
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **107/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/11/2017

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

Custode Giudiziario: **Dott. Marco Pio Lavaggi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE N. 1
COMUNE DI FIVIZZANO (MS)
LOTTO UNICO - ABITAZIONE
ULTRAPOPOLARE CON TERRENI
ANNESI

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



Beni in Fivizzano (Massa Carrara)
Località Gragnola - Cortila
Via Borgo Grande n. 1 e n. 3

LOTTO UNICO - ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE CON TERRENI ANNESSI

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato **Certificato Notarile** redatto dal Notaio [REDACTED] attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La sottoscritta ha provveduto a procurare copia dell'estratto di mappa e delle visure storiche degli immobili oggetto di esecuzione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. Ha provveduto inoltre a procurare le note di iscrizione/trascrizione aggiornate alla data dell' 20/10/2017, in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE CON TERRENI ANNESSI.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: Gragnola - Cortila, Via Borgo Grande n. 1 e n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[REDACTED]

Foglio 4, particella 400, indirizzo Via Borgo Grande n. 3, Piano Terra - Piano Primo, comune FIVIZZANO (MS) - Sez. Gragnola, categoria A/5, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale 63 mq., Totale escluse aree scoperte 63 mq., rendita € 128,08.

Confini: A nord-est con altra unità immobiliare di cui alla part. n. 399, corte comune alle particelle n. 395 e 396; a nord-ovest con fabbricato di cui alla part. n. 403; a sud-ovest con altra unità immobiliare di cui alla part. n. 401, stessa proprietà; a sud-est con area rurale di cui alla particella n. 402.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[REDACTED]

Foglio 4, particella 401, indirizzo Via Borgo Grande n. 3, Piano Terra - Piano Primo, comune FIVIZZANO (MS) - Sez. Gragnola, categoria A/5, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 128,08.

Confini: A nord-est altra unità immobiliare di cui alla particella n. 400, stessa proprietà; a nord-ovest e a sud-ovest con fabbricato di cui alla particella n. 403; a sud-est con con area rurale di cui alla particella n. 402.



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Comune FIVIZZANO (MS) - Sez. Gragnola,

Foglio 4, particella 395, qualità **BOSCO CEDUO**, classe **3**, superficie catastale **38 mq.**, reddito dominicale: **€ 0,01**, reddito agrario: **€ 0,01**.

Confini: A nord con terreni di cui alle particelle n. 303 e 341; ad ovest con terreno di cui alla part. n. 341; a sud-ovest con altra unità immobiliare di cui alla part. n. 399, corte comune alle particelle n. 395 e 398; a sud-est con altra particella di cui al n. 398, stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Comune FIVIZZANO (MS) - Sez. Gragnola,

Foglio 4, particella 396, qualità **BOSCO CEDUO**, classe **3**, superficie catastale **24 mq.**, reddito dominicale: **€ 0,01**, reddito agrario: **€ 0,01**.

Confini: A nord-est con terreno di cui alla part. n. 340; a nord-ovest con terreno di cui alla part. n. 303; a sud-ovest con terreno di cui alla part. 398, stessa proprietà; a sud-est con terreno di cui alla part. n. 397.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Comune FIVIZZANO (MS) - Sez. Gragnola,

Foglio 4, particella 398, qualità **PASCOLO ARB.**, classe **1**, superficie catastale **20 mq.**, reddito dominicale: **€ 0,02**, reddito agrario: **€ 0,01**.

Confini: A nord-est con terreno di cui alla part. 396, stessa proprietà; a nord-ovest con terreno di cui alla part. n. 395, stessa proprietà; a sud-ovest con altra unità immobiliare di cui alla part. n. 399, corte comune alle particelle n. 395 e 398; a sud-est con area rurale di cui alla particella n. 402.

Note sulla conformità catastale: Riguardo alla conformità catastale si precisa che presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali non è stato possibile rinvenire la Planimetria Catastale del fabbricato distinto al Foglio 4 Part. 401, in quanto la stessa risulta "non rilasciabile".

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili oggetto della presente, **due immobili ad uso residenziale con terreni adiacenti**, sono ubicati in Via Borgo Grande nella **Frazione di Gragnola - Cortila – Comune di Fivizzano (MS)**, una piccola località che ad oggi conta circa 750 abitanti.

Gragnola è una frazione del **Comune di Fivizzano** situata in piena Lunigiana, a 210 metri sul livello del mare, e sorge alla confluenza del torrente Lucido nel fiume Aulella, ai piedi delle colline che costituiscono la catena di montagne precedenti le Alpi Apuane.

Il borgo, che conta circa 750 abitanti, è immerso nel verde della Lunigiana a due passi dalle Alpi Apuane e dalla Garfagnana. Il suo toponimo sembra avere origine dal commercio del grano sviluppatosi nel paese in epoca medioevale. La data di fondazione del borgo rimane misteriosa,



forse di origine romana, Gragnola potrebbe essere stato l'antico Forum Clodii, geograficamente mai definito con esattezza. Le prime notizie sicure risalgono al dominio della famiglia dei Bianchi di Erberia. Il grande sviluppo di Gragnola come borgo e centro commerciale avvenne attorno al 1400, con l'ascesa al potere dei Malaspina. Gragnola era cinta da mura di cui oggi rimangono solo alcuni resti lungo tutto il perimetro del paese, ad esclusione del lato sud verso Monzone, dove le stesse abitazioni avevano funzione di difesa. All'angolo della cinta muraria verso il fiume Aulella, si trovano ben conservati i ruderi di una torre. Il borgo è sovrastato dal Castel dell'Aquila. Il feudo nacque da un ramo dei marchesi Malaspina di Fosdinovo con Lazzaro Malaspina, figlio di Antonio Alberico I. Gragnola è lambita dal percorso della strada regionale 445 della Garfagnana, sulla quale sono svolte autocorse in servizio pubblico a cura di CTT Nord.

È inoltre presente una **stazione ferroviaria**, servita dai treni che percorrono la **ferrovia Lucca-Aulla**.

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

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

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

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA DI GRAGNOLA distanza 1,70 km., CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 18.00 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Note: Si fa presente in proposito che gli immobili oggetto di esecuzione sono in stato di degrado e che in seguito al Sisma verificatosi in data 21/06/2013 il Comune di Fivizzano ha emesso **Ordinanza di Inagibilità n. 225** relativamente ai fabbricati distinti al Fg. n. 400 e 401, dichiarando gli stessi inagibili e ordinandone lo sgombero. In allegato al n. 6 la suddetta Ordinanza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA LEGALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 Derivante da: RUOLO (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973);
 Importo ipoteca: € 451.723,26; Importo capitale: € 225.861,63;
 A rogito di [REDACTED] in data 08/10/2015 al Rep. n. 933/5615; Iscritta a
 MASSA-CARRARA in data 13/10/2015 ai Reg. Gen. n. 8370/Reg. Part. n. 1148.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore della [REDACTED]
 contro [REDACTED]. Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**;
 Importo ipoteca: € 275.000,00; Importo capitale: € 272.618,60;
 A rogito del TRIBUNALE DI PISTOIA in data 09/03/2016 al Rep. n. 605; Iscritta a MASSA-
 CARRARA in data 25/05/2016 ai Reg. Gen. n. 4567/Reg. Part. n. 589;
 Note: SI PRECISA CHE ALLA SOMMA CAPITALE ISCRITTA PARI AD EURO 272.618,60
 SONO DOVUTI GLI INTERESSI SU EURO 19.329,17 AL TASSO DEL 17%, SU EURO
 103.289,43 AL TASSO DEL 13%, SU EURO 150.000,00 AL TASSO DEL 8,55%.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante
 da: **DECRETO INGIUNTIVO**;
 Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 11.043,60;
 A rogito del TRIBUNALE DELLA SPEZIA in data 29/03/2017 al Rep. n. 332/2017; Iscritta
 a MASSA-CARRARA in data 09/05/2017 ai Reg. Gen. n. 4104/Reg. Part. n. 530.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**;
 Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 12.936,00;
 A rogito di TRIBUNALE DELLA SPEZIA in data 04/02/2013 al Rep. n. 109/2013; Iscritta
 a MASSA-CARRARA in data 05/11/2015 ai Reg. Gen. n. 9051/Reg. Part. n. 1239.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore del [REDACTED] contro [REDACTED]
 Derivante da: **SENTENZA DI CONDANNA**;
 Importo ipoteca: € 76.016,14; Importo capitale: € 50.677,43;
 A rogito del TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA TOSCANA in data
 21/04/2015 al Rep. n. 13; Iscritta a MASSA-CARRARA in data 28/04/2017 ai Reg. Gen.
 n. 3794/Reg. Part. n. 489.
 Note: La presente IPOTECA viene iscritta in estensione ad iscrizione del 03-04-2017
 part. 376. Il Comune di Licciana Nardi elegge domicilio in Massa presso lo studio
 dell'Avv. [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della [REDACTED] contro
 [REDACTED] Derivante da: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**;
 A rogito del TRIBUNALE DI MASSA in data 24/09/2016 al Rep. n. 2678/2016 trascritto
 a MASSA-CARRARA in data 11/10/2016 ai nn. Reg. Gen. n. 9100/Reg. Part. n. 6567;
 IL PIGNORAMENTO E' STATO ESEGUITO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO



ALL'UFFICIO UNICO DELLE NOTIFICHE PRESSO IL TRIBUNALE DI MASSA IN DATA 24.09.2016 PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.038.630,84. SI FA PRESENTE CHE [REDACTED] DOMICILIATA IN MASSA PRESSO E NELLO STUDIO DELL'AVV. [REDACTED]

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:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Sig. [REDACTED]
dal 06/08/2004 al 20/12/2004.

In forza di **ATTO DI DIVISIONE** - a rogito del Notaio [REDACTED], in data **06/08/2004**, al Rep. n. **29662**; trascritto a MASSA-CARRARA, in data **12/08/2004**, ai Reg. Gen. n. **158839/Reg. Part. n. 6063**.

Note: Con il presente Atto di Divisione i Signori [REDACTED], nato a Fosdinovo il 6 dicembre 1950 e [REDACTED], [REDACTED] scioglievano la comunione ereditaria derivante dalla Successione della madre [REDACTED] (come da **Denuncia di Successione** registrata ad Aulla l'11/02/2004 vol. 667 n. 12) e del padre, proprietari degli immobili al ventennio, [REDACTED] nato a [REDACTED] giusta **Denuncia di Successione** registrata ad Aulla il 05/01/2002 vol. 622 n. 23.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
(attuale proprietario).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio [REDACTED] in data **20/12/2004**, al Rep. n. **30415/16052**; trascritto a MASSA-CARRARA, in data **03/01/2005**, ai Reg. Gen. n. **15/Reg. Part. n. 13**.



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Note generali sulla conformità:

Per quanto concerne la Regolarità Edilizia dell'immobile in esecuzione si dichiara quanto segue:

- presso l'**Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fivizzano** non è stato reperito alcun titolo abilitativo inerente la prima costruzione del fabbricato in esecuzione; si può legittimare l'assenza di titoli edilizi per il fatto che l'immobile in oggetto, facendo parte di un impianto strutturale di remota costruzione, ha avuto edificazione in tempi piuttosto antichi, di certo in data anteriore al 1/09/1967 (art. 40 Legge n. 47 del 28/02/1985). Si deduce dunque la legittimità del fabbricato stesso, almeno per quanto concerne la struttura muraria portante.

- A conferma di quanto sopra si fa presente che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fivizzano è stato presentato il seguente titolo abilitativo inerente l'immobile in oggetto:

D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività) n. 4 Prot. 104 del 12/01/2006 per lavori di "Ristrutturazione casa di Civile Abitazione, Ampliamento per scopi Igienico/Funzionali di collegamento volumi esistenti, rimozione-demolizione strutture fatiscenti, parziale variazione d'uso da deposito attrezzi a soggiorno, risistemazione del muro di recinzione e degli spazi esterni a giardino". Ai lavori di cui sopra non è mai stato dato inizio e la pratica D.I.A. è ormai scaduta da tempo.

In proposito si fa presente che detto Titolo Abilitativo ricomprende, oltre agli immobili in esecuzione di proprietà della [REDACTED] anche le adiacenti particelle n. 399 – 397 e parte della part. n. 402.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità:

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare, così come evidenziato nel **C.D.U.** in allegato al n. 6, secondo le previsioni del **Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Fivizzano**, approvato in data 31/07/2003 con delibera del Consiglio Comunale n. 37, risultano inserite come segue:

1 - **FOGLIO 4 particelle 400 – 401 – 396 - 398:**

- **INSEDIAMENTI STORICI "I.S."** (art. 27 N.T.A. del R.U.): 100,0 %.

2 - **FOGLIO 4 particella 395:**

- **AMBITO DEL LIVELLO "D" DI DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE INTERNE ALLE U.T.O.E.** (art. 20 N.T.A. del Regolamento Urbanistico): 7,2 %.

- **INSEDIAMENTI STORICI "I.S."** (art. 27 N.T.A. del R.U.): 92,8 %.

LEGENDA – ESTRATTO NTA REGOLAMENTO URBANISTICO

a) **AMBITO DEL LIVELLO "D" DI DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE INTERNE ALLE U.T.O.E.** (art. 20 N.T.A.

Pag. 7

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



del Regolamento Urbanistico): Corrisponde alle aree della collina coltivata, interne alle U.T.O.E. (Unità Territoriali Organiche Elementari) dove assetto agrario ed insediamento umano hanno prodotto un paesaggio ed un ambiente di particolare valore, che deve essere conservato nel suo assetto attuale consentendo la continuità dell'esercizio delle attività agricole e minime strutture di servizio delle stesse in aggiunta al sistema insediativo rurale esistente. Gli interventi ammessi sono disciplinati e normati dagli artt. 16 e 20 del Regolamento Urbanistico.

b) **INSEDIAMENTI STORICI "I.S."** (art. 27 N.T.A. del R.U.): Comprendono strutture quali centri, nuclei, edifici di interesse storico, architettonico ed ambientali, in cui sono ammessi solamente interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresi modesti ampliamenti per adeguamenti igienico-funzionali. Nota: Per le aree boscate ai sensi della legge forestale toscana 39/2000 si ricorda che le stesse sono sottoposte a vincolo paesaggistico (ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del D.lgs 42/2003) e a vincolo idrogeologico (ai sensi della L.R.T. 39/2000).

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al punto A**
ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE CON TERRENI ANNESSI

I beni immobili oggetto della presente, siti nel Comune di Fivizzano (MS), vengono di seguito più precisamente descritti:

- **Fabbricato ad uso residenziale** sito in Via Borgo Grande n. 1 - **Loc. Cortila - Gragnola - Comune Fivizzano (MS)** e costituito da due unità immobiliari, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Fivizzano - Sez. Gragnola al

Fg. 4, part. 400, - categoria **A/5**, Classe **2**, Consistenza **4 vani**, Sup. Catastale Totale **63 mq.** Totale escluse aree scoperte **63 mq.**, Rendita **€ 128,08**, e al

Fg. 4, part. 401 - categoria **A/5**, Classe **2**, Consistenza **4 vani**, Rendita **€ 128,08**.

L'immobile, adibito ad uso residenziale, è disposto su tre livelli ed è costituito da: cantina al piano interrato; cucina, sala, pranzo, disimpegno-vano scala al piano terra; tre camere e disimpegno-vano scala al piano primo.

- **Terreni di varia natura** in adiacenza all'abitazione, per una superficie complessiva di **82 mq.**, distinti al Catasto Terreni del Comune di Fivizzano - Sez. Gragnola al:

Fg. 4, part. 395 - qualità BOSCO CEDUO, Classe **3**, Consistenza **38 MQ.**, RD: **€ 0,01** – RA: **€ 0,01**;

Fg. 4, part. 396 - qualità BOSCO CEDUO, Classe **3**, Consistenza **24 MQ.**, RD: **€ 0,01** – RA: **€ 0,01**;

Fg. 4, part. 398 - qualità PASCOLO ARB., Classe **1**, Consistenza **20 MQ.**, RD: **€ 0,02** – RA: **€ 0,01**.

Sul terreno alla particella n. 398 insiste un piccolo fabbricato in pietra allo stato di rudere edificato su due piani.

La striscia di terreno alla particella n. 399 (si veda l'estratto di mappa in allegato al n. 3), compresa tra l'abitazione ed i terreni di proprietà, costituisce passaggio comune con i proprietari della particella n. 403, che vi possono accedere per raggiungere una cantina al piano interrato della loro proprietà.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **222,00**



Condizioni generali degli immobili:

Gli immobili oggetto di esecuzione consistono in un fabbricato adibito a civile abitazione disposto su tre piani e terreni di esigua estensione in adiacenza all'abitazione, su uno dei quali insiste un piccolo fabbricato in pietra edificato su due piani, ormai ridotto allo stato di rudere, adibito a suo tempo a ricovero attrezzi. Il mappale n. 399 (si veda l'estratto di mappa in allegato al n. 4) compreso fra l'abitazione ed i terreni della medesima proprietà, costituisce passaggio comune con i proprietari del mappale n. 403, i quali possono transitare sullo stesso mappale n. 399 per raggiungere una cantina al piano interrato della loro proprietà; al momento del soprallugo il "viottolo" di cui sopra è risultato inagibile per la presenza di numerosi cespugli di rovi.

All'abitazione, in aggregazione al piccolo borgo di Cortila, si accede dall'antistante aia-area rurale attraverso due distinti ingressi, corrispondenti ai due mappali n. 400 e 401 in cui è suddiviso il fabbricato. La stessa abitazione è composta al piano interrato da un vano adibito a cantina; al piano terra da tre vani (cucina, pranzo, sala) e vano disimpegno-scala con sottoscala e al piano primo da tre vani (camere) e vano disimpegno-scala.

Per meglio comprendere la distribuzione interna dell'immobile in esecuzione si vedano in allegato le planimetrie redatte dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.

Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato, si fa presente che lo stesso si presenta in grave stato di degrado con solai pericolanti, numerose crepe nelle pareti, infissi esterni notevolmente danneggiati; in proposito si riferisce che per il fabbricato è stata infatti emessa dal Comune di Fivizzano Ordinanza di Inagibilità (in allegato alla presente al n. 6) anche in seguito ad eventi sismici che hanno ulteriormente aggravato il già presente stato di degrado dell'immobile. Per quanto sopra non è stato possibile accedere al piano primo; si è proceduto solamente al sopralluogo del piano terra, constatando la presenza di pavimentazioni disconnesse e intonaci in parte distaccati; nel vano adibito a cucina è stata rilevata la presenza di un camino.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. ABITABILE P. TERRA FABBRICATO	superf. esterna lorda	60,00	1,00	60,00
SUP. ABITABILE P. PRIMO	superf. esterna lorda	60,00	1,00	60,00
SUP. CANTINA	superf. esterna lorda	20,00	0,20	4,00
SUP. TERRENO PART. 395	superf. esterna lorda	38,00	1,00	38,00
SUP. TERRENO PART. 396	superf. esterna lorda	24,00	1,00	24,00
SUP. TERRENO PART. 398	superf. esterna lorda	20,00	1,00	20,00
		222,00		206,00



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).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA -CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA -CARRARA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:**ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE CON TERRENI ANNESSI. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. ABITABILE P. TERRA FABBRICATO	60,00	€ 100,00	€ 6.000,00
SUP. ABITABILE P. PRIMO	60,00	€ 100,00	€ 6.000,00
SUP. CANTINA	4,00	€ 100,00	€ 400,00
SUP. TERRENO PART. 395	38,00	€ 1,00	€ 38,00
SUP. TERRENO PART. 396	24,00	€ 1,00	€ 24,00
SUP. TERRENO PART. 398	20,00	€ 1,00	€ 20,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.482,00
Valore corpo			€ 12.482,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.482,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.482,00



Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **107/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/11/2017

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

Custode Giudiziario: **Dott. Marco Pio Lavaggi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE N. 2
COMUNE DI VILAFRANCA in LUNIGIANA
Lotto N. 1 - TERRENI EDIFICABILI
in Loc. Fornoli
Lotto N. 2 - TERRENO EDIFICABILE
in Loc. La Vigna

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



Beni in Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara)
Loc. Fornoli - VILAFRANCA IN LUNIGIANA
Via Dell'Ara

LOTTO n. 1 - TERRENI EDIFICABILI

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato **Certificato Notarile** redatto dal Notaio [REDACTED] attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La sottoscritta ha provveduto a procurare copia dell'estratto di mappa e delle visure storiche degli immobili oggetto di esecuzione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. Ha provveduto inoltre a procurare le note di iscrizione/trascrizione aggiornate alla data dell' 20/10/2017, in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - TERRENI EDIFICABILI.

Terreni Edificabili siti in Loc. Fornoli - VILAFRANCA IN LUNIGIANA, Via Dell'Ara

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. - P. IVA n. [REDACTED]
Foglio 27, particella 658, indirizzo Loc. Piastra, piano T-1, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria **A/6**, classe **3**, consistenza **4,5 vani**, superficie Totale **116 mq.**, Totale escluse aree scoperte **112 mq.**, rendita **€ 69,72.**

Confini: A nord con altre unità immobiliari di cui alle partt. n. 1020 e 1018; ad ovest con terreno, stessa proprietà, di cui alla part. n. 657; a sud altre unità immobiliari, stessa proprietà, di cui alle partt. n. 891 e 659; ad est con strada Vicinale del Borgone.

Note: Si fa presente che il fabbricato in oggetto è stato demolito perché pericolante.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. - P. IVA n. [REDACTED]
Comune [REDACTED]

Foglio 27, particella 647, qualità **PRATO ARBOR.**, classe **2**, superficie catastale **800 mq.**, reddito dominicale: **€ 1,65**, reddito agrario: **€ 1,03.**

Derivante da: FRAZIONAMENTO N. 40575 del 03/12/1972 in atti dal 20/06/1977.

Confini: A nord-est con terreno di cui alla part. n. 646; a nord-ovest con terreno di cui alla part. n. 645; a sud-ovest con terreni, stessa proprietà, di cui alle partt. n. 887-888-889; a sud-est con terreno, stessa proprietà, di cui alla part. n. 657.



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted] (P) - C.F. - [redacted]

Comune [redacted]

Foglio 27, particella 657, qualità SEMIN. ARBOR., classe 3, superficie catastale 251 mq., reddito dominicale: € 0,58, reddito agrario: € 0,26.

Derivante da: FRAZIONAMENTO n. 40575 del 03/12/1972 in atti dal 20/06/1977.

Confini: A nord-est con terreno di cui alla part. n. 1020; a nord-ovest con terreno, stessa proprietà, di cui alla part. n. 647; a sud con terreni, stessa proprietà, di cui alle part. n. 890 e 891.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted] C.F. - P. IVA [redacted]

Comune [redacted]

Foglio 27, particella 887, qualità PRATO ARBOR., classe 2, superficie catastale 452 mq., reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: € 0,58.

Derivante da: FRAZIONAMENTO n. 40575 del 03/12/1972 in atti dal 20/06/1977.

Confini: A nord-est con terreno, stessa proprietà, di cui alla part. n. 647; a nord-ovest con terreno di cui alla part. n. 645; a sud-ovest con terreni di cui alle part. n. 648 e 653; a sud-est con terreno, stessa proprietà, di cui alla part. n. 888.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted] C.F. - P. IVA n. [redacted]

Comune [redacted]

Foglio 27, particella 888, qualità PRATO ARBOR., classe 2, superficie catastale 448 mq., reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: € 0,58.

Derivante da: FRAZIONAMENTO n. 40575 del 03/12/1972 in atti dal 20/06/1977.

Confini: A nord con terreno, stessa proprietà, di cui alla part. n. 647; ad ovest con terreno, stessa proprietà, di cui alla part. n. 887; a sud con terreno di cui alla part. n. 653; ad est con terreno, stessa proprietà, di cui alla part. n. 889.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

Comune [redacted]

Foglio 27, particella 889, qualità PRATO ARBOR., classe 2, superficie catastale 92 mq., reddito dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,12.

Derivante da: FRAZIONAMENTO n. 40575 del 03/12/1972 in atti dal 20/06/1977.

Confini: A nord con terreno, stessa proprietà, di cui alla part. n. 647; ad ovest con terreno, stessa proprietà, di cui alla part. n. 888; a sud con piccola porzione di terreno di cui alla part. n. 653; a sud-est con terreno, stessa proprietà, di cui alla part. n. 890.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

Comune [redacted]



Foglio 27, particella 890, qualità SEMIN. ARBOR., classe 3, superficie catastale 300 mq., reddito dominicale: € 0,70, reddito agrario: € 0,31.

Derivante da: FRAZIONAMENTO n. 40575 del 03/12/1972 in atti dal 20/06/1977.

Confini: A nord con terreno, stessa proprietà, di cui alla part. n. 657; a nord-ovest con terreno, stessa proprietà, di cui alla part. n. 889; a su-ovest con terreno di cui alla part. n. 653; a sud con Strada Vicinale della Nova; ad est con terreno, stessa proprietà, di cui alla part. n. 891.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED]

Comune [REDACTED]

Foglio 27, particella 891, qualità SEMIN. ARBOR., classe 3, superficie catastale 206 mq., reddito dominicale: € 0,48, reddito agrario: € 0,21.

Derivante da: FRAZIONAMENTO n. 40575 del 03/12/1972 in atti dal 20/06/1977.

Confini: A nord con terreno, stessa proprietà, di cui alla part. n. 657; ad ovest con terreno, stessa proprietà, di cui alla part. n. 890; a sud con Strada Vicinale della Nova; ad est con altra unità immobiliare, stessa proprietà, di cui alla part. 659.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED]

Comune [REDACTED]

Foglio 27, particella 659, qualità FABBRICATO RURALE, superficie catastale 22 mq.

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/1971 in atti dal 20/06/1977 (n. 40375).

Confini: A nord con altra unità immobiliare, stessa proprietà, di cui alla part. n. 658; ad ovest con terreno, stessa proprietà, di cui alla part. n. 891; a sud con Strada Vicinale della Nova; ad est con Strada Vicinale del Borgone.

Note generali: Si fa presente che il fabbricato alla particella n. 658 (cat. A/6, consistenza 4,5 vani, P.T.) e il Fabbricato Rurale alla particella n. 659, al momento del sopralluogo, sono risultati demoliti perché pericolanti, così come dichiarato dal legale rappresentante della [REDACTED]

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili oggetto della presente, **terreni edificabili con adiacenti aree agricole**, sono ubicati in Via dell'Ara nella **Frazione di Fornoli – Comune di Villafranca in Lunigiana (MS)**, una piccola località che ad oggi conta circa 190 abitanti, situata a 148 metri s.l.m.

Fornoli è la prima frazione di Villafranca che s'incontra risalendo la valle del Magra da Aulla, lungo la statale 62 della Cisa. Il toponimo forse deriva dal latino "Fornolum", piccolo forno, trovandosi in una vasta zona collinare fertile e soleggiata, riparata dai venti e ben esposta a levante, tenuta a pascolo e coltivata a cereali, viti, e frutteti.

Nel Medioevo fu importante zona di passaggio lungo la via Francigena, verso Luni e la costa, come testimonia la chiesa di Santa Maria di Groppofosco detta anche Chiesaccia, a ridosso di uno sperone roccioso, con accanto un'edificio rurale, resto di un'antico ospedale.

Sono ancora visibili tracce dell'antico borgo e castello, caratterizzato da alcuni passaggi in galleria, purtroppo in abbandono, e del suggestivo ponte ad un'arcata in bozze di pietra squadrate che attraversa il torrente Carpena.



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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Villafranca in Lunigiana, 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 distanza 7,1 km.;

STAZIONE FERROVIARIA DI AULLA distanza 6,00 km.;

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 6,70 km.;

CASELLO AUTOSTRADALE DI PONTREMOLI distanza 20,00 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA LEGALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: RUOLO (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973);
Importo ipoteca: € 451.723,26; Importo capitale: € 225.861,63;
A rogito di [REDACTED] in data 08/10/2015 al Rep. n. 933/5615; Iscritta a
MASSA-CARRARA in data 13/10/2015 ai Reg. Gen. n. 8370/Reg. Part. n. 1148.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 12.936,00;
A rogito del TRIBUNALE DELLA SPEZIA in data 04/02/2013 al. Rep. n. 109/2013; Iscritta
a MASSA-CARRARA in data 05/11/2015 ai Reg. Gen. n. 9051/Reg. Part. n. 1239.



- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**,
Importo ipoteca: € 275.000,00; Importo capitale: € 272.618,60;
A rogito del TRIBUNALE DI PISTOIA in data 09/03/2016 al Rep. n. 605; Iscritta a MASSA-CARRARA in data 25/05/2016 ai Reg. Gen. n. 4567/Reg. Part. n. 589;
Note: SI PRECISA CHE ALLA SOMMA CAPITALE ISCRITTA PARI AD EURO 272.618,60 SONO DOVUTI GLI INTERESSI SU EURO 19.329,17 AL TASSO DEL 17%, SU EURO 103.289,43 AL TASSO DEL 13%, SU EURO 150.000,00 AL TASSO DEL 8,55%.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore del [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: **SENTENZA DI CONDANNA**;
Importo ipoteca: € 76.016,14; Importo capitale: € 50.677,43;
A rogito del TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA TOSCANA in data 21/04/2015 al Rep. n. 13; Iscritta a MASSA-CARRARA in data 28/04/2017 ai Reg. Gen. n. 3794/Reg. Part. n. 489.
Note: La presente IPOTECA viene iscritta in estensione ad iscrizione del 03-04-2017 part. 376. Il Comune di Liciana Nardi elegge domicilio in Massa presso lo studio dell'Avv. [REDACTED].

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**;
Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 11.047,60;
A rogito di TRIBUNALE DELLA SPEZIA in data 29/03/2017 al Rep. n. 332/2017; Iscritta a MASSA-CARRARA in data 09/05/2017 ai Reg. Gen. n. 4104/Reg. Part. n. 530.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**;
A rogito del TRIBUNALE DI MASSA in data 24/09/2016 al Rep. n. 2678/2016 trascritto a MASSA-CARRARA in data 11/10/2016 ai Reg. Gen. n. 9100/Reg. Part. n. 6567;
IL PIGNORAMENTO E' STATO ESEGUITO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO ALL'UFFICIO UNICO DELLE NOTIFICHE PRESSO IL TRIBUNALE DI MASSA IN DATA 24.09.2016 PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.038.630,84=. SI FA PRESENTE CHE LA [REDACTED] E' DOMICILIATA IN MASSA PRESSO E NELLO STUDIO DELL'AVV. [REDACTED].

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:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Sig.ra [redacted] nata [redacted] C. [redacted]
dal 19/10/2000 al 29/12/2006.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio [redacted] A, in data 19/10/2000, al Rep. n. 21187; trascritto a MASSA-CARRARA, in data 11/11/2000, ai Reg. Gen. n. 10239/Reg. Part. n. 6928.

Note: Con il presente **Atto di Compravendita** la Sig.ra [redacted] acquista la piena proprietà degli immobili identificati al Fig. 27 del Comune di Villafranca in Lunigiana alle particelle nn. 658-657-647 da:

[redacted]

Titolare/Proprietario:

Sig. [redacted]
Sig. [redacted]

per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di Comunione Legale.
dal 29/12/2006 al 24/11/2008.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio [redacted] in data 29/12/2006, al Rep. n. 81/63; trascritto a MASSA-CARRARA, in data 04/01/2007, ai Reg. Gen. n. 108/Reg. Part. n. 66.

Titolare/Proprietario:

[redacted] con sede in [redacted]
dal 24/11/2008 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio [redacted] in data 24/11/2008, al Rep. n. 63957/16856; trascritto a MASSA-CARRARA, in data 23/12/2008, ai Reg. Gen. n. 14885/Reg. Part. n. 10194.



7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Note generali sulla conformità:**

Per quanto concerne la Regolarità Edilizia dell'immobile in esecuzione si dichiara che presso l'**Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villafranca in Lunigiana** non è stato reperito alcun titolo abilitativo inerente gli immobili in esecuzione.

7.2 Conformità urbanistica:**Note sulla conformità:****Note generali sulla conformità:**

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione, così come evidenziato nel **C.D.U.** in allegato al n. 5 allegati Lotto n. 1, secondo le previsioni del **Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Villafranca in Lunigiana**, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 dell'11/02/2010 e del **Piano Strutturale** del medesimo Comune approvato con delibera n. 57 del 31/10/2008, risultano inserite così come segue:

1 - **FOGLIO 27 particelle 647 – 887 – 888 - 889:**

- **AMBITI DI CONSERVAZIONE AREE AGRICOLE PERIURBANE AP.**

2 - **FOGLIO 27 particelle 657 – 658 – 659 – 890 - 891:**

- **AMBITI DI TRASFORMAZIONE, AREE DI COMPLETAMENTO DESTINATE AD EDILIZIA DI TIPO BIFAMILIARE B3.**

ESTRATTO NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**a) ART. 18 - AMBITI DI CONSERVAZIONE AREE AGRICOLE PERIURBANE AP:**

Gli ambiti delle aree agricole periurbane distinguono le aree, poste ai margini od all'interno dei centri abitati, e comunque all'interno del confine delle singole UTOE, interessate dalla presenza di coltivazioni agricole, anche casuali ed amatoriali.

Per tali aree la disciplina è mirata ad evitare compromissioni che pregiudichino la loro valenza, a tal fine è prescritta la inedificabilità. Nell'ambito di tali aree non è consentita l'edificazione di alcun tipo di manufatto, compresi annessi agricoli, anche precari e temporanei.

Sono possibili, invece, solo gli interventi di riqualificazione ambientale, di messa in sicurezza idrogeologica, le sistemazioni a verde e le coltivazioni come: parchi, giardini, orti, vigneti, oliveti, frutteti, boschi, campi, pascoli.

Gli interventi ammessi sui fabbricati presenti all'interno di tali aree sono limitati a:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia per il solo caso di demolizione con fedele ricostruzione degli edifici.

b) ART. 22 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE, AREE DI COMPLETAMENTO DESTINATE AD EDILIZIA DI TIPO BIFAMILIARE B3.**22.1 Descrizione dell'ambito**

Aree urbane del capoluogo e delle frazioni ove è presente la funzione residenziale a densità abbastanza



rada e dove e dove sosno state individuate contenute possibilità di sviluppo ulteriore tramite la realizzazione di nuove unità abitative di tipo mono o bifamiliare.

Gli interventi di nuova edificazione mirano al soddisfacimento delle valenze di sviluppo mantenendo i caratteri riconosciuti di qualità del paesaggio urbano.

22.2 Norme di ambito

22.2.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

22.3. Disciplina degli interventi edilizi

22.3.a. Modalità e procedure di intervento

È ammessa la Nuova edificazione soggetta a Permesso di Costruire

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 RU

22.3.b. Prescrizioni quantitative relative alla nuova edificazione

- è ammessa la nuova costruzione esclusivamente di numero 2 nuovi alloggi: che potranno essere due di tipo mono oppure uno di tipo bi familiare

- SUL massima di ciascuna unità abitativa: 150 mq.

- n° max di piani fuori terra: 2

- H max: 7,00 metri

- Rc: 45%

- Dc: ml.5,00

- Tipologia: villino monofamiliare oppure villino bifamiliare

- Dotazione di parcheggi: per ciascuna tipologia di esercizi di vendita di nuova attivazione (sono quindi esclusi gli edifici esistenti già a destinazione commerciale) in aggiunta agli standard previsti dal decreto ministeriale 1444 /68, la dotazione di parcheggi è individuata nella misura che segue:

a) parcheggi per la sosta stanziale, all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dalla L. 122/89, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;

b) parcheggi per la sosta di relazione, nella misura indicata di seguito per ciascuna tipologia di esercizi di vendita, sia nel caso di nuova costruzione sia nel caso di nuova destinazione commerciale di edifici esistenti:

- esercizi di vicinato: 0,30 mq. per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

- medie strutture di vendita: 1,5 mq. per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

Per la dotazione degli standards degli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita si applicano le disposizioni dell'art.24 Regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n.28 Codice del commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazioni di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti.

In caso di ampliamento di strutture di vendita, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita. Nota: per maggiori chiarimenti si veda il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) emesso dal Comune di Villafranca in Lunigiana in allegato al n. 6.



Descrizione: di cui al punto A - TERRENI EDIFICABILI

I beni immobili oggetto della presente, siti in Loc. Fornoli nel Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), vengono di seguito più precisamente descritti:

- **Abitazione civile-rurale** sita in Via dell'Ara n. 4 - Loc. Fornoli - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al **Fg. 27, part. 658** - categoria **A/6**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**, Sup. Catastale Totale **116 mq.** Totale escluse aree scoperte **112 mq.**, Rendita **€ 69,72**.

- **Terreni di varia natura e Fabbricato Rurale** in adiacenza alla part. n. 658, distinti al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al:

Fg. 27, part. 647 - qualità **PRATO ARBOR.**, Cl. **2**, Consistenza **800 mq.**, RD: **€ 1,65** – RA: **€ 1,03**;

Fg. 27, part. 657 - qualità **SEMIN. ARBOR.**, Cl. **3**, Consistenza **251 mq.**, RD: **€ 0,58** – RA: **€ 0,26**;

Fg. 27, part. 887 - qualità **PRATO ARBOR.**, Cl. **2**, Consistenza **452 mq.**, RD: **€ 0,93** – RA: **€ 0,58**;

Fg. 27, part. 888 - qualità **PRATO ARBOR.**, Cl. **2**, Consistenza **448 mq.**, RD: **€ 0,93** – RA: **€ 0,58**;

Fg. 27, part. 889 - qualità **PRATO ARBOR.**, Cl. **2**, Consistenza **92 mq.**, RD: **€ 0,19** – RA: **€ 0,12**;

Fg. 27, part. 890 - qualità **SEMIN. ARBOR.**, Cl. **3**, Consistenza **300 mq.**, RD: **€ 0,70** – RA: **€ 0,31**;

Fg. 27, part. 891 - qualità **SEMIN. ARBOR.**, Cl. **3**, Consistenza **206 mq.**, RD: **€ 0,48** – RA: **€ 0,21**;

Fg. 27, part. 659 - qualità **FABBRICATO RURALE**, Consistenza **22 mq.**

Nota – Si fa presente che il fabbricato alla particella n. 658 (cat. A/6, consistenza 4,5 vani, P.T.) e il Fabbricato Rurale alla particella n. 659, al momento del sopralluogo sono risultati demoliti perché pericolanti, così come dichiarato dal legale rappresentante della

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** **proprietà**

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.671,00**

Condizioni generali degli immobili:

Gli immobili oggetto della presente, situati in zona collinare con particolare vista panoramica nella località di Fornoli, nel Comune di Villafranca in Lunigiana, sono costituiti da terreni in parte edificabili e in parte destinati ad aree agricole periurbane.

Come già evidenziato in precedenza il Fabbricato Rurale al mapp. n. 659 ed il Fabbricato adibito a civile abitazione al mapp. n. 658, sono stati da tempo demoliti perché ormai pericolanti.

Il lotto in questione risulta dunque un ampio appezzamento di terreno formato da più particelle per un totale di circa **2.671 mq.**

L'**area edificabile** per la quale lo strumento Urbanistico del Comune di Villafranca in Lunigiana prevede una destinazione ad **Edilizia di tipo Bifamiliare**, è quella posta più ad est in prossimità del centro abitato della Località di Fornoli. Nella zona in oggetto è ammessa la nuova costruzione esclusivamente di 2 (due) nuovi alloggi che potranno essere realizzati con la formazione di uno o più fabbricati di tipo mono familiare, oppure un alloggio di tipo bifamiliare. Fanno parte di detta area le particelle ai nn. **657 – 658 – 659 – 890 e 891** per un totale di circa **879 mq.**

La rimanente **area a destinazione agricola**, ubicata verso ovest, è costituita dalle particelle ai nn. **647 – 887 – 888 – 889** per un totale di circa **1.792 mq.**



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. TERRENO EDIFICABILE PART. 657	superf. esterna lorda	251,00	1,00	251,00
SUP. TERRENO EDIFICABILE PART. 890	superf. esterna lorda	300,00	1,00	300,00
SUP. TERRENO EDIFICABILE PART. 891	superf. esterna lorda	206,00	1,00	206,00
SUP. EDIFICABILE PART. 659	superf. esterna lorda	22,00	1,00	22,00
SUP. EDIFICABILE PART. 658	superf. esterna lorda	100,00	1,00	100,00
SUP. TERRENO AGRICOLO PART. 647	superf. esterna lorda	800,00	1,00	800,00
SUP. TERRENO AGRICOLO PART. 887	superf. esterna lorda	452,00	1,00	452,00
SUP. TERRENO AGRICOLO PART. 888	superf. esterna lorda	448,00	1,00	448,00
SUP. TERRENO AGRICOLO PART. 889	superf. esterna lorda	92,00	1,00	92,00
		2.671,00		2.671,00

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 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).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

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

8.3 Valutazione corpi:



A - TERRENI EDIFICABILI.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. TERRENO EDIFICABILE PART. 657	251,00	€ 110,00	€ 27.610,00
SUP. TERRENO EDIFICABILE PART. 890	300,00	€ 110,00	€ 33.000,00
SUP. TERRENO EDIFICABILE PART. 891	206,00	€ 110,00	€ 22.660,00
SUP. EDIFICABILE PART. 659	22,00	€ 110,00	€ 2.420,00
SUP. EDIFICABILE PART. 658	100,00	€ 110,00	€ 11.000,00
SUP. TERRENO AGRICOLO PART. 647	800,00	€ 11,00	€ 8.800,00
SUP. TERRENO AGRICOLO PART. 887	452,00	€ 11,00	€ 4.972,00
SUP. TERRENO AGRICOLO PART. 888	448,00	€ 11,00	€ 4.928,00
SUP. TERRENO AGRICOLO PART. 889	92,00	€ 11,00	€ 1.012,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.402,00
Valore corpo			€ 116.402,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 116.402,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.402,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - TERRENI EDIFICABILI		2.671,00	€ 116.402,00	€ 116.402,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 116.402,00



Beni in **Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara)**
Loc. La Vigna - VILAFRANCA IN LUNIGIANA
 Via della Vigna

LOTTO n. 2 - TERRENO EDIFICABILE

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato **Certificato Notarile** redatto dal [REDACTED] attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La sottoscritta ha provveduto a procurare copia dell'estratto di mappa e delle visure storiche degli immobili oggetto di esecuzione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. Ha provveduto inoltre a procurare le note di iscrizione/trascrizione aggiornate alla data dell' 20/10/2017, in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - TERRENO EDIFICABILE.

sito in frazione: Loc. La Vigna - VILAFRANCA IN LUNIGIANA, Via della Vigna

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
 Foglio 15, particella 817, subalterno 1, indirizzo Via del Piano snc, piano T, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria C/2, classe 3, consistenza 20 mq., superficie 25 mq., rendita € 56,81.

Confini: Su ogni lato con altra unità immobiliare, stessa proprietà, di cui alla particella n. 818.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
 Foglio 15, particella 817, subalterno 2, indirizzo Via del Piano snc, piano 1, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria C/2, classe 3, consistenza 21 mq., superficie 25 mq., rendita € 59,65.

Confini: Su ogni lato con altra unità immobiliare, stessa proprietà, di cui alla particella n. 818.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Comune [REDACTED] A,



Foglio 15, particella 818, qualità SEMIN. ARBOR., classe 3, superficie catastale 3.725 mq., reddito dominicale: € 8,66, reddito agrario: € 3,85.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 16/03/2004 protocollo n. MS0012649 in atti dal 16/03/2004 (n. 12649/2004).

Confini: A nord-est con strada comunale; ad ovest con terreno di cui alla part. 295; a sud con altre unità immobiliari di cui alle particelle nn. 447-475-891-892300-893-894-905; ad est con altra unità immobiliare di cui alla part. n. 301.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili oggetto della presente sono ubicati in Via della Vigna nella **Frazione La Vigna – Comune di Villafranca in Lunigiana (MS)**, una piccola località che conta circa 90 abitanti, situata a breve distanza (ca. 1 Km.) dal medesimo Comune e che sorge a 175 metri s.l.m.

Il lotto in oggetto in zona collinare, essendo ubicato a breve distanza dal comune di cui fa parte, gode dei servizi offerti dallo stesso borgo di Villafranca.

Il territorio del Comune di Villafranca Lunigiana, un comune che conta circa 4.770 abitanti, 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.

Importanti centri limitrofi: Villafranca in Lunigiana, 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 distanza 1,6 km.;

STAZIONE FERROVIARIA DI AULLA distanza 10,60 km.;

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 11,20 km.;

CASELLO AUTOSTRADALE DI PONTREMOLI distanza 14,40 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA LEGALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: RUOLO (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973);
Importo ipoteca: € 451.723,26; Importo capitale: € 225.861,63;
A rogito di [REDACTED] in data 08/10/2015 al Rep. n. 933/5615; Iscritta a MASSA-CARRARA in data 13/10/2015 ai Reg. Gen. n. 8370/Reg. Part. n. 1148.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**;
Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 12.936,00;
A rogito del TRIBUNALE DELLA SPEZIA in data 04/02/2013 al Rep. n. 109/2013; Iscritta a MASSA-CARRARA in data 05/11/2015 ai Reg. Gen. n. 9051/Reg. Part. n. 1239.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Srl; Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**;
Importo ipoteca: € 275.000,00; Importo capitale: € 272.618,60;
A rogito del TRIBUNALE DI PISTOIA in data 09/03/2016 al Rep. n. 605; Iscritta a MASSA-CARRARA in data 25/05/2016 ai Reg. Gen. n. 4567/Reg. Part. n. 589;
Note: SI PRECISA CHE ALLA SOMMA CAPITALE ISCRITTA PARI AD EURO 272.618,60 SONO DOVUTI GLI INTERESSI SU EURO 19.329,17 AL TASSO DEL 17%, SU EURO 103.289,43 AL TASSO DEL 13%, SU EURO 150.000,00 AL TASSO DEL 8,55%.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Srl; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA;
Importo ipoteca: € 50.677,43; Importo capitale: € 76.016,14;
A rogito del TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA TOSCANA in data 21/04/2015 al Rep. n. 13; Iscritta a MASSA-CARRARA in data 28/04/2017 ai Reg. Gen. n. 3794/Reg. Part. n. 489.



Note: La presente IPOTECA viene iscritta in estensione ad iscrizione del 03-04-2017 part. 376. Il Comune di Licciana Nardi elegge domicilio in Massa presso lo studio dell'Avv. [REDACTED]

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] L. contro [REDACTED] e [REDACTED] in
da: **DECRETO INGIUNTIVO**;
Importo ipoteca: € 11.047,60; Importo capitale: € 20.000;
A rogito del TRIBUNALE DELLA SPEZIA in data 29/03/2017 al Rep. n. 332/2017; Iscritta
a MASSA CARRARA in data 09/05/2017 ai Reg. Gen. n. 4104/Reg. Part. n. 530.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO** a favore della [REDACTED] A. contro
[REDACTED] Derivante da: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**;
A rogito del TRIBUNALE DI MASSA in data 24/09/2016 al Rep. n. 2678/2016 trascritto
a MASSA-CARRARA in data 11/10/2016 ai Reg. Gen. n. 9100/Reg. Part. n. 6567;
IL PIGNORAMENTO E' STATO ESEGUITO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO
ALL'UFFICIO UNICO DELLE NOTIFICHE PRESSO IL TRIBUNALE DI MASSA IN DATA
24.09.2016 PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.038.630,84. SI FA PRESENTE CHE
[REDACTED] DOMICILIATA IN MASSA PRESSO E
NELLO STUDIO DELL'AVV. [REDACTED]

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:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. **PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:

Sig. [REDACTED]

dal 01/08/2005 al 18/07/2006.

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **SI** - a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO DI AULLA



(MS), in data 23/11/2006, al Rep. n. 13/690; trascritto a MASSA-CARRARA, in data 08/02/2007, ai Reg. Gen. n. 1533/Reg. Part. n. 1012.

Note: Con la presente Denuncia di Successione, seguita da **Accettazione Tacita di Eredità** del 18/07/2008, trascritta a Massa-Carrara il 09/08/2006 al Reg. Gen. n. 10638 Reg. Part. n. 7099 Rep. n. 60607/14735, il Sig. [REDACTED] ha ricevuto i beni in oggetto in successione ([REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] proprietario degli immobili con titolo anteriore al ventennio, Ottavio MURI, nato a Villafranca in Lunigiana il 30/04/1920 e ivi deceduto il 04/07/2001 giusta Denuncia di Successione registrata ad Aulla il 29/10/2001 vol. 634 n. 46).

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] L. con sede in [REDACTED] dal 18/07/2006 ad oggi (attuale proprietario).
In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio F. [REDACTED], in data 18/07/2006, al Rep. n. 60607/14735; trascritto a MASSA-CARRARA, in data 09/08/2006, ai Reg. Gen. n. 10639/Reg. Part. n. 7100.

Note: Con il presente Atto di Compravendita la [REDACTED] acquistava la piena proprietà dei beni in oggetto dal Sig. [REDACTED] [REDACTED]. Le parti fanno constatare che a carico del terreno ceduto al mappale n. 818 esiste Servitù a favore del [REDACTED] trascritta a Massa in data 08/07/1993 al n. Reg. Part. 4208.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Note generali sulla conformità:

Si fa presente che, riguardo agli immobili in oggetto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca in Lunigiana è stata presentata al prot. n. 952 del 25/01/2007 pratica edilizia di **PERMESSO DI COSTRUIRE** inerente la nuova Costruzione di un fabbricato di Civile Abitazione, a nome del Sig. [REDACTED] Amministratore Unico della [REDACTED]. La relativa Autorizzazione n. 242 rilasciata in data 11/04/2007 non è mai stata ritirata e non si è proceduto di conseguenza alla edificazione di quanto in progetto. Al tempo la zona risultava inserita in zona B2 dell'allora Vigente Regolamento Urbanistico.

7.2 Conformità urbanistica:

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità:

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione, così come evidenziato nel C.D.U. in allegato al n. 6 lotto n. 2, secondo le previsioni del **Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Villafranca in Lunigiana**, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 dell'11/02/2010 e del **Piano Strutturale** del medesimo Comune approvato con delibera n. 57 del 31/10/2008, risultano inserite così come segue:



1 - FOGLIO 15 particella 817:

- **AMBITI DI TRASFORMAZIONE, AREE DI COMPLETAMENTO DESTINATE AD EDILIZIA DI TIPO PLURIFAMILIARE BP – BP 9.01.**

2 - FOGLIO 15 particella 818 (*):

- per circa mq. 245 **AMBITI di CONSERVAZIONE VERDE PRIVATO VP;**

- per la rimanente parte **AMBITI DI TRASFORMAZIONE, AREE DI COMPLETAMENTO DESTINATE AD EDILIZIA DI TIPO PLURIFAMILIARE BP – BP 9.01.**

ESTRATTO NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

a) ART. 17 – AMBITI DI CONSERVAZIONE VERDE PRIVATO VP:

Gli ambiti a Verde privato distinguono le aree, poste all'interno dei centri abitati e comunque all'interno del confine delle singole UTOE, interessate dalla presenza di giardini od appezzamenti coltivati, talvolta anche cintati adibiti prevalentemente non alla produzione agricola ma a scopo ornamentale o ricreativo. Per tali aree la disciplina è mirata ad evitare compromissioni che pregiudichino la loro valenza, a tal fine è prescritta la inedificabilità.

Nell'ambito di tali aree non è consentita l'edificazione di alcun tipo di manufatto, compresi annessi agricoli, anche precari e temporanei.

Sono possibili, invece, solo gli interventi di riqualificazione ambientale, di messa in sicurezza idrogeologica, le sistemazioni a verde e le coltivazioni come: parchi, giardini, orti, vigneti, oliveti, frutteti, boschi, campi, pascoli.

Gli interventi ammessi sui fabbricati eventualmente presenti all'interno di tali aree sono limitati a:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia per il solo caso di demolizione con fedele ricostruzione degli edifici.

b) ART. 23 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE, AREE DI COMPLETAMENTO DESTINATE AD EDILIZIA DI TIPO PLURIFAMILIARE BP.

23.1 Descrizione degli ambiti

Aree urbane del capoluogo e delle frazioni ove è presente la funzione residenziale a densità significativa e dove sono state individuate possibilità di sviluppo ulteriore tramite la realizzazione di nuovi alloggi di tipo pluri familiare.

Gli interventi di nuova edificazione mirano al soddisfacimento delle valenze di sviluppo e completamento del tessuto urbano

23.2. Norme di ambito

23.2.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.

23.3. Disciplina degli interventi edilizi

23.3.a. Modalità e procedure di intervento

È ammessa la Nuova edificazione sempre soggetta a Piano Unitario d'Intervento Convenzionato che dovrà essere costituito necessariamente dai seguenti elaborati:

Relazione Generale con Inquadramento dell'intera area d'intervento e degli assetti proprietari interessati;

Schema con individuazione delle aree di verifica puntuale degli standards e di quelle di cessione;

Schema plani-volumetrico degli interventi edilizi;

Schema di convenzione relativo agli impegni da assumersi e relative garanzie fideiussoria.



AMBITO: BP 9.01

nuovi alloggi: 4

SUL massima per alloggio: 130 mq

SUL massima per l'ambito: 520 mq

n° max piani fuori terra: 2

H max: 7.5 ml

Rc: 40%

Dc: 5 ml.

Modalità d'intervento: l'intervento si attua attraverso un permesso a costruire convenzionato.

Tipologia ammessa: edifici mono e/o bifamiliari

Prescrizioni: obbligo di cessione gratuita, da parte del soggetto attuatore e mediante stipula di apposita convenzione prima del rilascio del permesso a costruire, del 10% dell'intera superficie edificabile da destinare ad uso parcheggio pubblico in fregio alla strada comunale di progetto.

Per maggiori chiarimenti si veda il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) emesso dal Comune di Villafranca in Lunigiana in allegato al n. 5 allegati Lotto n. 2.

NOTA: Per quanto sopra disposto e riportato si fa presente che il lotto per il quale il Comune di Villafranca prevede la stipula di Convenzione, ricomprende, oltre alle particelle nn. 817 e 818 oggetto della presente, anche il terreno in adiacenza distinto alla particella n. 300 che non risulta di proprietà della esecutata [REDACTED] (si vedano in proposito l'estratto di mappa in allegato al n. 3 e l'estratto del PRG in allegato al n. 5 – allegati Lotto n. 2).

Al fine dunque di poter realizzare quanto previsto dallo Strumento Urbanistico del Comune di Villafranca è condizione necessaria e sufficiente anche l'acquisto o eventuale accordo con la proprietà del suddetto mappale n. 300, tutto quanto sopra in modalità disgiunta rispetto all'acquisizione degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Descrizione: di cui al punto A - **TERRENO EDIFICABILE**

I beni immobili oggetto della presente, siti in Loc. La Vigna nel Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), vengono di seguito più precisamente descritti:

- **Locali di deposito** edificati su due piani siti in Via della Vigna - **Loc. La Vigna - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS)**, distinti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Villafranca in Lunigiana al:

Fg. 15, part. 817, sub. 1 – Piano T, categoria C/2, Classe 3, Consistenza 20 mq., Sup. Catastale 25 mq., Rendita € 56,81;

Fg. 15, part. 817, sub 2 – Piano 1, categoria C/2, Classe 3, Consistenza 21 mq., Sup. Catastale 25 mq., Rendita € 59,65.

- **Terreno edificabile** in adiacenza alla part. n. 817, distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) al:

Fg. 15, part. 818 - qualità **SEMIN. ARBOR.**, Cl. 3, Consistenza 3.725 mq., RD: € 8,66 – RA: € 3,85.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.750,00****Condizioni generali degli immobili:**

Gli immobili oggetto della presente, situati in zona collinare a brevissima distanza dal centro abitato di Villafranca in Lunigiana nella località La Vigna, nel medesimo comune Comune, sono costituiti da un terreno ed un piccolo manufatto in stato di abbandono edificato su due piani su di una superficie di ca. 25 mq., entrambi edificabili.

Il lotto in questione risulta dunque un ampio appezzamento formato da due particelle per un totale di circa 3.750 mq.

Per l'area edificabile in oggetto lo strumento Urbanistico del Comune di Villafranca in Lunigiana prevede una destinazione ad Edilizia di tipo plurifamiliare, per la quale è ammessa la nuova edificazione sempre soggetta a Piano Unitario d'Intervento Convenzionato.

In proposito di quanto sopra si fa presente che il lotto per il quale il Comune di Villafranca prevede la stipula di Convenzione, ricomprende, oltre alle particelle nn. 817 e 818 oggetto della presente, anche il terreno in adiacenza distinto alla particella n. 300 che non risulta di proprietà della esecutata [redacted] (si vedano in proposito l'estratto di mappa in allegato al n. 3 e l'estratto del PRG in allegato al n. 5 – Allegati Lotto n. 2).

Al fine dunque di poter realizzare quanto previsto dallo Strumento Urbanistico del Comune di Villafranca è condizione necessaria e sufficiente anche l'acquisto o eventuale accordo con la proprietà del suddetto mappale n. 300, tutto quanto al di fuori della presente procedura esecutiva.

Per ulteriori chiarimenti in merito si veda quanto specificato al punto 7.2.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. TERRENO EDIFICABILE PART. 818	superf. esterna lorda	3.725,00	1,00	3.725,00
SUP. EDIFICABILE PART. 817	superf. esterna lorda	25,00	1,00	25,00
		3.750,00		3.750,00

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 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).



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

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

8.3 Valutazione corpi:**A - TERRENO EDIFICABILE.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. TERRENO EDIFICABILE PART. 818	3.725,00	€ 80,00	€ 298.000,00
SUP. EDIFICABILE PART. 817	25,00	€ 80,00	€ 2.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 300.000,00
Valore corpo			€ 300.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 300.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 300.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - TERRENO EDIFICABILE		3.750,00	€ 300.000,00	€ 300.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 300.000,00

Montignoso, 27 ottobre 2017

L'Esperto alla stima
Arch. Livia Mascagni