 12 mq., categoria C/6, immobile che però non è gravato dalla presente procedura. Si è provveduto comunque ad effettuare alcune visure catastali inerenti il posto auto scoperto, quali la visura storica dell'immobile, Elaborato Planimetrico ed Elenco immobili dell'intera area destinata a parcheggio e area di manovra. Si vedano dette visure in allegato al n. 3.



**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il bene immobile oggetto della presente, **appartamento ad uso residenziale**, è ubicato al terzo piano di un Condominio sito in Via Della Libertà s.n.c. a **Villafranca in Lunigiana (MS)**, un Comune di 4.777 abitanti della provincia di Massa-Carrara posto ad una altitudine di 138 m. s.l.m.

Il territorio del Comune di Villafranca Lunigiana si estende nella parte mediana della vallata del fiume Magra; in parte lambito dalle limpide acque del fiume, esso è prevalentemente pianeggiante e collinare. Il paesaggio è caratterizzato da una vegetazione ricca e lussureggiante: ai castagneti e ai boschi di querce, frassini, roverelle e lecci si succedono ampi tratti con coltivazioni cerealicole e pascoli; i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati e meglio esposti. L'economia, un tempo prevalentemente agricola, si è trasformata a partire dalla fine del XIX secolo, e soprattutto dal dopoguerra: oggi a Villafranca hanno sede alcune importanti aziende produttive, e notevole incremento ha avuto il settore terziario in progressione con lo sviluppo urbano del capoluogo, polo di attrazione per i centri montani delle vallate circostanti. Il territorio comunale racchiude alcuni tra i borghi e centri storici più interessanti per conformazione urbanistica e collocazione ambientale dell'intera provincia: Filetto, Malgrate, Mocrone, Irola, Virgoletta, Merizzo, Fornoli.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

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

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

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** STAZIONE FERROVIARIA VILAFRANCA-BAGNONE alla distanza di 1,00 km., CASELLO AUTOSTRADE DI AULLA alla distanza di 11,50 Km., CASELLO AUTOSTRADE DI PONTREMOLI alla distanza di 12,50 km.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**Note:** L'immobile in esecuzione, pur essendo stato portato a termine nella costruzione e finiture, non è mai stato abitato ed è anche privo di mobilio.

**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:**

- **Atto di PROMESSA DI CESSIONE (Convenzione Edilizia)** a favore del fondo identificato al **foglio 16 mappali 627-629-630-1257-628**. A rogito del Notaio TOMMASO DE LUCA in data **31/12/2008** al Rep. n. 11004/6264 trascritto a MASSA-CARRARA in data **15/01/2009** al Reg. Gen. n. **433/Reg. Part. n. 315**.

Con il presente Atto di PROMESSA DI CESSIONE (Convenzione Edilizia) il **COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS)** si è impegnato a cedere **[REDACTED]**



le aree, compreso l'intero fabbricato rurale esistente, identificati catastalmente al **Foglio 16 del Comune di Villafranca in Lunigiana** come segue:

- **mapp. 627** in parte (20 mq.) - Bosco Ceduo, Cl. 2, sup. 1.240 mq;
- **mapp. 629** - Seminativo Arborato, Cl. 3, sup. 714 mq;
- **mapp. 630** in parte (4.290 mq.) - Seminativo Arborato, Cl. 3, sup. 5.240 mq;
- **mapp. 1257** in parte (510 mq.) - Seminativo Arborato, Cl. 3, sup. 790 mq;
- **mapp. 628** in parte - Fabbricato rurale, sup. 252 mq.

- Nuova **CONVENZIONE EDILIZIA** a favore del fondo identificato al foglio **16 mappale 629-1499-1503-1501-628**. A rogito del **Notaio TOMMASO DE LUCA** in data **24/02/2010** al **Rep. n. 12833/7777** trascritto a MASSA-CARRARA in data **05/03/2010** ai **Reg. Gen. n. 2159/Reg. Part. n. 1491**.

Trattasi di nuova **CONVENZIONE EDILIZIA** stipulata tra il **COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA** e la [redacted] modifica di quella precedente del 31/12/2008 per alcuni spostamenti da effettuare in seguito alla presentazione di **Variante al Permesso di Costruire** presentata da [redacted] in data 27/10/2009 Prot. n. 11672. Si fa presente inoltre che a seguito di **Tipo di Frazionamento** Prot. n. 2009/88906 del 18/08/2009 approvato dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Massa Carrara, i mappali nn. 627, 630 e 1257 si sono frazionati nei mappali n. 1499 di 2.970 mq., n. 1503 di 2 mq. e n. 1501 di 565 mq.

- **CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** a favore del fondo identificato al **foglio 16 mappale 629-1499-1503-1501-628** superficie mq. **4.392** complessivi. A rogito di **Notaio TOMMASO DE LUCA** in data **24/02/2010** al **Rep. n. 12834/7778** trascritto a MASSA-CARRARA in data **05/03/2010** ai **Reg. Gen. n. 2170/Reg. Part. n. 1496**.

Trattasi di **CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**, Atto stipulato tra il **COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA** e la Società **EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA MASSA CARRARA S.P.A.**

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** a favore del [redacted] Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**; Importo ipoteca: **€ 3.446.000,00**; Importo capitale: **€ 1.723.000,00**; a rogito del **Notaio TOMMASO DE LUCA** in data **22/04/2010** al **Rep. n. 13080/7992**; Iscritta a MASSA-CARRARA in data **30/04/2010** ai **Reg. Gen. n. 4032/Reg. Part. n. 713**.

Note: Alla presente **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** hanno fatto seguito le seguenti **ANNOTAZIONI**:

- **ANNOTAZIONE** presentata il 14/07/2011 - **RIDUZIONE DI SOMMA** - Rep. n. 15091/9620 Reg. Part. n. 933 Reg. Gen. n. 6375 a rogito Notaio Tommaso De Luca in data 06/07/2011;

- **ANNOTAZIONE** presentata il 14/07/2011 - **EROGAZIONE A SALDO** - Rep. n. 15091/9620 Reg. Part. n. 934 Reg. Gen. n. 6376 a rogito Notaio Tommaso De Luca in data 06/07/2011;

- **ANNOTAZIONE** presentata il 14/07/2011 - **RESTRIZIONE DI BENI** - Rep. n. 15091/9621 Reg. Part. n. 935 Reg. Gen. n. 6377 a rogito Notaio Tommaso De Luca in data 06/07/2011;

- **ANNOTAZIONE** presentata il 27/07/2011 - **RESTRIZIONE DI BENI** - Rep. n. 15091/9621



Reg. Part. n. 962 Reg. Gen. n. 6857 a rogito Notaio Tommaso De Luca in data 18/07/2011.

- **IPOTECA VOLONTARIA** A favore della [REDACTED]; Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**; Importo ipoteca: € 202.500,00; Importo capitale: € 135.000,00; a rogito del **Notaio TOMMASO DE LUCA** in data **24/05/2012** al **Rep. n. 16311/10573**; Iscritta a MASSA-CARRARA in data **29/05/2012** ai **Reg. Gen. n. 4397/Reg. Part. n. 498**.

Note: Si precisa che la presente **IPOTECA** grava esclusivamente sull'appartamento in esecuzione identificato al Castasto - Comune di Villafranca in Lunigiana - al Fig. 16 part. 1536 sub. 15. L'esecutata [REDACTED] **ATTO** di **COMPRAVENDITA** del 24/05/2012, Reg. Gen. n. 4396 Reg. Part. 3399 ha acquistato dalla Soc. **COSTRUZIONI S.R.L.**, oltre al suddetto appartamento, anche **posto auto scoperto** identificato al Fig. 16 part. 1535 sub. 12 che non risulta in esecuzione.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore della [REDACTED]; Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**; a rogito del **TRIBUNALE DI MASSA (MS)** in data **19/03/2015** ai **nn. Rep. n. 867**; Iscritta a MASSA-CARRARA in data **23/06/2015** ai **Reg. Gen. n. 5033/Reg. Part. n. 694**.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della [REDACTED]; Derivante da: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**; a rogito di **UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA (MS)** in data **02/11/2015** al **Rep. n. 2281** trascritto a MASSA-CARRARA in data **19/11/2015** ai **Reg. Gen. n. 9501/Reg. Part. n. 6956**.

Note: Si precisa che il presente **PIGNORAMENTO** grava esclusivamente sull'appartamento in esecuzione identificato al Castasto - Comune di Villafranca in Lunigiana - al Fig. 16 part. 1536 sub. 15. [REDACTED] con **ATTO** di **COMPRAVENDITA** del 24/05/2012, Reg. Gen. n. 4396 Reg. Part. 3399 ha acquistato [REDACTED] oltre al suddetto appartamento, anche **posto auto scoperto** identificato al Fig. 16 part. 1535 sub. 12 che non risulta in esecuzione.

#### 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:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 422,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 422,00 €.

Il [redacted] alla data della presente perizia non ha saldato nessuna delle 4 rate previste per l'ORDINARIO 2016. Si veda in proposito in allegato al n. 7 la SITUAZIONE PERSONALE fornitami dall'Amministrazione Condominiale.

**Millesimi di proprietà:** [redacted], riguardo all'immobile in oggetto, ha i seguenti millesimi di proprietà (si veda in allegato al n. 7 il "RIPARTO PREVENTIVO ESERCIZIO 2016" fornito dall'Amministrazione Condominiale):

- SPESE GENERALI: 55,01 millesimi;
- SPESE ASCENSORE: 74,28 millesimi;
- SPESE SCALE: 70,43 millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** C

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del **Notaio TOMMASO DE LUCA**, in data **13/07/2011**, al **Rep. n. 15124/9645**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **15/07/2011**, ai **Reg. Gen. n. 6415/Reg. Part. n. 4438**.

**Note:** Con il presente ATTO DI COMPRAVENDITA la COSTRUZIONI S.R.L. acquista dalla [redacted] [redacted] immobili facenti parte dei "Fabbricati A - B - C" con relativi annessi edificati come da CONVENZIONI EDILIZIE e vari Atti riportati al precedente punto 4.1.3. e comprensivi dei seguenti immobili attualmente di proprietà della [redacted]

- **Appartamento adibito a civile abitazione** distinto al Catasto Fabbricati - Comune di Villafranca in Lunigiana - al **Fg. 16 part. 1536 sub. 15** - categoria A2 (abitazione di tipo civile) consistenza 4,5 vani sito in Via della Libertà;

- **Posto auto scoperto** distinto al Catasto Fabbricati - Comune di Villafranca in Lunigiana - al **Fg. 16 part. 1535 sub. 12** - categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) consistenza 12 mq. sito in Via della Libertà.

I terreni sui quali sono stati edificati i suddetti fabbricati sono stati ceduti alla [redacted] [redacted] vedano le condizioni di Cessione per CONVENZIONE riportate al successivo punto 7.2 e meglio specificate negli allegati ai nn. 5 e 6).

**Titolare/Proprietario:** [redacted] in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito di **Notaio TOMMASO DE LUCA**, in data **24/05/2012**, al **Rep. n. 16310/10572**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **29/05/2012**, ai **Reg. Gen. n. 4396/Reg. Part. n. 3399**.

**Note:** Con il presente ATTO DI COMPRAVENDITA la REMAKE S.R.L. acquista dalla [redacted] [redacted] seguenti immobili:

- **Appartamento adibito a civile abitazione** distinto al Catasto Fabbricati - Comune di Villafranca in Lunigiana - al **Fg. 16 part. 1536 sub. 15** - categoria A2 (abitazione di tipo civile) consistenza 4,5 vani sito in Via della Libertà;

- **Posto auto scoperto** distinto al Catasto Fabbricati - Comune di Villafranca in Lunigiana - al **Fg. 16 part. 1535 sub. 12** - categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) consistenza 12 mq. sito in Via della Libertà.

Si precisa che "la Vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura con tutti di quanto



venduto, gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, ditetti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, con tutti i diritti ed oneri relativi alle parti comuni e condominiali - ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'ingresso, vano tecnico, scale e ascensore, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) con il Foglio 16, particella 1536 subalterno 19 (Bene Comune non Censibile) nonchè sullo spazio di manovra comune alle particelle 1534, 1535, 1536 e 1539, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) con il Foglio 16, particella 1535, subalterno 43 (Bene Comune non Censibile)".

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Note generali sulla conformità: In proposito si rimanda a quanto specificato al seguente punto 7.2.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

##### Note sulla conformità:

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare, secondo le previsioni del **Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Villafranca**, approvato in data 11/02/2010 con delibera del Consiglio Comunale n. 4 e divenuto efficace con pubblicazione sul BURT n. 13 del 31/03/2010, risulta inserita, nell'**articolo 21** del Regolamento Urbanistico, in **AMBITI DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE, AREE DI COMPLETAMENTO DESTINATE AD EDILIZIA DI TIPO MONOFAMILIARE B2**, più precisamente:

##### **"21.1 Descrizione dell'ambito**

*Aree urbane del capoluogo e delle frazioni ove è presente la funzione residenziale a densità rada e dove sono state individuate limitate possibilità di sviluppo ulteriore tramite la realizzazione di nuove unità abitative di tipo monofamiliare. Gli interventi di nuova edificazione mirano al soddisfacimento delle valenze di sviluppo omogenee delle zone mantenendone i caratteri riconosciuti di qualità urbana.*

##### **21.2. Norme di ambito**

##### **21.2.a Destinazioni d'uso**

*destinazione prevalente: residenziale destinazioni compatibili: sono ammesse oltre alla destinazione prevalente le seguenti destinazioni d'uso:*

- *Attività ricettive e Pubblici esercizi*
- *Attività Commerciali*
- *Attività Direzionali*
- *Servizi ed attrezzature d'uso pubblico, per l'istruzione, la sanità.*

*Relativamente alla disciplina del cambio di destinazione d'uso: sono sempre ammessi i cambiamenti di destinazione d'uso all'interno delle categorie compatibili.*

##### **21.3. Disciplina degli interventi edilizi**

##### **21.3.a. Modalità e procedure di intervento**

*È ammessa la Nuova edificazione soggetta a Permesso di Costruire o PC convenzionato. Laddove risulti necessaria l'attuazione delle previsioni infrastrutturali individuate del R.U. o verificate carenze delle opere*



*di urbanizzazione primaria per una corretta distribuzione e/o fruizione dell'ambito di trasformazione è fatto obbligo, dietro espressa richiesta dei competenti Uffici tecnici Comunali, sottoporre il Permesso di Costruire ad apposita convenzione per la cessione delle aree necessarie o interessate dalla previsione di R.U."*

Note: Per maggiori precisazioni si rimanda a quanto in allegato al n. 5 (estratto R.U. e N.T.A.).

Per ciò che concerne i **Vincoli urbanistici e/o ambientali** gravanti sull'immobile di cui sopra, facendo eccezione per la "Convenzione Edilizia - Piano Integrato d'Intervento" per E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica) stipulata tra il Comune di Villafranca in Lunigiana e la [REDACTED], si fa presente che:

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

Gli immobili in esecuzione sono inoltre soggetti a **CONVENZIONE EDILIZIA**, della quale si riportano di seguito in sintesi gli estremi:

**CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 23 DEL GIORNO 8 GIUGNO 2007** E' STATA AUTORIZZATA LA **CESSIONE**, AD ERP MS S.P.A, DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALI INTERESSATI DAL "**PIANO INTEGRATO D'INTERVENTO**" ED APPROVATA LA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA; **CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 2 DEL 3 FEBBRAIO 2007** E' STATA ADOTTATA **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE** AL FINE DI RENDERE ATTUABILE DETTO PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO E CON SUCCESSIVA **DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21 DEL GIORNO 08 GIUGNO 2007** E' STATA APPROVATA DEFINITIVAMENTE LA **VARIANTE** PER L'AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO MEDESIMO, SITUATA IN COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), LOCALITA' "TINALE" E COSTITUITA DAGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE DI CUI AI MAPPALI NUMERI 627 IN PARTE, 630 IN PARTE, 629, 628 E 1257 IN PARTE DEL FOGLIO 16. IN DATA **13 MAGGIO 2008**, IL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA HA RILASCIATO AD [REDACTED] **PERMESSI DI COSTRUIRE** PER LA REALIZZAZIONE DI:

- "**FABBRICATO A**" PER COMPLESSIVE N. 10 (DIECI) UNITA' RESIDENZIALI DI CUI N. 4 (QUATTRO) IN CESSIONE CONVENZIONATA E N. 6 (SEI) IN CESSIONE ALLA DITTA APPALTATRICE;
- "**FABBRICATO B**" PER COMPLESSIVE N. 16 (SEDICI) UNITA' RESIDENZIALI DI CUI N. 8 (OTTO) IN LOCAZIONE E N. 8 (OTTO) IN CESSIONE ALLA DITTA APPALTATRICE E LOCALI POSTI ALL'ULTIMO PIANO PER UNA SUPERFICIE NETTA DI MQ. 257,10 (DUECENTOCINQUANTASETTE VIRGOLA DIECI), DA CEDERSI AL COMUNE, DA DESTINARE A SALA POLIVALENTE/COLLETTIVA E UFFICI;
- "**FABBRICATO C**" PER COMPLESSIVE N. 16 (SEDICI) UNITA' RESIDENZIALI DI CUI N. 12 (DODICI) IN LOCAZIONE E N. 4 (QUATTRO) IN CESSIONE ALLA DITTA APPALTATRICE E LOCALI POSTI AL PIANO QUARTO PER UNA SUPERFICIE NETTA DI MQ. 257,10 (DUECENTOCINQUANTASETTE VIRGOLA DIECI), IN PROPRIETA' [REDACTED] DA DESTINARE A SALA POLIVALENTE/COLLETTIVA E UFFICI;
- **OPERE DI URBANIZZAZIONE**, CON RECUPERO DI PERCORSI PEDONALI E REALIZZAZIONE DI STRADA E PARCHEGGIO PUBBLICO, OLTRE ALLE NECESSARIE RETI DEI SERVIZI.

CON ATTO IN DATA **31 DICEMBRE 2008**, REP. N. 11004 RACC. N. 6264, REGISTRATO A MASSA IN DATA 14 GENNAIO 2009 AL N. 83, E' STATA STIPULATA - AI SENSI DELL'ART. 123 DELLA LEGGE REGIONE TOSCANA N. 01/2005 - "**CONVENZIONE**" TRA IL **COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA** E [REDACTED] PER L'ATTUAZIONE DEL "**PERMESSO DI COSTRUIRE**" **ALLOGGI DI TIPO CONVENZIONATO**, AGEVOLATO ED IN CESSIONE.

CON ATTO IN DATA 24 FEBBRAIO 2010 REP. N. 12.833 RACC. N. 7.777 E' STATA STIPULATA - SEMPRE AI SENSI DELL'ART. 123 DELLA LEGGE REGIONE TOSCANA N. 01/2005 - **ALTRA "CONVENZIONE" TRA IL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA E L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA MASSA CARRARA S.P.A.**, A MODIFICA DI QUELLA PRECEDENTE PER:

SPOSTARE - VISTE LE RICHIESTE DELLO STESSO COMUNE - AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO C, I LOCALI DESTINATI A SALA POLIVALENTE/COLLETTIVA ED UFFICI PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ.





257,10 (DUECENTOCINQUANTASETTE VIRGOLA DIECI) DA CEDERSI AL COMUNE STESSO PRECEDENTEMENTE INDICATI ALL'ULTIMO PIANO DEL "FABBRICATO B";

SPOSTARE - VISTA LA "VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE" PRESENTATA DA ERP MS SPA ALLO STESSO COMUNE IN DATA 27 OTTOBRE 2009 PROT. N. 11672 - I LOCALI DIREZIONALI DAL PIANO QUARTO AL PIANO TERRA DEL "FABBRICATO C". CONSIDERARE CHE LE SUPERFICI DEI LOCALI DIREZIONALI POSTI NEI FABBRICATI B E C NELLE NUOVE ATTRIBUZIONI DI PROPRIETA' TRA COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA ED ERP MS SPA RISULTANO DI PARI ENTITA', CON SUPERFICI DI MQ 257,10 (DUECENTOCINQUANTASETTE VIRGOLA DIECI).

REALIZZARE - VISTA LA "VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE" PRESENTATA DA ERP MS SPA ALLO STESSO COMUNE IN DATA 27 OTTOBRE 2009 PROT. N. 11671 - DEI LOCALI INTERRATI NEL "FABBRICATO A".

NELLE SOPRA CITATE "CONVENZIONI" IL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA SI IMPEGNAVA A TRASFERIRE ALL' ERP MS SPA L'AREA - DI CUI AI MAPPALI NUMERI 627 IN PARTE, 630 IN PARTE, 629, 628 E 1257 IN PARTE DEL FOGLIO 16 - **IN CAMBIO DI CESSIONE DALL' ERP MS SPA ALLO STESSO COMUNE** DEI LOCALI DA ADIBIRE A SALA POLIVALENTE ED UFFICI (POSIZIONATI NEL "FABBRICATO C"). A SEGUITO DI **TIPO DI FRAZIONAMENTO** PROT. N. 2009/88906 DEL 18 AGOSTO 2009 APPROVATO DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI MASSA CARRARA CON PROT. N. 2009/MS0088906 IN DATA 20 AGOSTO 2009, I MAPPALI NUMERI 627, 630 E 1257 SI SONO FRAZIONATI NEI MAPPALI NUMERI 1499 DI MQ. 2.970, 1503, DI MQ. 2 E 1501 DI MQ. 565.

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVINE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

- ART. 1° - IL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA CEDE E TRASFERISCE CON LE PIU' AMPIE GARANZIE DI LEGGE ALLA SOCIETA' "EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA MASSA CARRARA S.P.A." CHE, A MEZZO DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE, ACCETTA ED ACQUISTA LA PIENA PROPRIETA' SUI SEGUENTI IMMOBILI SITUATI IN COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), LOCALITA' TINALE E PIU' PRECISAMENTE:

- APPEZZAMENTI DI TERRENO DELLA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI METRI QUADRI QUATTROMILATRECENTONOVANTADUE (MQ. 4.392) (PREVIA DEMOLIZIONE DI VECCHIO FABBRICATO RURALE ESISTENTE) N. 3 (TRE) NUOVI FABBRICATI DENOMINATI "A", "B" E "C" ED IN PREMESSA MEGLIO DESCRITTI, COME DA "CONVENZIONE EDILIZIA" CON IL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) STIPULATA IN DATA 31 DICEMBRE 2008, REP. N. 11004 RACC.N. 6264, E SUCCESSIVA "CONVENZIONE EDILIZIA" STIPULATA SEMPRE CON IL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) CON ATTO IN DATA 24 FEBBRAIO 2010;

- ART. 2° - LA PRESENTE CESSIONE VIENE FATTA ED ACCETTATA A CORPO E NON A MISURA CON TUTTI DI DETTI IMMOBILI GLI ANNESSI E CONNESSI, ACCESSIONI E PERTINENZE, USI, DIRITTI, AZIONI, RAGIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI DETTI IMMOBILI SI TROVANO, SI POSSIEDONO E DALLA PARTE CEDENTE SI HANNO DIRITTO DI POSSEDERE. LA PARTE CEDENTE NON GARANTISCE LA CONFORMITA' ALLA VIGENTE NORMATIVA, IN MATERIA DI SICUREZZA, DEGLI IMPIANTI INDICATI ALL'ARTICOLO 1 DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NUMERO 37 DEL 22 GENNAIO 2008, POSTI A SERVIZIO DI QUANTO IN OGGETTO.

- ART. 3° - LE PARTI, COME SOPRA COSTITUITE, DICHIARANO CHE IL VALORE DI QUANTO IN OGGETTO AL PRESENTE ATTO E' DI COMPLESSIVI € 552.800,00 (CINQUECENTOCINQUANTADUEMILAOTTOCENTO/00). LE PARTI DICHIARANO SOTTO LA LORO ESCLUSIVA RESPONSABILITA': - CHE TRA LE STESSE **NON VI E' ALCUN PAGAMENTO DI CORRISPETTIVO IN DENARO IN QUANTO LA SOCIETA' ACQUIRENTE IN CAMBIO E PER PARI CORRISPONDENTE IMPORTO REALIZZERA', A FAVORE DELLA PARTE VENDITRICE, LE SEGUENTI OPERE:**

- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI AGLI ART. 6 E 7 DELLA SOPRA CITATA "CONVENZIONE".

- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA CONSISTENTI NELLA REALIZZAZIONE DI LOCALI AD USO SALA POLIVALENTE ED UFFICI DA CEDERE IN PROPRIETA' AL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA PARI AD UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 257,10 (DUECENTOCINQUANTASETTE VIRGOLA DIECI) POSTA AL PIANO TERRA DEL "FABBRICATO C".

**NOTA** - Per maggiori indicazioni circa disposizioni e/o vincoli disposti dalla suddetta Convenzione Edilizia, si rimanda alla consultazione della relativa documentazione del Comune di Villafranca in Lunigiana, allegata alla presente (Allegato 6).



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] - APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE**

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

Unità immobiliare costituita da **Appartamento ad uso residenziale** distinto al **Catasto Fabbricati** del Comune di Villafranca in Lunigiana al **Fig. 16, part. 1536, sub. 15** - categoria **A/2**, Classe **1**, Consistenza **4,5** vani, Sup. Catastale Totale **85 mq.** Totale escluse aree scoperte **82 mq.**, Rendita **€ 244,03**, sito in Via Della Libertà – Loc. Tinale - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS); l'immobile adibito ad uso residenziale, ubicato al terzo piano del "**Fabbricato B**" edificato su 5 piani fuori terra e facente parte di un complesso immobiliare di recente costruzione, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e due balconi.

**1. Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **93,20**

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato al terzo piano di un fabbricato in linea, cinque piani fuori terra con 16 unità residenziali distribuite 4 per piano dal piano terra al terzo, mentre il quarto piano è destinato a funzione direzionale con sale collettive/polifunzionali ed uffici.

Detto edificio, denominato "**Fabbricato B**", fa parte di un complesso immobiliare costituito da tre Fabbricati A, B e C con relativi annessi e pertinenze di recente costruzione, costruiti a seguito di "Convenzione Edilizia - Piano Integrato d'Intervento" per E.R.P. [REDACTED] stipulata tra il Comune di Villafranca in Lunigiana e la [REDACTED] i cui termini sono meglio descritti al precedente punto 7.

All'immobile, tramite vano scale comune munito di ascensore, si accede direttamente ad un unico vano adibito a soggiorno con angolo cottura e munito di ripostiglio; dal soggiorno, attraverso un disimpegno, si giunge al bagno e a due vani adibiti a camera da letto. L'appartamento è dotato inoltre di due balconi, uno raggiungibile dal soggiorno e l'altro da una delle due camere da letto. Per meglio comprendere la distribuzione interna dell'immobile in esecuzione si veda in allegato la planimetria redatta dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.

Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato al n. 1, e facendo presente che l'appartamento, pur essendo portato a termine anche nelle finiture, non è mai stato abitato ed è privo di ogni mobilio ed accessorio, vista anche la recente edificazione, se ne riferisce un buono stato di conservazione.

L'intero appartamento è pavimentato in monocottura e l'angolo cottura è rivestito in materiale ceramico. Il servizio igienico, dotato di water, bidet, piatto doccia e lavabo, è rivestito e pavimentato in materiale ceramico. Le pareti sono pitturate a tempera di colore bianco. Le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno, alcune ancora mancanti di finitura; gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco, protetti da avvolgibili. I due balconi sono pavimentati in monocottura da esterni e protetti da parapetto in muratura. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a gas con caldaia ubicata nel vano adibito a soggiorno.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. APPARTAMENTO	superf. esterna lorda	82,00	1,00	82,00
SUP. BALCONI	superf. esterna lorda	11,20	0,25	2,80
		<b>93,20</b>		<b>84,80</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato al n. 8).

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

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



**8.3 Valutazione corpi:****APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. APPARTAMENTO	82,00	€ 1.500,00	€ 123.000,00
SUP. BALCONI	2,80	€ 1.500,00	€ 4.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 127.200,00
Valore corpo	€ 127.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 127.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 127.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	84,80	€ 127.200,00	€ 127.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Montignoso, 17-01-2017

L'Esperto alla stima  
Arch. Livia Mascagni