

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro:

N.R.G. E.I. 164/2018

Data udienza: **17-07-2019 ore 9.15**

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

Custode Giudiziario: **Massimiliano Tognelli**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - FABBRICATO
Lotto 002 - TERRENI**

Esperto alla stima: **Geometra Alessio Alberti**

Codice fiscale: **LBRLSS87T15F023T**

Studio in: **Via Silcia 153 - 54100 Marina di Massa**

Telefono: **366 6297707**

Email: **geometraalbertainalessio@gmail.com**

Pec: **alessio.alberti@geopec.it**



INDICE SINTETICO

BENE: Via Nazionale 3 - Cà Rapetti - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: FABBRICATO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **15**, particella **631**, subalterno **10**, scheda catastale **protocollo n° MS0009538 del 05 gennaio 2001**, indirizzo Via Nazionale n. 3, piano S1-1, comune Villafranca Lunigiana, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 113 mq (111 mq escluse aree esterne), rendita € 464,81

foglio **15**, particella **631**, subalterno **4**, indirizzo Via delle Rose n. 3, piano T, comune Villafranca Lunigiana, categoria C/2, classe 6, consistenza 70 mq, rendita € 321,75

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: FABBRICATO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento)

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: FABBRICATO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: FABBRICATO

Creditori Iscritti: NO

5 COMPROPRIETARI

Corpo: FABBRICATO

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: FABBRICATO

Continuità delle trascrizioni: NO

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 123.750,00 (centoventitremilasettecentocinquanta/00)



Lotto: 002 - TERRENI**1 DATI CATASTALI****Corpo:** A**Categoria:** agricolo

- sezione censuaria Villafranca Lunigianafoglio **15**, particella **4**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 252 mq, reddito dominicale: € 0,39, reddito agrario: € 0,33,
- sezione censuaria Villafranca Lunigianafoglio **18**, particella **109**, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 1400 mq, reddito dominicale: € 5,06, reddito agrario: € 3,25,
- sezione censuaria Villafranca Lunigianafoglio **18**, particella **121**, qualità Bosco Alto, classe 1, superficie catastale 835 mq, reddito dominicale: € 0,69, reddito agrario: € 0,26,
- sezione censuaria Villafranca Lunigianafoglio **18**, particella **421**, qualità Castagneto da frutto, classe 3, superficie catastale 1647 mq, reddito dominicale: € 0,68, reddito agrario: € 0,34,
- sezione censuaria Villafranca Lunigianafoglio **18**, particella **422**, qualità Castagneto da frutto, classe 3, superficie catastale 1217 mq, reddito dominicale: € 0,50, reddito agrario: € 0,25,
- sezione censuaria Villafranca Lunigianafoglio **21**, particella **201**, qualità Pascolo Cespugliato, classe U, superficie catastale 5599 mq, reddito dominicale: € 2,02, reddito agrario: € 1,16.

2 STATO DI POSSESSO**Corpo:** A**Possesso:** libero**3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI****Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4 CREDITORI ISCRITTI****Corpo:** A**Creditori Iscritti:** NO**5 COMPROPRIETARI****Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** NO**7 PREZZO****Prezzo da libero:** € 25.300,00 (venticinquemilatrecento/00)

Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**
Località/Frazione **Cà Rapetti**
Via Nazionale 3

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Dall'ispezione della documentazione agli atti non si evince la presenza dell'estratto di mappa catastale. Il sottoscritto ha provveduto ad integrare tale documentazione.

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

No - Nella denuncia di successione della trascritta nel 1996 non viene riportato il bene identificato al subalterno 4.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: FABBRICATO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cà Rapetti, Via Nazionale 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **15**, particella **631**, subalterno **10**, scheda catastale **protocollo n° MS0009538 del 05 gennaio 2001**, indirizzo Via Nazionale n. 3, piano S1-1, comune Villafranca Lunigiana, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 113 mq (111 mq escluse aree esterne), rendita € 464,81.

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie

Confini: Nord: subalterno 2 Sud: subalterno 13 Est: subalterno 16

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **15**, particella **631**, subalterno **4**, indirizzo Via delle Rose n. 3, piano T, comune Villafranca Lunigiana, categoria C/2, classe 6, consistenza 70 mq, rendita € 321,75.

Derivante da: Variazione toponomastica del 18.09.2002 protocollo n. 115972

Confini: Sud: subalterno 3 Nord: subalterno 12 Ovest: subalterno 17

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

SUBALTERNO 4: non è presente la planimetria catastale

SUBALTERNO 10: dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale agli atti si evince la demolizione di tramezze nel locale sala e realizzazione di piccola parete nel ripostiglio.



Regolarizzabili mediante:

SUBALTERNO 4: presentazione di pratica DOCFA per inserimento della planimetria catastale.

SUBALTERNO 10: presentazione di pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare:

SUBALTERNO 4: inserimento presso il catasto fabbricati della planimetria catastale.

SUBALTERNO 10: aggiornamento della planimetria per diversa distribuzione degli spazi interni

Oneri professionali oltre spese per pratica catastale: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Note sulla conformità catastale: Non si dichiara la conformità catastale

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il Bene oggetto di stima è inserito nel comune di Villafranca in Lunigiana. È un comune italiano di 4.748 abitanti della provincia di Massa-Carrara in Toscana.

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. La sua origine è da far risalire intorno all' XI secolo, lungo la strada del monte Bardone, sul tracciato medievale della via Romea, che toccava la cappella di San Nicolò e il castello di Malnido di Corrado l'Antico, devastato dai bombardamenti della seconda guerra mondiale. Nei pressi della stazione ferroviaria si trova la chiesa di San Francesco del secolo XVI.

Il fabbricato dov'è inserito il bene oggetto di stima è stato realizzato in prospicienza della statale della Cisa, che collega le cittadine di Pontremoli ed Aulla e a ridosso della stazione ferroviaria, nei primi anni sessanta.

Il contesto in cui è ubicato lo stabile è costituito da radi edifici plurifamiliari di natura esclusivamente residenziale di scarso valore architettonico.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale

Importanti centri limitrofi: Aulla, Pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: Via Francigena che scende lungo il fiume Magra - Parco Nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano.

Attrazioni storiche: chiesa di San Giovanni Battista.

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Aulla 10 Km, stazione ferroviaria di Villafranca 1,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 Cassa di Risparmio della Spezia Spa (creditore) contro _____ ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario ; A rogito di Chianca Gennaro in data 30/11/2009 ai nn. 40437/23920; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 02/12/2009 ai nn. 12377/2101;

Note: Annotazione n.130 del 26.01.2010 (erogazione a saldo)

Annotazione n. 48 del 22.01.2019 (surrogazione)

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro _____ ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 160722,55 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 15/02/2018 ai nn. 189/2018; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 09/03/2018 ai nn. 2062/263

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro _____ Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 25/10/2018 ai nn. 3184/2018 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 29/11/2018 ai nn. 10954/8329;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presente condominio.

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 presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietà per 1/3 - proprietà per 1/3
- proprietà per 1/3 **proprietario/i ante ventennio al 15/06/2001.**

In forza di denuncia di successione - registrata all'Ufficio del Registro, in data 10/06/1996, ai nn. 41/528; trascritto a Massa Carrara, in data 12/09/1996, ai nn. 6647/4746.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Note: SI segnala che nella presente denuncia di successione non è stato inserito l'immobile censito al subalterno 4.

Titolare/Proprietario: - proprietà per 1/1 dal 15/06/2001 al 23/05/2008.

In forza di atto di divisione - a rogito di Chianca Gennaro, in data 15/06/2001, ai nn. 22582; trascritto a Massa Carrara, in data 02/07/2001, ai nn. 5741/4074.

Titolare/Proprietario: - proprietà per 1/1 dal 23/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Chianca Gennaro, in data 23/05/2008, ai nn. 37965/21843; trascritto a Massa Carrara, in data 10/06/2008, ai nn. 6152/4065.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 163/1961

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/09/1961 al n. di prot. 3892

Numero pratica: 380/1966

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento di fabbricato di civile a abitazione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 05/08/1966 al n. di prot. 3075

Abitabilità/agibilità in data 30/12/1971 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra lo stato di fatto e lo stato concessionato dalla licenza edilizia del 1961 sono state rilevate le seguenti difformità: SUBALTERNO 10 - Modifica della scala esterna che conduce al piano primo;



- Tamponatura del balcone;
- Demolizione di tramezze interne (alcune anche strutturali)
- Realizzazione di ripostiglio
- Spostamento della finestra della camera lato Nord:

SUBALTERNO 4 Dal raffronto tra lo stato di fatto e la licenza edilizia del 1966 non si evidenzia la presenza del magazzino in oggetto.
Il CTU non ha rinvenuto alcuna pratica edilizia che legittimi il bene.

Regolarizzabili mediante: A seguito delle diverse consultazioni con l'Ufficio tecnico del Comune di Villafranca, le suddette difformità risultano sanabile con la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria, correlata di pratica al Genio Civile.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni, tamponatura del balcone e modifica della scala esterna, nonché la realizzazione di magazzino al piano interrato.

Oneri professionali per pratiche edilizie oltre sanzioni: € 11.000,00

Oneri Totali: **€ 11.000,00**

Note sulla conformità edilizia: Non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Cà Rapetti, Via Nazionale 3

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Piano Strutturale è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 57 del 31.10.2008 pubblicato sul BURT N° 54 del 24.12.2008. Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 11.02.2010.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **FABBRICATO**

Diritto sulla piena proprietà, oltre i diritti pro quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge, inerente l'unità immobiliare, ubicata nel Comune di Villafranca in Lunigiana, via Cisa n° 43, facente parte di un fabbricato di maggior mole eretto su due livelli fuori terra, dove sono inserite le unità abitative ed uno seminterrato (cantine).

Il bene sviluppa una pianta pressoché rettangolare, perimetrato da una vasta area condominiale, adibita in parte ad uso giardino ed in parte a passo, spazio di manovra.

L'immobile posto al piano primo, accessibile da una rampa di scale privata, è costituito da cucina abitabile, sala, disimpegno, ripostiglio, due camere, bagno con annessa cantina al piano seminterrato nonché un locale ad uso deposito/magazzino al piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **231,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1961

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1966 (ampliamento)

Ha un'altezza utile interna di circa ml. appartamento 3,00 mt - cantina 2,20 mt - deposito 2,90 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Ad un esame visivo macroscopico, l'unità immobiliare, nonché l'intero fabbricato dov'è inserito il bene oggetto di stima, risulta in uno stato conservativo sufficiente .

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **ceramica / graniglia** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno - cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non riscontrabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Epoca di realizzazione/adequamento	non riscontrabile
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzera fino ad uno spessore massimo di cm 25. La cantina e il magazzino vengono computati nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	112,00	1,00	112,00
Cantina	sup lorda di pavimento	42,00	0,50	21,00
Magazzino	sup lorda di pavimento	77,00	0,50	38,50
		231,00		171,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Accessori:

FABBRICATO

1. Corte comune Valore a corpo: € **5000**

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

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale. Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Villafranca in Lunigiana;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
1.125,00.

8.3 Valutazione corpi:**FABBRICATO. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte comune**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 154.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	112,00	€ 900,00	€ 100.800,00
Cantina	21,00	€ 900,00	€ 18.900,00
Magazzino	38,50	€ 900,00	€ 34.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 154.350,00
Valore Corpo			€ 154.350,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 159.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 159.350,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FABBRICATO	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte comune	171,50	€ 159.350,00	€ 159.350,00

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%)

€ 23.902,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 11.700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 123.750,00 arrotondato.

Lotto: 002 - TERRENI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Dall'ispezione della documentazione agli atti non si evince la presenza dell'estratto di mappa catastale. Il sottoscritto ha provveduto ad integrare tale documentazione.

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

No - Nell'atto di divisione del 2001 si dichiara che gli immobili pervengono ai Sig.ri

"per giusti e legittimi titoli anteriori al trentennio e comunque anteriori al 1 gennaio 1963". Dalle ricerche effettuate dal CTU non sono stati reperiti atti antecedenti al 1963 che approvino tale acquisizione.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

agricolo sito in frazione: Cà Rapetti, Via Nazionale 3

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Villafranca Lunigiana, foglio **15**, particella **4**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 252 mq, reddito dominicale: € 0,39, reddito agrario: € 0,33

Derivante da: Impianto meccanografico del 24.09.1969

Confini: Nord, Ovest, Est: strada comunale Sud: mappale 3

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietà per 1/1 , sezione censuaria Villafranca Lunigiana, foglio **18**, particella **109**, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 1400 mq, reddito dominicale: € 5,06, reddito agrario: € 3,25

Derivante da: Impianto meccanografico del 24.09.1969

Confini: Nord: mappali 106, 107, 108 Sud: mappali 98, 178, 179, 180 Ovest: fiume Est: mappale 121

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Villafranca Lunigiana, foglio **18**, particella **121**, qualità Bosco Alto, classe 1, superficie catastale 835 mq, reddito dominicale: € 0,69, reddito agrario: € 0,26

Derivante da: Impianto meccanografico del 24.09.1969

Confini: Nord, Est: mappale 190 Sud: mappale 431 Ovest: mappale 109

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietà per 1/1 , sezione censuaria Villafranca Lunigiana, foglio **18**, particella **421**, qualità Castagneto da frutto, classe 3, superficie catastale 1647 mq, reddito dominicale: € 0,68, reddito agrario: € 0,34

Derivante da: Impianto meccanografico del 24.09.1969

Confini: Nord: mappale 420 Sud: mappale 422 Ovest: mappale 418 Est: mappale 424

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietà per 1/1 , sezione censuaria Villafranca Lunigiana, foglio **18**, particella **422**, qualità Castagneto da frutto, classe 3, superficie catastale 1217 mq, reddito dominicale: € 0,50, reddito agrario: € 0,25

Derivante da: Impianto meccanografico del 24.09.1969

Confini: Nord: mappale 421 Ovest: mappale 410 Est: mappale 423

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Villafranca Lunigiana, foglio **21**, particella **201**, qualità Pascolo Cespugliato, classe U, superficie catastale 5599 mq, reddito dominicale: € 2,02, reddito agrario: € 1,16

Derivante da: Impianto meccanografico del 24.09.1969



Confini: Nord: mappale 202 Sud: mappale 222 Est: mappale 205

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Bene oggetto di stima è inserito nel comune di Villafranca in Lunigiana. E' un comune italiano di 4.748 abitanti della provincia di Massa-Carrara in Toscana. 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. La sua origine è da far risalire intorno all' XI secolo, lungo la strada del monte Bardone, sul tracciato medievale della via Romea, che toccava la cappella di San Nicolò e il castello di Malnido di Corrado l'Antico, devastato dai bombardamenti della seconda guerra mondiale. Nei pressi della stazione ferroviaria si trova la chiesa di San Francesco del secolo XVI.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale

Importanti centri limitrofi: Aulla, Pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: Via Francigena che scende lungo il fiume Magra - Parco Nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano.

Attrazioni storiche: chiesa di San Giovanni Battista.

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Aulla 10 Km, stazione ferroviaria di Villafranca 1,5 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 giudiziale** attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 160722,55 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 15/02/2018 ai nn. 189/2018; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 09/03/2018 ai nn. 2062/263

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 25/10/2018 ai nn. 3184/2018 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 29/11/2018 ai nn. 10954/8329;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

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: proprietà per 1/1 dal 15/06/2001 al 03/10/2003. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Chianca Gennaro, in data 15/06/2001, ai nn. 22582/10987; trascritto a Massa Carrara, in data 02/07/2001, ai nn. 5741/4074.

Note: Nel suddetto atto di divisione si dichiara che gli immobili pervengono ai "per giusti e legittimi titoli anteriori al trentennio e comunque anteriori al 1 gennaio 1963". Dalle ricerche effettuate dal CTU non sono stati reperiti atti antecedenti al 1963 che approvino tale acquisizione bensì sono emersi i



sottoindicati titoli che non interessano i soggetti sopra menzionati:

- 1) Denuncia di successione del 28.10.1971 reg. al n. 70 vol. 494 trascritta in data 02.12.1971 reg. part. 1103 contro il sig. _____ per la quota di 1/2 dei beni ricadenti nella procedura ad esclusione del mappale 422 a favore del figlio _____ e l'usufrutto al coniuge sig.ra _____
- 2) Denuncia di successione del 08.05.2001 reg. al rep. 16/979 trascritta in data 18.01.2002 reg. part. 404 contro la _____ per la quota di 1/24 a favore di _____
- 3) Oltre ad accettazione espressa di eredità trascritta in data 18.05.2007 reg. part. 3855 per la quota di 2/24 contro _____ a favore di _____

Titolare/Proprietario: _____ - proprietà per 1/2 _____ proprietà per 1/2 dal 03/10/2003 al 08/06/2004. In forza di denuncia di successione – registrata all'Ufficio del Registro, in data 26/04/2006, ai nn. 22/669; trascritto a Massa Carrara, in data 15/07/2006, ai nn. 9462/6283.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Titolare/Proprietario: _____ - proprietà per 1/1 dal 08/06/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Chianca Gennaro, in data 08/06/2004, ai nn. 29279/15301; trascritto a Massa Carrara, in data 26/06/2004, ai nn. 6977/4785.

7. PRATICHE EDILIZIE: Non si ravvisa la presenza di manufatti soggetti a titoli abilitativi.

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Cà Rapetti, Via Nazionale 3

Strumento urbanistico Approvato:	Piano strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	il Piano Strutturale è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 57 del 31.10.2008 pubblicato sul BURT N° 54 del 24.12.2008. Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera n° 4 del 11.02.2010
Zona ricadente:	Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

L'oggetto del pignoramento consiste nei diritti della piena proprietà di n. 6 appezzamenti di terreno per complessivi 10950 mq, così composti: piccolo terreno di 252 mq con qualità prato contraddistinto al mappale 4 posto in prossimità della piazza del Castello. Due appezzamenti di terreno contigui di complessivi 2.235 mq con qualità prato (1400mq) il mappale 109 e bosco alto (835 mq) il mappale 121, posti nelle vicinanze della strada statale Cisa. Ampio Terreno di 5599 mq con qualità pascolo cespugliato contraddistinto al mappale 201. Due



appezzamenti di terreno contigui tra loro con forma pressoché quadrata per complessivi 2864 mq con qualità castagneto da frutto contraddistinti ai mappali 421 e 422. Questi ultimi nonché il mappale 201 risultano inseriti in un ampio contesto di vegetazione spontanea di difficile accesso pedonale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **10.950,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia leggero pendio - medio pendio

Colture erbacee: Nessuna coltura di pregio da segnalare

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di appezzamenti di terreni completamente incolti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno (prato)	sup lorda di pavimento	1.652,00	1,00	1.652,00
Terreno (Bosco alto)	sup lorda di pavimento	835,00	1,00	835,00
Terreno (pascolo cespugliato)	sup lorda di pavimento	5.599,00	1,00	5.599,00
Terreno (castagneto da frutto)	sup lorda di pavimento	2.864,00	1,00	2.864,00
10.950,00				10.950,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale.

Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a



quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Uffici del registro di Aulla;
 Ufficio tecnico di Villafranca in Lunigiana;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 limitrofe;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 2,50.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.788,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno (prato)	1.652,00	€ 4,00	€ 6.608,00
Terreno (Bosco alto)	835,00	€ 2,50	€ 2.087,50
Terreno (pascolo cespugliato)	5.599,00	€ 3,00	€ 16.797,00
Terreno (castagneto da frutto)	2.864,00	€ 1,50	€ 4.296,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.788,50
Valore Corpo			€ 29.788,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.788,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.788,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	10.950,00	€ 29.788,50	€ 29.788,50



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%) € 4.468,28

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: € 25.300,00 arrotondato.

Allegati

LOTTO 1

- Planimetria stato di fatto redatta dal CTU
- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Atto di provenienza
- Visura catastale
- Pratica edilizia
- Denuncia di successione del 1996

LOTTO 2

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Visura catastale
- Atto di provenienza
- Atto di divisione del 2001
- Certificato di destinazione urbanistica
- Visura ipotecaria

Data generazione:
29-05-2019

L'Esperto alla stima
Geometra Alessio Alberti

