
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXX- XXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. 12/2018

data udienza: ex art. 569 c.p.c.: 23/01/2019 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **Laura Sorrentino**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO

Immobili 1, 2, compendio terreni Foglio 16

Via Piano di Virgoletta N. 31

e terreno Foglio 14

loc. Somarasco

Villafranca in Lunigiana (MS)

Esperto alla stima: Ing. Davide Ambrosini
Codice fiscale: MBRDVD75P25I449V
Studio in: Via Variante Aurelia 17 - Sarzana
Email: dav.ambrosini@gmail.com
Pec: davide.ambrosini@ingpec.eu



INDICE SINTETICO**BENE: Via Piano di Virgoletta N. 31 - Centro - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028****Lotto: 1 - Lotto unico****1 DATI CATASTALI****Corpo:** Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 16, particella 1411, subalterno 3, indirizzo VIA MADONNA DELLA NEVE SNC, piano T-1-2, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A2, classe 2, consistenza 11, rendita € 710,13

Corpo: Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 16, particella 1411, subalterno 2, indirizzo VIA DEL PIANO, piano T-1, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A4, classe 3, consistenza 7,5, rendita € 224,66

Corpo: Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410**Categoria:** terreni agricoli

XXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede in VILAFRANCA IN LUNIGIANA C.F. P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Villafranca in Lunigianafoglio 16, particella 618, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 4, ca 9, reddito dominicale: € 1,27, reddito agrario: € 0,63,

sezione censuaria Villafranca in Lunigianafoglio 16, particella 769, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 2, ca 75, reddito dominicale: € 0,85, reddito agrario: € 0,43,

sezione censuaria Villafranca in Lunigianafoglio 16, particella 765, qualità semin. arbor., classe 3, superficie catastale are 16, ca 00, reddito dominicale: € 3,72, reddito agrario: € 1,65,

sezione censuaria Villafranca in Lunigianafoglio 16, particella 607, qualità pascolo arb., classe 1, superficie catastale are 05, ca 70, reddito dominicale: € 0,32, reddito agrario: € 0,18,

sezione censuaria Villafranca in Lunigianafoglio 16, particella 482, qualità cast. frutto, classe 2, superficie catastale are 11, ca 20, reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: € 0,35,

sezione censuaria Villafranca in Lunigianafoglio 16, particella 483, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale are 06, ca 80, reddito dominicale: € 0,18, reddito agrario: € 0,21,

sezione censuaria Villafranca in Lunigianafoglio 16, particella 604, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale are 23 ca 26, reddito dominicale: € 2,04, reddito agrario: € 1,44,

sezione censuaria Villafranca in Lunigianafoglio 16, particella 605, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale are 51 ca 70, reddito dominicale: € 1,34, reddito agrario: € 1,60,

sezione censuaria Villafranca in Lunigianafoglio 16, particella 755, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 53 ca 27, reddito dominicale: € 19,26, reddito agrario: € 12,38,

sezione censuaria Villafranca in Lunigianafoglio 16, particella 756, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 54 ca 80, reddito dominicale: € 16,98, reddito agrario: € 9,91,



sezione censuaria Villafranca in Lunigianafoglio 16, particella 760, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 45 ca 10, reddito dominicale: € 13,98, reddito agrario: € 6,99,

sezione censuaria Villafranca in Lunigianafoglio 16, particella 761, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 29 ca 40, reddito dominicale: € 9,11, reddito agrario: € 4,56,

sezione censuaria Villafranca in Lunigianafoglio 16, particella 1082, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 27 ca 20, reddito dominicale: € 9,83, reddito agrario: € 6,32,

sezione censuaria Villafranca in Lunigianafoglio 16, particella 1083, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 15 ca 90, reddito dominicale: € 5,75, reddito agrario: € 3,70,

sezione censuaria Villafranca in Lunigianafoglio 16, particella 1410, qualità semin. arbor., classe 3, superficie catastale ha 1 are 34 ca 46, reddito dominicale: € 31,25, reddito agrario: € 13,89,

sezione censuaria Villafranca in Lunigianafoglio 16, particella 492, qualità cast. frutto, classe 2, superficie catastale are 11, ca 50, reddito dominicale: € 0,95, reddito agrario: € 0,36,

sezione censuaria Villafranca in Lunigianafoglio 16, particella 606, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 9, ca 38, reddito dominicale: € 3,39, reddito agrario: € 2,18,

Corpo: Terreno - Foglio 14 mapp. 92.

Categoria: in fascia di rispetto

XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in [REDACTED] C.F. P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Villafranca in Lunigianafoglio 14, particella 92, qualità prato, classe 3, superficie catastale are 6, ca 69, reddito dominicale: € 1,04, reddito agrario: € 0,86,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3

Possesso: Occupato da Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., intestataria dell'Immobile..

Corpo: Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2

Possesso: Occupato da Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., intestataria dell'Immobile..

Corpo: Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410

Possesso: Occupato da Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. intestataria dell'Immobile..

Corpo: Terreno - Foglio 14 mapp. 92.

Possesso: Occupato da Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. intestataria dell'Immobile..

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Corpo: Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno - Foglio 14 mapp. 92.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Corpo: Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Corpo: Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Corpo: Terreno - Foglio 14 mapp. 92.

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno - Foglio 14 mapp. 92.

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3

Continuità delle trascrizioni: Sì

Corpo: Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2

Continuità delle trascrizioni: Sì

Corpo: Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410

Continuità delle trascrizioni: Sì



Corpo: Terreno - Foglio 14 mapp. 92.
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 530.000,00



Beni in Villafranca In Lunigiana (MS)
Località/Frazione Centro
Via Piano di Virgoletta N. 31

Lotto: 1 - Lotto unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La certificazione risulta completa e consente l'univoca individuazione dei beni oggetto di pignoramento. Unicamente per completezza si segnala che l'Immobile 1, originariamente censito come mapp. 1411 sub. 1, a seguito di variazione catastale effettuata in data 23/08/2011 ha assunto l'identificativo di mapp. 1411 sub. 3.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villafranca In Lunigiana (MS) CAP: 54011 frazione: Centro ,
Via Piano di Virgoletta N. 31

Note: Abitazione civile sviluppata su 3 livelli con accessori e corte di pertinenza

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX. con sede in [REDACTED] C.F. P.I. XXXXXXXXXXXXXXXX, foglio 16, particella 1411, subalterno 3, indirizzo VIA MADONNA DELLA NEVE SNC, piano T-1-2, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A2, classe 2, consistenza 11, rendita € 710,13

Derivante da: mapp. 1411 sub 1, a seguito di VARIAZIONE catastale del 23/08/2011 protocollo n. MS0089280 in atti dal 23/08/2011 AMPLIAMENTO - CAMBIO DEST. D'USO (n. 27741.1/2011)

Confini: Lato Nord corte pertinenziale, mapp. 755, 756, (stessa proprietà), lato Est mapp. 1410 sub2 (stessa proprietà), lati Sud e Ovest mapp. 1411 (stessa proprietà), lato Ovest Via della Marina Militare.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Pur risultando una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del manufatto e la relativa planimetria catastale, sono state individuate alcune modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA per denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare: dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità:

- Piano terra: l'altezza di imposta della falda di copertura della zona studio risulta inferiore (circa 20 cm) rispetto a quella rilevata;
- Piano primo: la dimensione del locale wc risulta maggiore di quanto rappresentato in



planimetria e nella cucina-pranzo non risulta indicato il cassonetto che racchiude le canne fumarie provenienti dalla centrale termica situata a piano terra.

- Piano secondo: non è stata realizzata la parete in muratura di separazione tra la camera e il bagno, ed il locale accessorio risulta, invero, una cabina armadi e non già un servizio igienico

Docfa: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note: Per quanto sopra l'Immobile non è conforme catastalmente e necessità di una regolarizzazione

Note generali: L'indirizzo indicato nella visura catastale (Via del Piano snc), non corrisponde a quello attuale. Quest'ultimo risulta Via Piano di Virgoletta N. 31. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene anche se in tale atto l'Immobile N. 1 è individuato catastalmente con il mapp. 1411, sub. 1 (da cui di fatto deriva il sub 3)

Identificativo corpo: Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Centro , Via Piano di Virgoletta N. 31

Note: Edificio fatiscente e parzialmente diroccato che si sviluppa su n. 2 livelli in adiacenza all'Immobile 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX. [REDACTED]

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio 16, particella 1411, subalterno 2, indirizzo VIA DEL PIANO, piano T-1, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A4, classe 3, consistenza 7,5, rendita € 224,66

Derivante da: //

Confini: Lato Nord, Est e Sud mapp. 1410 (stessa proprietà), lato Ovest mapp. 1411 sub 3, (stessa proprietà).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Pur riscontrando una certa corrispondenza fra quanto effettivamente rilevato durante l'accesso all'Immobile e la relativa planimetria catastale, sono tuttavia individuabili alcune difformità

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA per denuncia di variazione per esatta rappresentazione grafica

Descrizione delle opere da sanare:

- mancanza di corrispondenza tra la planimetria catastale e l'ingombro planimetrico rilevato, imputabile (verosimilmente) ad un errore di rappresentazione grafica nell'accatastamento. (A riprova del predetto errore di rappresentazione grafica, si evidenzia come, al contrario, esista una sostanziale corrispondenza tra quanto rilevato dallo scrivente CTU e la sagoma del sub 2 rappresentata nella planimetria catastale del sub 3, ad esso adiacente);
- diversità nel reale spessore dei muri perimetrali e nella posizione delle finestre nei locali cantina posti a piano terra, in adiacenza al sub. 3;
- diversità nelle dimensioni del bagno rappresentato a piano terra;
- assenza del balcone indicato in planimetria a piano primo (per verosimile crollo dello stesso).

Docfa: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note: Per quanto sopra l'Immobile non è conforme catastalmente e necessità di una regio-



larizzazione

Note sulla conformità catastale: I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

Identificativo corpo: Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410.
agricolo sito in Villafranca In Lunigiana (MS) frazione: Centro , Via Piano di Virgoletta N. 31
 Note: Compendio composto dai terreni adiacenti agli Immobili 1 e 2

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. [REDACTED] C.F. P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 16, particella 618, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 4, ca 9 , reddito dominicale: € 1,27, reddito agrario: € 0,63

Confini: Lato Nord mapp. 619, 620, lato Est 625, 626, lato Sud mapp. 766 e 767, lato Ovest mapp. 615, 616, 617. Tutti i mappali sono di altra proprietà: **fondo intercluso.**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. [REDACTED] C.F. P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 16, particella 769, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 2, ca 75, reddito dominicale: € 0,85, reddito agrario: € 0,43

Confini: Lato Nord mapp. 626, lato Est mapp. 770, lato Sud mapp. 772 e 773, lato Ovest mapp. 767, 768. Tutti i mappali sono di altra proprietà: **fondo intercluso.**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. [REDACTED] C.F. P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 16, particella 765, qualità semin. arbor., classe 3, superficie catastale are 16, ca 00, reddito dominicale: € 3,72, reddito agrario: € 1,65

Confini: Lato Nord mapp. 610, 611, 612, lato Est 616, 617, 766, lato Sud mapp. 764 (tutti i mappali sono di altra proprietà), lato Ovest mapp. 756 (stessa proprietà).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. [REDACTED] C.F. P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 16, particella 607, qualità pascolo arb., classe 1, superficie catastale are 05, ca 70, reddito dominicale: € 0,32, reddito agrario: € 0,18

Confini: Lato Nord mapp. 482 e 605, lato Est mapp. 1932 (altra proprietà), lato Sud mapp. 610 (altra proprietà), 755, lato Ovest mapp. 606. Tutti i mappali, ove non altrimenti indicato, appartengono alla stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. [REDACTED] P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 16, particella 482, qualità cast. frutto, classe 2, superficie catastale are 11, ca 20, reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: € 0,35

Confini: Lato Nord strada vicinale (Via della Marina Militare), lato Est mapp. 483 e 1248 (in comproprietà e NON oggetto di pignoramento), lato Sud mapp. 607, lato Ovest mapp. 605. Tutti i mappali, ove non altrimenti indicato, appartengono alla stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 16, particella 483, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale are 06, ca 80, reddito dominicale: € 0,18, reddito



agrario: € 0,21

Confini: Lato Nord strada vicinale (Via della Marina Militare), lati Est e Sud mapp. 1249 (in comproprietà e NON oggetto di pignoramento), lato Ovest mapp. 482. Tutti i mappali, ove non altrimenti indicato, appartengono alla stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. [REDACTED] C.F. P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 16, particella 604, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale are 23 ca 26, reddito dominicale: € 2,04, reddito agrario: € 1,44

Confini: Lato Nord mapp. 605, lato Est mapp. 606, lato Sud mapp. 755 e lato Ovest strada vicinale (Via della Marina Militare). Tutti i mappali, ove non altrimenti indicato, appartengono alla stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. [REDACTED] C.F. P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 16, particella 605, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale are 51 ca 70, reddito dominicale: € 1,34, reddito agrario: € 1,60

Confini: Lato Nord ed Ovest strada vicinale (Via della Marina Militare), lato Est mapp. 482 e lato Sud mapp. 604 e 606. Tutti i mappali, ove non altrimenti indicato, appartengono alla stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. [REDACTED] C.F. P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 16, particella 755, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 53 ca 27, reddito dominicale: € 19,26, reddito agrario: € 12,38

Confini: Lato Nord mapp. 604, 606, 607, lato Est mapp. 610 (altra proprietà), lato Sud mapp. 756 e 1411, lato Ovest strada vicinale (Via della Marina Militare). Tutti i mappali, ove non altrimenti indicato, appartengono alla stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. [REDACTED] C.F. P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 16, particella 756, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 54 ca 80, reddito dominicale: € 16,98, reddito agrario: € 9,91

Confini: Lato Nord mapp. 755, lato Ovest mapp 755 e 1411, lato Est mapp. 610 (altra proprietà) e 765, lato Sud mapp. 1231 (altra proprietà), 1410 e 1411. Tutti i mappali, ove non altrimenti indicato, appartengono alla stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. [REDACTED] C.F. P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 16, particella 760, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 45 ca 10, reddito dominicale: € 13,98, reddito agrario: € 6,99

Confini: Lato Nord mapp. 1410, lato Est mapp. 1232 (altra proprietà), lato Sud mapp. 761, lato Ovest mapp 1082 (tutti i mappali, ove non altrimenti indicato, appartengono alla stessa proprietà)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. [REDACTED] C.F. P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 16, particella 761, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale are 29 ca 40, reddito dominicale: € 9,11, reddito agrario: € 4,56

Confini: Lato Nord mapp. 760, lato Est mapp. 1233 (altra proprietà), lato Sud Via Piano di Vir-



goletta, lato Ovest mapp 1083 (tutti i mappali, ove non altrimenti indicato, appartengono alla stessa proprietà)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. [REDACTED] P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 16, particella 1082, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 27 ca 20, reddito dominicale: € 9,83, reddito agrario: € 6,32

Confini: Lato Nord mapp. 1410, lato Est mapp. 760, lato Sud mapp.1083, lato Ovest mapp 759 (altra proprietà). Tutti i mappali, ove non altrimenti indicato, appartengono alla stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. [REDACTED] P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 16, particella 1083, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 15 ca 90, reddito dominicale: € 5,75, reddito agrario: € 3,70

Confini: Lato Nord mapp. 1082, lato Est mapp. 761, lato Sud Via Piano di Virgoletta, lato Ovest mapp 759 (altra proprietà). Tutti i mappali, ove non altrimenti indicato, appartengono alla stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. [REDACTED] C.F. P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 16, particella 1410, qualità semin. arbor., classe 3, superficie catastale ha 1 are 34 ca 46, reddito dominicale: € 31,25, reddito agrario: € 13,89

Derivante da: Soppressione mapp. 758

Confini: Lato Nord mapp. 1411, 756, strada vicinale (Via della Marina Militare), lato Est mapp. 1231 (altra proprietà), lato Ovest strada vicinale Via della Marina Militare, lato Sud mapp. 759 (altra proprietà), 1082, 760. Tutti i mappali, ove non altrimenti indicato, appartengono alla stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. [REDACTED] C.F. P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 16, particella 492, qualità cast. frutto, classe 2, superficie catastale are 11, ca 50, reddito dominicale: € 0,95, reddito agrario: € 0,36

Confini: Lato Nord mapp. 486 (altra proprietà), 1249 (in comproprietà NON oggetto di pignoramento), lato Est mapp. 1066 e 493 (altra proprietà), lato Sud mapp. 609, 1932 (altra proprietà), lato Ovest mapp. 1248 (in comproprietà NON oggetto di pignoramento). Tutti i mappali, ove non altrimenti indicato, appartengono alla stessa proprietà. Fondo intercluso.

Note sulla conformità catastale: **Si precisa che, poichè non risulta oggetto di pignoramento la quota del diritto di proprietà che la società esecutata ha sui mappali 1248 e 1249, in un futuro cambio di intestazione il mappale 492 risulterà intercluso.**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. [REDACTED] C.F. P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 16, particella 606, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 9, ca 38, reddito dominicale: € 3,39, reddito agrario: € 2,18

Confini: Lato Nord mapp. 605, lato Est mapp. 607, lato Sud mapp. 755 e lato Ovest mapp. 755 e 604. Tutti i mappali appartengono alla stessa proprietà.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Si precisa che non è stata eseguita nessuna verifica strumentale del lotto di terreni, non essendo stata riscontrata durante il sopralluogo nessuna criticità rispetto a quanto rappresentato dalle mappe catastali. Non si rilevano difformità.

Identificativo corpo: Terreno - Foglio 14 mapp. 92..

in Area boscata sito in Villafranca In Lunigiana (MS) CAP: 54028 frazione: Loc. Somarasco

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX. [REDACTED]

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 14, particella 92, qualità prato, classe 3, superficie catastale are 6, ca 69, reddito dominicale: € 1,04, reddito agrario: € 0,86

Confini: Lato Nord mapp. 91, lato Est mapp. 219 Foglio 63 del Comune di Bagnone, lato Sud mapp.93, lato Ovest mapp. 81 e 82 (tutti i mappali appartengono ad altra proprietà)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Si precisa che non è stata eseguita nessuna verifica strumentale del lotto di terreni, non essendo stata riscontrata durante il sopralluogo nessuna criticità rispetto a quanto rappresentato dalle mappe catastali. Non si rilevano difformità.

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

No

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il borgo di Villafranca si estende nel fondovalle sulla sinistra del fiume Magra, lungo la strada statale della Cisa, alla confluenza con il torrente Bagnone. Le origini di Villafranca sono molto incerte (XI secolo), probabilmente i primi insediamenti sorsero poco fuori l'odierna Villafranca, in località Castellaro, e in un secondo tempo si trasferirono poco più a Nord, dove a Malnido sorsero le prime abitazioni che si moltiplicarono fino ad originare l'attuale borgo lungo l'asse viario della Francigena. Verso la metà del XII secolo i Malaspina si impossessarono di buona parte della Lunigiana e di Villafranca e nel 1221, con la famosa divisione fra lo Spino secco e lo Spino fiorito, Villafranca diventò parte integrante del feudo di Mulazzo. Centro amministrativo dal 1266 del marchesato di Villafranca, dopo varie conquiste da parte degli Sforza e degli Spagnoli, con il Congresso di Vienna del 1815 venne divisa tra il Ducato di Modena e quello di Parma al quale appartenne fino all'Unità d'Italia. Colpita duramente durante la Seconda Guerra Mondiale, vide crollare sotto i bombardamenti molte opere architettoniche come il castello di Malnido sopramenzionato, di cui si possono ancora vedere i resti.

Il lotto 1 si colloca in Via Piano di Virgoletta, strada Provinciale che si dirama dalla Statale della Cisa prima del Borgo di Villafranca (in direzione parallela al torrente Bagnone) e si sviluppa in una zona agricola pianeggiante caratterizzata da un insediamento piuttosto rado e costituito da edifici mono e bifamiliari ad uso residenziale inseriti all'interno di terreni di pertinenza e da qualche capannone artigianale.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Villafranca i Lunigiana, Bagnone, Filattiera.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Magra, Torrente Bagnone, Alpi Apuane .

Attrazioni storiche: Castello della Brunella con Museo di storia Naturale della Lunigiana, borghi storici della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Linea ferroviaria - Stazione di Villafranca - Bagnone 2,7 km,
Autostrada A12 - Svincolo Aulla 12,2 Km,
Linea bus (linea 22) 2 km circa

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villafranca In Lunigiana (MS), Via Piano di Virgoletta N. 31

Occupato da Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXXX., intestataria dell'Immobile.

Note: Si precisa che, relativamente ai beni oggetto di esecuzione, non esistono contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. Attestazione Agenzia delle Entrate allegata).

Identificativo corpo: Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Villafranca In Lunigiana (MS), Via Piano di Virgoletta N. 31

Occupato da Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXXX., intestataria dell'Immobile..

Note: Il fabbricato risulta non abitabile e parzialmente inagibile per le precarie condizioni statiche ed igienico sanitarie (il piano primo presenta anche crolli strutturali: muri, copertura e controsoffitti). Ad oggi sono utilizzati come cantina/deposito attrezzi solo i due locali a piano terra posti in adiacenza all'Immobile 1 (mapp. 1411 sub 3).

Si precisa che, relativamente ai beni oggetto di esecuzione, non esistono contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. Attestazione Agenzia delle Entrate allegata).

Identificativo corpo: Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410

agricolo sito in Villafranca In Lunigiana (MS), Via Piano di Virgoletta N. 31

Occupato da Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXXX. intestataria dell'Immobile..

Note: I terreni sono utilizzati dallo stesso Dalpiaz anche come pascolo per i propri animali (fra i quali due cavalli). Si precisa che, relativamente ai beni oggetto di esecuzione, non esistono contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. Attestazione Agenzia delle Entrate allegata).

Identificativo corpo: Terreno - Foglio 14 mapp. 92.

in fascia di rispetto sito in Villafranca In Lunigiana (MS), Via Piano di Virgoletta N. 31

Occupato da Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXXX. intestataria dell'Immobile..

Note: Si precisa che, relativamente ai beni oggetto di esecuzione, non esistono contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate.



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 volontaria** attiva a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1200000,00; Importo capitale: € 800000,00;

Note: Ipoteca in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXXXXXXXX – TAIO – SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in TAIO (TN) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione, per diritto di proprietà contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per diritto di proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi:

Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3

Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2

Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410

Terreno - Foglio 14 mapp. 92.

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1200000,00; Importo capitale: € 800000,00;

Note: Ipoteca in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXXXXXXXX – TAIO – SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in TAIO (TN) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione, per diritto di proprietà contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per diritto di proprietà.

Termine per la restituzione della somma mutuata: 20 anni.

Il costo della cancellazione della formalità ipotecaria risulta, ad oggi, pari ad € 35,00 (Tassa Ipotecaria).

Dati precedenti relativi ai corpi:

Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3;

Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2;



Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410;
Terreno - Foglio 14 mapp. 92.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXXXXXXXX contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili ;

A rogito di Tribunale di Massa (MS) in data 03/01/2009 ai nn. 3696 iscritto/trascritto
a Massa (MS) in data 31/01/2018 ai nn. 820/642;

Pignoramento trascritto su tutto il compendio immobiliare oggetto della presente
Esecuzione. Si precisa che, il sub. 1 della particella 1411 Foglio 16 risulta ad oggi cen-
sito come sub. 3..

Dati precedenti relativi ai corpi

Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3;

Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2;

Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604,
605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410;

Terreno - Foglio 14 mapp. 92.

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:

Identificativo corpo: Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3
sito in Villafranca In Lunigiana (MS), Via Piano di Virgoletta N. 31

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non risulta inserito in
un contesto condominiale

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 196,2 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



**Identificativo corpo: Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2
sito in Villafranca In Lunigiana (MS), Via Piano di Virgoletta N. 31**

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

**Identificativo corpo: Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482,
483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410**

agricolo sito in Villafranca In Lunigiana (MS), Via Piano di Virgoletta N. 31
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: I terreni non risultano inseriti in un contesto condominiale
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno - Foglio 14 mapp. 92.

in fascia di rispetto sito in Villafranca In Lunigiana (MS), Via Piano di Virgoletta N. 31
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il terreno non risulta inserito in un contesto condominiale
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di proprietà per la quota di 6/6;

proprietario/i ante ventennio al 08/07/1997.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in Villafranca in Lunigiana, in data 17/11/1983, ai nn. 1321; registrato a Aulla (MS), in data 23/11/1983, ai nn. 2034; trascritto a Massa (MS), in data 24/11/1983, ai nn. /7059.

Note: Con tale ultimo atto il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (già proprietario dal 04/08/1949 per la quota di 3/6 e dal 21/12/1981 per la quota di 2/6) acquista il diritto di proprietà per la quota di 1/6 e diviene così proprietario dell'intero diritto di proprietà dei seguenti beni immobiliari siti nel Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) censiti nel Foglio 16, rispettivamente al NCT:

particella 482, cast. frutto, classe 2, are 11, ca 20;

particella 483, bosco ceduo, classe 2, are 6, ca 80;

particella 604, pascolo, classe 1, are 23, ca 26;

particella 605, bosco ceduo, classe 2, are 51, ca 70;

particella 755, prato, classe 2, are 53, ca 27;

particella 756, seminativo, classe 2, are 54, ca 80;

particella 760, semin. arbor., classe 2, are 45, ca 10;

particella 761, semin. arbor., classe 2, are 29, ca 40;

particella 1082, prato, classe 2, are 27, ca 20;

particella 1083, prato, classe 2, are 15, ca 90;

particella 1410, semin. arbor., classe 3, ettari 1 are 34, ca 46;

e al NCEU:

particella 1411, sub. 2, Via del Piano, piano T-1, cat. A4, classe 3, vani 7,5;

particella 1411, sub. 1, Via del Piano, piano T-1-2, unità collabenti (oggi sub. 3);

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di usufrutto per la quota di 1/2;

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di usufrutto per la quota di 1/2;

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 dal 08/07/1997 al 22/07/2005.

In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in Sarzana (SP), in data 08/07/1997, ai nn. 123226; trascritto a Massa (MS), in data 22/07/1997, ai nn. /4278.

Note: Con tale atto il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzato, riservando per sé e per il coniuge Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il diritto di usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento tra loro, dona alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX l'intero diritto di nuda proprietà dei seguenti beni immobiliari siti nel Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) censiti nel Foglio 16, rispettivamente al NCT:

particella 482, cast. frutto, classe 2, are 11, ca 20;

particella 483, bosco ceduo, classe 2, are 6, ca 80;

particella 604, pascolo, classe 1, are 23, ca 26;

particella 605, bosco ceduo, classe 2, are 51, ca 70;

particella 755, prato, classe 2, are 53, ca 27;

particella 756, seminativo, classe 2, are 54, ca 80;

particella 760, semin. arbor., classe 2, are 45, ca 10;

particella 761, semin. arbor., classe 2, are 29, ca 40;

particella 1082, prato, classe 2, are 27, ca 20;

particella 1083, prato, classe 2, are 15, ca 90;



particella 1410, semin. arbor., classe 3, ettari 1 are 34, ca 46;

e al NCEU:

particella 1411, sub. 2, Via del Piano, piano T-1, cat. A4, classe 3, vani 7,5;

particella 1411, sub. 1, Via del Piano, piano T-1-2, unità collabenti (oggi sub. 3);

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 22/07/2005 al 23/01/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in Villafranca in Lunigiana (MS), in data 22/07/2005, ai nn. 1459/188; trascritto a Massa (MS), in data 28/07/2005, ai nn. /4782.

Note: La signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, limitatamente al diritto di usufrutto per la quota di 1/2; il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, limitatamente al diritto di usufrutto per la quota di 1/2; la signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, limitatamente al diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, hanno venduto alla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni immobiliari siti nel Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) censiti nel Foglio 16, rispettivamente al NCT:

particella 482, cast. frutto, classe 2, are 11, ca 20;

particella 483, bosco ceduo, classe 2, are 6, ca 80;

particella 604, pascolo, classe 1, are 23, ca 26;

particella 605, bosco ceduo, classe 2, are 51, ca 70;

particella 755, prato, classe 2, are 53, ca 27;

particella 756, seminativo, classe 2, are 54, ca 80;

particella 760, semin. arbor., classe 2, are 45, ca 10;

particella 761, semin. arbor., classe 2, are 29, ca 40;

particella 1082, prato, classe 2, are 27, ca 20;

particella 1083, prato, classe 2, are 15, ca 90;

particella 1410, semin. arbor., classe 3, ettari 1 are 34, ca 46;

e al NCEU:

particella 1411, sub. 2, Via del Piano, piano T-1, cat. A4, classe 3, vani 7,5;

particella 1411, sub. 1, Via del Piano, piano T-1-2, unità collabenti (oggi sub. 3);

Dati precedenti relativi ai corpi:

Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3

Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2

Compendio terreni - parte: Foglio 16 mappali 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di proprietà per la quota 1/1 dal 18/01/2006 al 23/01/2009.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in Villafranca in Lunigiana (MS), in data 18/01/2006, ai nn. 1998/300; trascritto a Massa (MS), in data 30/01/2006, ai nn. 563 RP.

Note: L'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Massa Carrara - Pontremoli, a mezzo del legale rappresentante Mons. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha venduto alla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il diritto di proprietà per la quota di 1/1 del seguente bene immobiliare sito nel Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) censito al NCT nel

Foglio 16: - particella 606, prato, classe 2, are 09, ca 38.

Tale bene era pervenuto all'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Massa Carrara - Pontremoli con Decreto di devoluzione del Ministro dell'Interno del 25-10-1989



(Rep. 263/89) ai sensi degli artt. 22, 28 e 30 della legge 222/85, trascritto presso la CRRil di Massa il 07-12-1989 al n. 7660 R.P., in virtù del quale l'Istituto Diocesano è succeduto in tutti i rapporti attivi e passivi facenti capo al Beneficio Parrocchiale dei SS. Gervasio e Protasio di Virgoletta.

Dati precedenti relativi ai corpi:

Compendio terreni – parte: Foglio 16 mappale 606

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXX con [redacted] C.F. XXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà per la quota 1/1 dal 14/06/2006 al 23/01/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio XXXXXXXXXXXXXXX in Villafranca in Lunigiana (MS), in data 14/06/2006, ai nn. 2551/455; trascritto a Massa (MS), in data 28/06/2006, ai nn. /5570 RP. Note: I Sig. ri XXXXXXXXXXXXXXX nata [redacted] C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nata [redacted] C.F. XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX [redacted] XXXXXXXXXXXXXXX hanno venduto ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente per l'intero alla Società XXXXXXXXXXXXXXX con [redacted] XXXXXXXXXXXXXXX il Diritto di proprietà per la quota 1/1 dei seguenti beni Immobiliari siti nel Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) censiti rispettivamente al NCT nel Foglio 16 **particella 765, semin arbor. classe 3, are 16, ca 00;** **particella 607, pascolo arbor. classe 1, are 05, ca 70;** Il Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX sono divenuti titolari dei beni sopra descritti con le seguenti modalità: - per successione legittima al fratello XXXXXXXXXXXXXXX nato [redacted] C.F. XXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il 14/03/2005, presentata presso l'Ufficio del Registro di Aulla il 12/10/2006 e trascritta presso la CRRil di Massa in data 17/11/2006 e al n. 9722 R.P. per successione al padre [redacted] [redacted] presentata presso l'Ufficio del Registro di Pontremoli il 16-11-1957 con Den. n. 86 vol. 314

Dati precedenti relativi ai corpi:

Compendio terreni – parte: Foglio 16 mappale 665, 607

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXX con sede in [redacted] C.F. XXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà per la quota 1/1 dal 30/12/2006 al 23/01/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio XXXXXXXXXXXXXXX in Villafranca in Lunigiana (MS), in data 30/12/2006, ai nn. 2978/700; trascritto a Massa (MS), in data 10/01/2007, ai nn. 255/156. Note: La signora [redacted] C.F. XXXXXXXXXXXXXXX e [redacted] C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, coniugi in regime di comunione legale dei beni hanno venduto alla Società XXXXXXXXXXXXXXX con sed [redacted] C.F. XXXXXXXXXXXXXXX il diritto di proprietà per la quota 1/1 dei seguenti beni Immobiliari siti nel Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) censiti rispettivamente al NCT nel: **Foglio 14 particella 92, prato casse 3, are 6, ca 69;** **Foglio 16, particella 492, cast. frutto, classe 2, are 11, ca 50;** La Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX è divenuta titolare dei beni sopra descritti con le seguenti modalità: - con successione del Sig. XXXXXXXXXXXXXXX [redacted] C.F. XXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il 01/11/1987, registrata presso l'Ufficio del Registro di Aulla il 22/12/1994 e trascritta presso la CRRil di Massa in data 10/01/1995 al N. 156 RP, alla quale furono chiamati in forza di legge ognuno per la quota di 1/3 il coniuge Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX nata [redacted] C.F. XXXXXXXXXXXXXXX e le figlie Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX nata [redacted] C.F. XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX (sopra generalizzata); - con atto del Notaio XXXXXXXXXXXXXXX di Villafranca in Lunigiana in data 07/05/1988, Rep. 6977 trascritto a Massa il 27/05/1988 al N. 2814 RP



in forza del quale la Sig.ra acquistò in regime di comunione legale dei beni, dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(sopra generalizzata), la quota pari ad 1/3 del diritto di proprietà; - sentenza del Tribunale di Genova del 23/07/1996 Rep. N. 647, trascritto a Massa il 22-10 1997 al N. R.P. 6474, portante la divisione dei beni posseduti in Comunione con la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e [redacted] per effetto della quale i cespiti in oggetto le vennero assegnati in proprietà esclusiva

Dati precedenti relativi ai corpi:

Compendio terreni – parte: Foglio 16 mappale 492
Terreno Foglio 14, mappale 92

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in [redacted] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà per la quota 1/1 dal 30/12/2006 al 23/01/2009.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in Villafranca in Lunigiana (MS), in data 30/12/2006, ai nn. 2978/700; trascritto a Massa (MS), in data 10/01/2007, ai nn. 255/157.

Note: Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato [redacted] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni hanno venduto alla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il Diritto di proprietà per la quota 1/1 dei seguenti beni Immobiliari siti nel Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) censiti rispettivamente al NCT nel Foglio 16:

particella 618, semin arbor. classe 2, are 4, ca 9;

particella 769, semin arbor. classe 2, are 2, ca 75;

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è divenuto titolare dei beni sopra descritti con le seguenti modalità: - con successione del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a [redacted] e deceduto il 08/05/1974, presentata presso l'Ufficio del Registro di Aulla trascritta presso la CRRII di Massa in data 14/12/1974 al n. 6649 RP e rinuncia all'eredità indicata da parte del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] con dichiarazione resa innanzi alla Pretura di Pontremoli in data 17/01/1981, trascritta presso la CRRII di Massa in data 19-01-1981 al n. 383 RP. L'usufrutto del coniuge XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si è riunito a seguito del decesso avvenuto in data 08/02/1977; - con atto del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in Aulla in data 20-02-1989 Rep. N. 99029, trascritto in Massa il 15- 03-1989 al N. R.P. 1534, portante l'acquisto da [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi:

Compendio terreni – parte: Foglio 16 mappali 618 e 769

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 23/01/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di scrittura privata - a rogito di Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in Trento, in data 23/01/2009, ai nn. 124234/14598; trascritto a Massa (MS), in data 12/06/2009, ai nn. 4334.

Note: La Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si è trasformata in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede [redacted] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati precedenti relativi ai corpi:

Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3,

Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2,

Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410,

Terreno - Foglio 14 mapp. 92



7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villafranca In Lunigiana (MS) CAP: 54011,

Numero pratica: DIA n. 40/1997

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento manto di copertura

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 05/05/1998 al n. di prot. 3778

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villafranca In Lunigiana (MS) CAP: 54011,

Numero pratica: Concessione Edilizia N. 2140/1221 del 28/09/2000

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: Ristrutturazione

NOTE: Pratica non rinvenuta negli archivi Comunali

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villafranca In Lunigiana (MS) CAP: 54011,

Numero pratica: DIA N. 75/2005

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Attestazione di conformità per opere realizzate in difformità dalla C.E. N. 2140/1221 del 28/09/2000

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 13/06/2005 al n. di prot. 5942

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villafranca In Lunigiana (MS) CAP: 54011,

Numero pratica: DIA N. 112/2010

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione edilizia ai sensi della Legge Regionale N. 24 del 08/05/2009 (Piano casa)

Oggetto: Ristrutturazione edilizia con ampliamento

Presentazione in data 05/10/2010 al n. di prot. 10725

Abitabilità/agibilità in data 28/09/2011 al n. di prot. 8728

NOTE: Inizio lavori del 03-10-2011. Si rileva che i porticati in ampliamento autorizzati con questa pratica edilizia non vengono realizzati. Tale pratica risulta completa di abitabilità corredata di accatastamento, Certificazione impianto elettrico e termosanitario, dichiarazione di conformità del Direttore dei Lavori al progetto approvato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villafranca In Lunigiana (MS) CAP: 54011,

Numero pratica: DIA N. 80/S/2011

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Attestazione di conformità in sanatoria

Rilascio in data 30/08/2011 al n. di prot. 080/S

NOTE: Con tale pratica si dichiara che non è stato realizzato l'ampliamento planimetrico precedentemente autorizzato (porticati) e che è stato invece realizzato un collegamento tra i piani tramite una scala a chiocciola in legno e relativo vano scala con struttura in alluminio e vetro.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3



Terreno agricolo sito in Villafranca In Lunigiana (MS),

Numero pratica: SCIA N. 120/2012

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione di recinzione

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 15/12/2012 al n. di prot. 9920

NOTE: Tale intervento prevedeva la recinzione di porzioni dei mappali 604, 605, 606, 755, 756, 760, 761. Tale recinzione non è stata realizzata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dell'immobile e gli elaborati allegati ai progetti autorizzati con DIA N. 112/2010 del 5/10/2010 e Attestazione di conformità in sanatoria N. 080/S del 30/08/2011, sono state individuate modeste difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dei vari accessi agli Immobili.

Regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità art. 209 della L.R. Toscana N. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità:

- a) Piano terra: differente utilizzo del locale autorizzato come deposito attrezzi, destinato, invece, a zona ingresso/studio a servizio diretto dell'abitazione principale; altezza di imposta della falda di copertura della zona studio di cui sopra, inferiore (circa 20 cm) rispetto a quella rilevata;
- b) Piano primo: la dimensione del locale wc risulta maggiore di quanto rappresentato nella planimetria autorizzata e nella cucina pranzo non risulta indicato il cassonetto che racchiude le canne fumarie provenienti dalla centrale termica situata a piano terra;
- c) Piano secondo: non è stata realizzata la parete in muratura di separazione tra la camera e il bagno e il locale accessorio risulta invero una cabina armadi e non un servizio igienico. Tutte le difformità di cui sopra compaiono anche nella planimetria catastale.

Oneri, sanzione amministrativa e spese tecniche per la regolarizzazione: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Note:

Opere di cui al punto a):

- l'aumento di S.U.L. e il cambio di destinazione d'uso sono conformi sia agli strumenti urbanistici comunali (art. 34 delle NTA del RU comunale) sia alla normativa regionale LR.65/14 art. 71. Il "cambio d'uso" (32 mq) e l'aumento di SUL potranno essere autorizzati previo versamento dei relativi oneri.

Opere di cui ai punti b) e c):

- tali opere sono assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14, "[...] in caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità da esso, o in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il Permesso di Costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal Comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda. L'istanza di sanatoria può essere proposta: "[...] c) per le fattispecie di cui all'articolo 200, comma 1 (interventi eseguiti in assenza di SCIA - N.d.R.), anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal Comune". Coordinando, poi, il comma 6 del medesimo art. 209 ove questo prevede che "[...] Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una



somma determinata dal comune stesso, da euro 1000,00 a euro 5164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", con il comma 1 del già menzionato art. 200, ovvero che la sanzione pecuniaria sarà "[...] pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 1000,00 [...]".

Si determinano in € 1000,00 il costo della sanzione amministrativa per il caso di specie.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità edilizia: I fabbricati censiti nel N.C.E.U. del Comune di Villafranca al F. 16, mapp. 1411, sub.2 e 3, sono edifici i cui lavori di costruzione sono iniziati in data anteriore al 1 settembre 1967 come desumibile da atto notarile di acquisto a favore della Società XXXXXXXXXXXXXXXX, redatto in Villafranca in Lunigiana dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX e trascritto in Massa il 28/07/2005 N. 4782 RP. Negli archivi del Comune di Villafranca in Lunigiana non risultano presenti pratiche relative all'Immobile n. 2.

Non si rilevano difformità di tipo urbanistico ed edilizio in quanto lo stato dell'Immobile 2, alla data del sopralluogo, trova corrispondenza con la descrizione dello stesso nell'atto sopra citato (Il balcone di cui si fa menzione nella descrizione – presente anche nella planimetria catastale - è probabilmente crollato nel processo di degrado che ha coinvolto l'edificio da quando non è più stato abitato).

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2

Terreno agricolo

Note sulla conformità edilizia: In occasione dei vari accessi agli Immobili si è presa visione dei luoghi e verificato che le opere di recinzione dei terreni con pali di castagno e rete, autorizzate con SCIA N. 120/2012 non sono state eseguite, bensì è stata realizzata esclusivamente una parziale delimitazione di alcuni terreni di proprietà con recinto elettrificato (paletti in ferro e fili elettrificati) finalizzata esclusivamente al contenimento dei due cavalli lasciati liberi di pascolare. Si rileva che la situazione degli immobili risulta comunque conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dati precedenti relativi ai corpi: Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410

Terreno in Area boscata

Note sulla conformità edilizia: Negli archivi del Comune di Villafranca in Lunigiana non risultano presenti pratiche relative al terreno in oggetto, si rileva pertanto che la situazione degli immobili risulta conforme sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno - Foglio 14 mapp. 92.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------



In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 57 dell'31 ottobre 2008; Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 4 dell'11 febbraio 2010
Zona omogenea:	E
Norme tecniche di attuazione:	Art. 41 - Ambiti delle Aree a prevalente uso agricolo PA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU rilasciato dal Comune di Villafranca in Lunigiana il 19/11/2018

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 57 dell'31 ottobre 2008; Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 4 dell'11 febbraio 2010
Zona omogenea:	E
Norme tecniche di attuazione:	Art. 41 - Ambiti delle Aree a prevalente uso agricolo PA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU rilasciato dal Comune di Villafranca in Lunigiana il 19/11/2018

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 57 dell'31 ottobre 2008; Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 4 dell'11 febbraio 2010
Zona omogenea:	E



Norme tecniche di attuazione:	Art. 41 - Ambiti delle Aree a prevalente uso agricolo PA (Foglio 16 mappali 604, 605 (porzione di 860 mq), 606, 607, 618, 755, 756, 760, 761, 765, 769, 1082, 1083, 1410) Art. 43 - Ambiti delle Aree Boscate e di rispetto Ambientale B (Foglio 16 mappali 605 (restante porzione), 482, 483, 492
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU rilasciato dal Comune di Villafranca in Lunigiana il 19/11/2018

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410

Terreno in Area boscata

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 57 dell'31 ottobre 2008; Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 4 dell'11 febbraio 2010
Zona omogenea:	E
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 - Ambiti delle Aree Boscate e di rispetto Ambientale B
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cfr. CDU rilasciato dal Comune di Villafranca in Lunigiana il 19/11/2018

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno - Foglio 14 mapp. 92.



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3**

L'immobile 1 si colloca in posizione defilata rispetto alla viabilità principale (Via Piano di Virgoletta) ed è sito all'interno dello stesso "Compendio terreni" pignorato.

L'edificio si sviluppa su n. 3 piani fuori terra, presenta una struttura portante in muratura di pietra (paramenti esterni e parte dei divisori interni), orizzontamenti realizzati su volte in muratura al primo piano ed in struttura lignea al livello superiore.

La copertura risulta realizzata con struttura in legno, soprastante tavolato e manto in laterizio; è fornita di lattoneria in rame, priva di isolamento e dotata di pannelli solari integrati. Il piano terra è adibito ad ospitare i locali di servizio all'attività di coltivazione dei terreni a cui l'immobile era destinato (depositi e sale dimostrative).

L'abitazione privata, a cui si accede tramite il volume unico posto all'estremità Ovest dell'Immobile (zona ingresso/studio), si sviluppa ai piani superiori. Questi ultimi risultano raggiungibili tramite una scala a chiocciola in legno di facile percorribilità e protetta, nella sua porzione esterna, da un "involucro" di vetro. Al piano primo si collocano soggiorno, bagno, due camere singole (dotate di bagno privato e soppalco in legno) e la cucina-pranzo; al piano superiore si colloca esclusivamente la camera padronale dotata di cabina armadi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **374,00**

E' posto al piano: Terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: XIX secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Piano di Virgoletta N. 31; ha un'altezza utile interna di circa m. (vedi planimetrie di rilievo allegate)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Alle date dei sopralluoghi dello scrivente CTU, l'immobile si è presentato in uno stato di generale buona conservazione. Risultano comunque da segnalare alcune evidenti problematiche di tenuta all'acqua della copertura (nell'estremità Est della zona cucina-pranzo ed in una porzione di muratura lato Sud del primo piano risultano ben visibili le conseguenti macchie di umido) ed alcuni fenomeni di umidità di risalita capillare nelle murature di piano terra. Altresì si evidenzia che, a seguito di recenti eventi meteorici, nel fronte Sud la copertura presenta una porzione di gronda danneggiata per diretto sollevamento di alcune sue componenti strutturali e di completamento.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare**
- Note: Nel manto di copertura in laterizio sono presenti pannelli solari integrati per la produzione di acqua calda sanitaria.

Scale

tipologia: **a chiocciola** materiale: **legno** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **archi e/o volte in muratura** condizioni: **sufficienti**



Solai - Note: Piano terra
 tipologia: **legno** condizioni: **sufficienti**
 Strutture verticali - Note: Solaio interpiano tra primo e secondo livello
 materiale: **muratura in pietra** condizioni: **buone**
 - Note: La muratura presenta spessore pari a circa 70 cm al piano terra che si riduce a circa 50 al piano secondo

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate**
 materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**
 Pareti esterne materiale: **muratura di pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimen-
 to: **al rustico** condizioni: **buone**
 - Note: La muratura ha una finitura interna al civile e relativa pittur-
 azione
 Pavim. Esterna materiale: **piastrelle in cotto** condizioni: **sufficienti**
 Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
 Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**
 - Note: bagno piano terra rivestito in piastrelle di ceramica

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **suffi-
 cienti** conformità: **certificato di conformità**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete
 comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni:
sufficienti conformità: **con certificazione installatore**
 - Note: I locali igienici sono attrezzati con le seguenti
 dotazioni: - piano terra dotato esclusivamente di lavabo,
 2 wc e doccia (tale servizio era dedicato all'esercizio
 dell'attività); - piano primo lavabo, wc, bidet, vasca e
 doccia; - 2 bagni a servizio delle camere singole con lava-
 bo, wc, e doccia.

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di dis-
 tribuzione: **non rilevata** diffusori: **pannelli radianti a
 pavimento** condizioni: **da revisionare** conformità: **certifi-
 cato di conformità**
 - Note: L'impianto è dotato di caldaia alimentata a legna
 e pannelli solari per la produzione di acqua calda sani-
 taria e relativo serbatoio di accumulo dalla capacità di
 2000 l

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----



Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	da revisionare
Potenza nominale	34 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Occorre effettuare manutenzione della modalità di regolazione automatica

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con la planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff	Superficie equivalente
Piano Terra - locali Accessori	sup lorda di pavimento	133,00	0,25	33,25
Piano terra - ingresso abitazione	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00
Piano primo - abitazione	sup lorda di pavimento	148,00	1,00	148,00
Piano secondo - abitazione	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
		374,00		274,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: VILLAFRANCA IN LUNIGIANA

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Accessori

Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3

1. Corte di pertinenza

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 363 mq

Valore a corpo: € 20000

Note: Trattasi di corte di pertinenza dell'edificio, parte pavimentata e parte a prato.

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2

L'Immobile 2 è collocato in adiacenza all'Immobile 1 lungo il suo lato Est e, dunque, anch'esso inserito all'interno dello stesso "Compendio terreni" pignorato.

L'edificio si sviluppa su n. 2 piani fuori terra, presenta una struttura portante in muratura mista di pietra e mattoni (paramenti esterni e divisori interni) ed orizzontamenti realizzati con putrelle e tavelloni. La copertura, realizzata con struttura lignea e manto in laterizio, risulta per gran parte crollata e, dunque, non più in grado di assolvere alla sua funzione di protezione dell'edificio dagli agenti atmosferici.

Il piano terra è costituito da n. 4 locali di cui due con accesso indipendente dal resto dell'immobile (locali in adiacenza all'Immobile 1) ed un piccolo servizio igienico posto sotto la scala di collegamento al piano superiore. Quest'ultimo è composto da n. 4 locali uniti da un disimpegno comune e risulta impraticabile per la presenza di detriti derivanti dal crollo della copertura (cfr. documentazione fotografica e relativa planimetria con punti di ripresa).

Stante la situazione sopra descritta, evidenziandosi una condizione di sostanziale pericolo in caso di accesso, si dichiara l'inagibilità dell'Immobile 2 con prescrizione di interdirne l'accessibilità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 204,00

E' posto al piano: Terra, primo

L'edificio è stato costruito nel: XIX secolo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Piano di Virgoletta N. 31; ha un'altezza utile interna di circa m. (vedi planimetrie di rilievo allegate)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0...

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio risulta in condizioni pessime, sia dal punto di vista strutturale che igienico sanitario, pertanto se ne prescrive l'inaccessibilità.

Ancorché alla data dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente CTU il piano terra dell'immobile è risultato utilizzato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (legale rappresentante della Società esecutata), poiché tale livello risul-



ta sovrastato da strutture prossime ad ulteriori crolli (in tempi e modalità non prevedibili) ed altresì evidenza esso stesso marcati fenomeni di degrado, si ritiene di prescrivere l'interdizione all'accesso anche a tale piano.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **pessime**

- Note: La copertura presenta estese zone già crollate ed altre in condizioni prossime ad ulteriori crolli/cedimenti, al punto da rendere molto pericolosa la permanenza su questo livello ed a pregiudicare anche l'utilizzo del piano inferiore (tempi e modalità di collasso, infatti, non risultano perfettamente prevedibili anche a causa di una pressoché totale mancanza di protezione dagli agenti atmosferici, ovvero da eventi di per se molto variabili).

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **pietra arenaria** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **pessime**

- Note: La scala risulta ingombra di detriti (la muratura del parapetto centrale risulta degradata e presenta fenomeni di umidità diffusa).

Solai

tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **pessime**

- Note: Solaio interpiano tra primo e secondo livello con struttura a vista a causa del completo distacco dell'intonaco

Strutture verticali

materiale: **muratura mista** condizioni: **da ristrutturare**

- Note: La muratura di tamponamento in pietra e mattoni dallo spessore pari a circa 50 cm, risulta in generale degradata nelle sue finiture e presenta fenomeni di umidità diffusa.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **pessime**

- Note: Gli infissi esterni risultano assenti ed a piano terra i vani finestra sono dotati unicamente di inferriate in ferro. Si segnala la presenza di una portafinestra (probabilmente realizzata per consentire l'accesso all'originario balcone) posta sul pianerottolo intermedio della scala interna, priva di infissi e/o protezioni, che verosimilmente rappresenta un potenziale pericolo connesso al rischio caduta.

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

- Note: Le pareti esterne sono realizzate in muratura mista di pietra e mattoni in laterizio (la totale assenza dello strato di finitura esterno evidenzia anche alcune ampie specchiature realizzate con l'utilizzo del solo mattone pieno). L'intonaco interno risulta completamente ammalorato presentando distacchi e diffusi fenomeni di umidità (da infiltrazioni e per risalita capillare).

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **assente** condizioni: **scarse**

- Note: La muratura di tamponamento di questa porzione di fabbricato ha spessore pari a 26 cm; al piano terra risulta priva di finitura interna ed esterna, mentre al piano primo presenta una finitura interna con intonaco ammalorato.

Pavim. Interna

materiale: **cotto** condizioni: **pessime**

- Note: La pavimentazione in cotto risulta degradata, distaccata, e com-



pletamente coperta di detriti (in particolare al piano primo)

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** condizioni: **pesime****Impianti:**

Elettrico

- Note: L'immobile non risulta dotato di impianto elettrico

Idrico

tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **non rilevata**
condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**
- Note: L'unico locale igienico presente è quello ubicato sottoscala, dotato solo di lavabo e wc, ad oggi risulta inutilizzabile.

Termico

- Note: L'immobile non risulta dotato di impianto termico

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Occorre manutenzione della modalità di regolazione automatica

Varie:

Le pareti interne sono realizzate in muratura di pietra al piano terra, mentre ai piani superiori i locali risultano separati da muri in laterizio intonacati con evidenti fenomeni di degrado (distacco, e presenza di umidità diffusa)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con la planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra - locali Accessori non comunicanti	sup lorda di pavimento	39,00	0,25	9,75



Piano Terra - locali principali	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00
Piano primo - locali principali	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
		204,00		174,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: VILLAFRANCA IN LUNIGIANA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: **Terreno agricolo di cui al punto Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410**

I terreni individuati in Loc. Piano di Virgoletta, censiti catastalmente nel Foglio 16, costituiscono sostanzialmente un unico appezzamento di forma irregolare e giacitura pianeggiante all'interno del quale si collocano gli Immobili 1 e 2.

L'intero compendio immobiliare risulta delimitato a Sud dalla viabilità principale (Via Piano di Virgoletta), a Ovest e Nord-Ovest da Via della Marina Militare (denominata sulle mappe catastali come Strada vicinale del Piano) e ad Est da terreni di altra proprietà.

Al compendio si accede da Via Piano di Virgoletta attraverso un sentiero carrabile sterrato che insiste sui terreni censiti coi mappali 1082, 1083 e 1410. Questi ultimi, unitamente ai mappali 760 e 761, risultano adibiti al pascolo di n. 2 cavalli e delimitati con recinto elettrificato (paletti in ferro e fili elettrificati).

I terreni di cui ai mappali 755, 756, 604, 606 e 765 (posti a Nord degli Immobili 1 e 2) risultano in parte adibiti a pascolo ed in parte ancora utilizzati per la coltivazione di piccoli frutti (more e lamponi) che, in passato, venivano commercializzati dall'azienda agricola.

La restante porzione dei terreni oggetto di pignoramento (mappali 605, 607, 482, 483 e 492) compone sostanzialmente un'area boscata costituita da piante ad alto fusto.

Il mappale 492 è separato dal resto della proprietà da una strada privata di cui l'esecutato risulta comproprietario: mappali 1248 e 1249 non oggetto di esecuzione.

I mappali 618 e 769 risultano terreni interclusi: il primo caratterizzato da vegetazione arborea il secondo di tipo arbustivo ed entrambi risultano incolti ed invasi da rovi e piante infestanti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **50.251,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Sistemi irrigui presenti pozzo presente nel mapp. 1410

Colture erbacee lampone e more (parte dei mappali 604, 606, 755 e 756)

Colture arboree castagno e acero (parte dei mappali 482, 483, 492 e 605)

Stato di manutenzione generale: buono

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

La determinazione della consistenza dei terreni è stata effettuata stimando la superficie commerciale quale somma delle superfici dei singoli mappali derivata dalla consistenza catastale. I confini catastali sono stati valutati senza un rilievo strumentale ma attraverso una verifica sul posto ponderata con la sovrapposizione della mappa catastale e le foto satellitari, resasi possibile attraverso l'utilizzo della Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff	Superficie equivalente
mappali 604, 606, 755, 756, 760, 761, 765, 1082, 1083, 1410	sup reale netta	40.877,00	1,00	40.877,00
mappali 482, 483, 492, 605, 607	sup reale netta	8.690,00	1,00	8.690,00
mappali 618 e 769	sup reale netta	684,00	1,00	684,00
		50.251,00		50.251,00

Descrizione: **Terreno in Area boscata, di cui al punto Terreno - Foglio 14 mapp. 92.**

Terreno sito in località Somarasco, a circa 3 km dalla zona in cui è ubicato l'intero compendio immobiliare, collocato a mezza costa, in zona NON direttamente accessibile dalla Strada Provinciale di Vallescura. Fondo intercluso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **669,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in pendenza

Sistemazioni agrarie area boscata



Stato di manutenzione generale: in abbandono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno risulta in stato di abbandono e caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea sia arbustiva che di alto fusto.

Impianti: assenti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza dei terreni è stata effettuata stimando la superficie commerciale derivata dalla consistenza catastale. I confini catastali sono stati valutati senza un rilievo strumentale ma attraverso una verifica sul posto ponderata con la sovrapposizione della mappa catastale e le foto satellitari, resasi possibile attraverso l'utilizzo della Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
mappale 92 Foglio 14	sup reale netta	669,00	1,00	669,00
		669,00		669,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli Immobili sopra descritti e dei suoi accessori, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita. La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili 1 è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (Periferica - MALGRATE - MOCRONE - FILETTO - LOC. LA COSTA) e Microzone Catastali (2), e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto. Per quanto riguarda l'immobile 2 tali valori, che si considerano per immobili in condizioni "normali", sono stati ridotti in relazione alle pessime condizioni in cui versa il fabbricato. Per quanto riguarda il compendio dei terreni sono stati considerati i pregi e i difetti, le qualità intrinseche ed estrinseche, la posizione rispetto alla viabilità, agli immobili di pertinenza, l'esposizione solare, la relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona, basata sull'accertamento dei prezzi medi di mercato esistenti e applicati nella zona, per terreni simili, liberi da gravami e per uguali parametri tecnici di comparazione.

In particolare il parametro tecnico utilizzato è il metro quadrato di superficie catastale.

I prezzi riferiti al suddetto parametro sono stati desunti da:

- ricerche di mercato e pareri dei vari operatori del settore;
- dalla consultazione delle banche date disponibili tra le quali quella dei Valori Agricoli



Medi della provincia di Massa Carrara per l'annualità 2015 (non ne esistono di più recenti) relativamente alla REGIONE AGRARIA N°: 1: Comuni di: BAGNONE, FILATTIERA, MULAZZO, PONTREMOLI, VILAFRANCA LUNIGIANA, ZERI, in relazione al tipo di coltura del terreno analizzato.

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 Villafranca in Lunigiana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;

- Comune di Villafranca in Lunigiana;

- Fascia/zona: Periferica - MALGRATE - MOCRONE - FILETTO - LOC. LA COSTA

- Codice di zona: D1;

- Microzona catastale n.: 2;

- Tipologia prevalente: RESIDENZIALE;

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 1 del 2018, si individuano per tipologia di:

"ABITAZIONI CIVILI", un valore di mercato minimo di €/mq 1000,00 e uno massimo di €/mq 1500,00 (valore medio €/mq 1250,00);

"ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO", un valore di mercato minimo di €/mq 750,00 e uno massimo di €/mq 1100,00 (valore medio €/mq 925,00);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato dell'Immobile N. 1 e 2 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile N. 1: €/mq 1500,00

Valutazione unitaria Immobile N. 2: €/mq 400,00

Per quanto riguarda i terreni, considerato che:

oggetto di stima è l'intera proprietà dei beni;

che i terreni risultano attualmente curati e condotti dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (legale rappresentante della società esecutata);

che i valori medi Valori Agricoli Medi della provincia di Massa Carrara per l'annualità 2015 relativamente alla REGIONE AGRARIA N°: 1, dove ricadono i terreni, variano in relazione al tipo di coltura del terreno analizzato.

Si ritiene equo valutare il più congruo valore di mercato unitario per tipo di coltura paria a:

3,59 €/mq per seminativi arborati;

0,54 €/mq per pascolo/pascolo arborato;

1,46 €/mq per cast. frutto;

0,87 €/mq per bosco ceduo;

2,09 €/mq per prato;

;

Altre fonti di informazione: Siti internet, studi tecnici e notarili di zona.



8.3 Valutazione corpi:

Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte di pertinenza

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra - locali Accessori	33,25	€ 1.500,00	€ 49.875,00
Piano terra - ingresso abitazione	43,00	€ 1.500,00	€ 64.500,00
Piano primo - abitazione	148,00	€ 1.500,00	€ 222.000,00
Piano secondo - abitazione	50,00	€ 1.500,00	€ 75.000,00
Valore corpo			€ 411.375,00
Valore Accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 426.375,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 426.375,00

Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2. Abitazione di tipo popolare [A4]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra - locali Accessori non comunicanti	9,75	€ 400,00	€ 3.900,00
Piano Terra - locali principali	63,00	€ 400,00	€ 25.200,00
Piano primo - locali principali	102,00	€ 400,00	€ 40.800,00
Valore corpo			€ 69.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.900,00

Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410. agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mappali 604, 606, 755, 756, 760, 761, 765, 1082, 1083, 1410	40.877,00	€ 3,00	€ 122.631,00
mappali 482, 483, 492, 605, 607	8.690,00	€ 1,00	€ 8.690,00
mappali 618 e 769	684,00	€ 1,00	€ 684,00
Valore corpo			€ 132.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 132.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 132.000,00

Terreno - Foglio 14 mapp. 92. in Area boscata

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mappale 92 Foglio 14	669,00	€ 1,00	€ 669,00
Valore corpo			€ 669,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 669,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 669,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Immobile 1 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 3	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte di pertinenza	274,25	€ 426.375,00	€ 426.375,00
Immobile 2 - Foglio 16 mapp. 1411 sub 2	Abitazione di tipo popolare [A4]	174,75	€ 69.900,00	€ 69.900,00
Compendio terreni - Foglio 16 mappali 492, 606, 618, 769, 765, 607, 482, 483, 604, 605, 755, 756, 760, 761, 1082, 1083, 1410	agricolo	50.251,00	€ 132.000,00	€ 132.000,00
Terreno - Foglio 14 mapp. 92.	in fascia di rispetto	669,00	€ 669,00	€ 669,00

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%)	€ 94.341,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 529.002,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 530.000,00

INDICE ALLEGATI N.R.G. E.I.12/2018

Immobili individuato nel Comune di Villafranca in Lunigiana (MS):

NCT: Foglio 14, mappale 92**Foglio 16, mappali 482, 483, 492, 604, 605, 606, 607, 618, 755, 756, 760, 761, 765, 769, 1082, 1083, 1410,****NCEU:Foglio 16 mappale 1411, sub. 2, particella 1411, sub. 1, (oggi sub 3);****1. Estratto di mappa:****Foglio 14 mapp. 92;****Foglio 16 mappali 482, 483, 492, 604, 605, 606, 607, 618, 755, 756, 760, 761, 765, 769, 1082, 1083, 1410, 1411**

Stralcio cartografia Piano Territoriale con individuazione dei Fogli e delle particelle catastali

2. Visure storiche
 - Foglio 14 mapp. 92;
 - Foglio 16 mappali 482, 483, 492, 604, 605, 606, 607, 618, 755, 756, 760, 761, 765, 769, 1082, 1083, 1410,
 - Foglio 16 mappali 1411 sub 2 e sub 3
3. Planimetrie catastali
 - Immobile 1:** Foglio 16 mapp. 1411 sub. 3;
 - Immobile 2:** Foglio 16 mapp. 1411 sub. 2;
4. Documentazione fotografica:
 - Immobile 1:** Foglio 16 mapp. 1411 sub. 3;
 - Immobile 2:** Foglio 16 mapp. 1411 sub. 2;
 - Compendio terreni:** Foglio 14 mapp. 92;
 - Foglio 16 mappali 482, 483, 492, 604, 605, 606, 607, 618, 755, 756, 760, 761, 765, 769, 1082, 1083, 1410
5. Planimetrie di rilievo:
 - Immobile 1:** Foglio 16 mapp. 1411 sub. 3;
 - Immobile 2:** Foglio 16 mapp. 1411 sub. 2;
6. Visura Camerale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.,
7. CDU rilasciato dal Comune di Villafranca in Lunigiana il 19-11-2018
 - 7.1. Straci cartografici Regolamento Urbanistico
8. Pratiche Edilizie
 - 8.1. DIA n. 40/1997
 - 8.2. Concessione Edilizia N. 2140/1221 del 28/09/2000;
 - 8.3. DIA N. 75/2005;
 - 8.4. DIA N. 112/2010;
 - 8.5. DIA N. 80/S/2011;
 - 8.6. SCIA N. 120/2012
9. Stralcio zone OMI - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS)
 - Zona D1 - Destinazione Residenziale
 - Valori Agricoli Medi della provincia di Massa Carrara
10. Certificato Notarile
11. Ispezioni ipotecarie:
 - Elenco sintetico delle formalità per XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
 - Note di trascrizione
12. Attestato di Prestazione Energetica Immobile 1
13. Attestazione dell'assenza di locazioni - Agenzia delle Entrate
14. Stralci ortofoto compendio pignorato

Data generazione:
20-12-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Davide Ambrosini

