

# Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

*promossa da:*

**Omissis**

*contro:*

**Omissis**

**Omissis**

N.R.G. **E.I. 104/2021**

data udienza: **08/02/2023** ore 9:40

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

Custode Giudiziario: **Avv. Benedetta Chiappale**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO 1  
PORZIONE DI FABBRICATO CON TERRENO DI PERTINENZA  
sito nel Comune di Villafranca in Lunigiana (MS)**

*Redatto in conformità alla direttiva del  
Garante per la protezione dei dati personali*

**Esperto alla stima: Geom. Luigi Chioni**

**Codice fiscale: CHNLGU74S30G628B**

**Iscritto all'Albo dei Geometri di: Massa Carrara al n. 936**

**Studio in:** Viale Giuseppe Mazzini, 316 - 55042 Forte dei Marmi

**Telefono:** 0584 752173

**Cell.:** 328 9726045

**Email:** luigichioni@gmail.com

**Pec:** luigi.chioni@geopec.it

Beni in **Villafranca in Lunigiana (MS)**  
Località/Frazione **Fornoli**  
Via dell'Ardito, 51

## INDICE

### Lotto: 1 - Porzione di fabbricato con terreno di pertinenza

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>3</b>
Corpo: A - Appartamento al piano terra.....	3
Corpo: B - Aia comune di mq 44.....	4
Corpo: C - Terreno di mq. 186 .....	5
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>6</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>6</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>7</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>7</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>8</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>10</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>12</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>25</b>

**Beni in Villafranca in Lunigiana (MS)**  
Località/Frazione **Fornoli**  
Via dell'Ardito, 51

**Lotto: 1 - Porzione di fabbricato con terreno di pertinenza**

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

**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 - Appartamento al piano terra.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Fornoli, Via dell'Ardito, 51**

Note: Porzione al piano terra di vecchio fabbricato ristrutturato, adibito a civile abitazione.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

- **Omissis** nato a [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
  - **Omissis** nata a [REDACTED], Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni,
- foglio **27**, particella **724**, subalterno **5**,  
scheda catastale **B 561** del **20/02/1998**,  
indirizzo Via dell'Ardito, 41,  
piano T,  
comune Villafranca in Lunigiana,  
categoria A/2, classe 2, consistenza 5 Vani,  
superficie 116 mq totale,  
rendita € €.322,79

Note sull'identificazione: *Il numero civico attuale è il numero 51 mentre in visura è riportato il numero 41.*

**Derivante da:**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;  
Variazione toponomastica del 16/05/2013 Pratica n. MS0045679 in atti dal 16/05/2013  
Variazione di toponomastica (n. 15001.1/2013);  
Variazione toponomastica del 27/09/2002 Pratica n.125625 in atti dal 27/09/2002  
Variazione di toponomastica (n. 54470.1/2002);  
Costituzione del 20/02/1998 in atti dal 20/02/1998 (n.B00561.1/1998).

**Confini:**

L'unità immobiliare staggita, censita al fg 27 particella 724 sub 5 confina a nord con la particella 987, ad ovest con strada comunale dell'Ardito, a sud con al particella 963, ad est con la particella 725, sotto con suolo e sopra con il subalterno 2 di proprietà di terzi.

**Quota e tipologia del diritto**

- **1/2 di Omissis - Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via dell'Ardito, 51 - Fornoli (Villafranca in Lunigiana MS)  
Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]  
Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con Omissis (*vedi estratto di matrimonio rilasciato al CTU dal Comune di Sillano Giuncugnano in data 23.12.2022*).
- **1/2 di Omissis - Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via dei Prati, 6 - Sillano Giuncugnano (LU)  
Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

- **Variazioni spazi interni e errata indicazione dell'altezza interna**  
Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA  
Descrizione delle opere da sanare: Variazione degli spazi interni e errata indicazione dell'altezza interna  
Presentazione pratica DOCFA: € 500,00  
**Oneri Totali: € 500,00**
- **La mappa catastale non corrisponde fedelmente alla planimetria catastale e allo stato di fatto**, in particolare si evidenzia che: la parete esterna lato nord del fabbricato censito al mappale 724, confina direttamente con il terreno in uso alla particella 987.  
Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica PREGEO  
Descrizione delle opere da sanare: Rettifica della mappa catastale  
Pratica PREGEO: € 1.000,00  
**Oneri Totali: € 1.000,00**

Note sulla conformità catastale:

**La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.**

**Identificativo corpo: B - Aia comune di mq 44.**

**Sito in frazione: Fornoli, Via dell'Ardito, 51**

Note: Piccola aia a comune con terzi di mq 44. Il bene ricade secondo il vigente regolamento edilizio in zona B/1 (vedi C.D.U.)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

- **Omissis** nato a [REDACTED] Proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni
- **Omissis** nata a [REDACTED] Proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni,
- **Omissis** nato a [REDACTED] Proprietà per 1/4
- **Omissis** nato a [REDACTED] Proprietà per 1/4,

Comune di Villafranca in Lunigiana,  
foglio **27**, particella **725**,  
qualità semin arbor, classe 2,  
superficie catastale 44,  
reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,07

Derivante da:

Variazione d'ufficio del 22/02/1979 in atti dal 10/05/1980 (n.12079) Impianto meccanografico del 24/09/1969

Confini:

Il piccolo appezzamento di terreno censito al fg 27 particella 725 confina a nord con la particella 987, a est con le particelle 902 e 903; a sud con le particelle 1133 e 1134, ad ovest con la particella 724 del medesimo foglio 27, s.s.a.

**Quota e tipologia del diritto**

- **1/4 di Omissis - Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via dell'Ardito, 51 - Fornoli (Villafranca in Lunigiana MS) - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con Omissis (*vedi estratto di matrimonio rilasciato al CTU dal Comune di Sillano Giuncugnano in data 23.12.2022*).

– **1/4 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via dei Prati, 6 Sillano Giuncugnano (LU)

Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con Omissis (*vedi estratto di matrimonio rilasciato al CTU dal Comune di Sillano Giuncugnano in data 23.12.2022*).

Eventuali comproprietari:

- **Omissis** (OMISSIS) - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- **Omissis** (OMISSIS) - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Proprietà in comune e indivisa con terzi non pignorati

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

**Da quanto emerso durante il sopralluogo, è evidente che la particella abbia perso i requisiti richiesti per poter rimanere censita al catasto terreni e che debba pertanto essere censita al catasto urbano come bene comune non censibile (B.C.N.C.) del fabbricato distinto al mappale 724, tant'è che su detta particella vi insiste anche la scala in muratura di accesso all'unità al piano primo distinta col subalterno 2.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Censimento della corte da catasto terreni a catasto urbano.

Pratica DOCFA: € 500,00

**Oneri Totali: € 500,00**

Note sulla conformità catastale: **Il bene staggito non ha più i requisiti per rimanere censito al catasto terreni ma andrebbe censito al catasto fabbricati come bene comune non censibile di pertinenza del fabbricato mappale 724.**

**Identificativo corpo: C - Terreno di mq. 186.**

**Sito in frazione: Fornoli, Via dell'Ardito, 51**

Note: Piccola porzione di terreno a confine con il "corpo di vendita b)" e facente parte dello stesso lotto edilizio. Il terreno ricade secondo il vigente regolamento edilizio in zona B/1 (vedi C.D.U.)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

- **Omissis** nato a [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
- **Omissis** nata a [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni,

Comune di Villafranca in Lunigiana,

foglio **27**, particella **902**,

qualità semin arbor, classe 2,

superficie catastale 186 mq,

reddito dominicale: € 0,58, reddito agrario: € 0,29

Derivante da:

Variazione d'ufficio del 22/02/1979 in atti dal 10/05/1980 (n.12079)

Confini:

Il terreno staggito, censito al fg 27 particella 902 confina a nord con la particella 987, a sud con la particella 903, a est con la particella 722 e ad ovest con la particella 725, s.s.a.

### **Quota e tipologia del diritto**

– **1/2 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via dell'Ardito, 51 - Fornoli (Villafranca in Lunigiana MS) - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con Omissis (*vedi estratto di matrimonio rilasciato al CTU dal Comune di Sillano Giuncugnano in data 23.12.2022*).

– **1/2 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via dei Prati, 6 Sillano Giuncugnano (LU)

Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con Omissis (*vedi estratto di matrimonio rilasciato al CTU dal Comune di Sillano Giuncugnano in data 23.12.2022*).

### Eventuali comproprietari:

**Nessuno**

### Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul lotto sono presenti dei manufatti eseguiti in assenza di titolo edilizio, non sanabili a livello urbanistico e pertanto se ne prevede la rimozione. Le spese di rimessa in pristino verranno conteggiate nel capitolo "legittimità edilizia".**

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

**SI** - Corpo di vendita b): Vendita della quota indivisa riguardante la sola particella 725

**NO** - Corpo di vendita a)

**NO** - Corpo di vendita c)

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

Il lotto di vendita staggito è ubicato nel borgo di Fornoli che fa parte del Comune di Villafranca in Lunigiana da cui dista circa 5 km.

La Frazione di Fornoli ha una popolazione di circa 180 abitanti ed è posta ad una altitudine di circa 148 metri s.l.m..

Le costruzioni si sviluppano quasi tutte lungo la strada che attraversa e si dirama per il paese, così come il lotto oggetto di stima composto da un appartamento al piano terra fronte strada con corte e terreno posti sul retro.

### Cenni Storici

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 zona collinare fertile e soleggiata. Nel Medioevo fu importante zona di passaggio lungo la Via Francigena, verso Luni e la costa, come testimonia la chiesa di Santa Maria di Gropposcosco detta anche Chiesaccia, posta nei pressi del fiume, con accanto un'edificio rurale, resto di un'antico ospedale. La chiesa è documentata dal XII secolo come luogo di sosta e accoglienza per pellegrini e viandanti. Ristrutturata più volte durante i secoli, conserva nel paramento murario a bozze squadrate e nell'abside segnali propri dello stile romanico. Nel borgo è posta invece la chiesa di San Michele, già menzionata nel XV secolo, fortemente ristrutturata nel 1736 e ricostruita ex novo nel 1841 nella posizione attuale. La chiesa originale è oggi ridotta a rudere abbandonato.

**Caratteristiche zona:** periferica montana piccolo borgo storico

**Area urbanistica:** centro storico-residenziale a traffico Strada a fondo chiuso 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:** agricole-montane

**Importanti centri limitrofi:** Villafranca in Lunigiana (7 km), Barbarasco (2 km), Aulla (6km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Borghi della Lunigiana.

**Attrazioni storiche:** Via Francigena, borgo storico, chiesa di Santa Maria di Groppofosco.

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio linea bus fermata a circa 150 mt

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Appartamento al piano terra**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villafranca in Lunigiana (MS), Via dell'Ardito, 51**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note:

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta abitato dall'esecutato Sig. Omissis che ha residenza presso il bene staggito. L'esecutata Sig.ra Omissis non risulta invece residente presso suddetta abitazione ma è migrata presso un altro Comune in provincia di Lucca (LU).

**Identificativo corpo: B - Aia comune di mq 44**

**sito in Villafranca in Lunigiana (MS), Via dell'Ardito, 51**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note:

Al momento del sopralluogo l'aia (posta sul retro del fabbricato) è di pertinenza dell'abitazione oggetto di stima e dell'appartamento soprastante di proprietà di terzi.

Corte accessibile sia passando dall'interno della casa pignorata, che dal passaggio esterno laterale a confine con il mappale 1134.

La porzione di corte lato nord, accessibile direttamente dall'abitazione al piano terra, risulta delimitata verso sud con una rete e da quanto emerso in fase di sopralluogo, tale recinzione è stata posizionata al solo scopo di creare un recinto per il cane dell'esecutato e non da intendersi come delimitazione di confine di proprietà.

Riguardo ai diritti di proprietà, si precisa che detta area risulta in proprietà comune e indivisa con gli attuali proprietari del piano primo, pertanto ognuno non ha la proprietà su una parte specifica del bene, ma su una quota della parte intera.

Riguardo alla scala di accesso all'appartamento al piano primo di proprietà dei comunisti, si precisa che secondo i patti stipulati con l'atto di DIVISIONE Notaio Luigi Manenschi di Massa del 22/1/1976 nn 95585/10494, la costruzione di suddetta opera (la scala esterna) doveva avvenire a cura e spese della sig.ra Giromini Giuseppina (dante causa degli attuali proprietari dell'appartamento al piano primo). Nel menzionato atto, oltre all'onere di costruzione della scala, non vi è alcun ulteriore riferimento a chiarimento della proprietà della scala una volta realizzata.

**Identificativo corpo: C - Terreno di mq. 186**

**sito in Villafranca in Lunigiana (MS), Via dell'Ardito, 51**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note:

Al momento del sopralluogo il terreno è occupato dagli esecutati come area scoperta di pertinenza dell'abitazione principale, inserita dal CTU nel medesimo lotto al "corpo di vendita A".

### 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:**

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata  
a favore di **Omissis**  
contro **Omissis** e **Omissis** ;  
Derivante da: **Concessione a garanzia di mutuo**;  
Importo ipoteca: € 240.000,00;  
Importo capitale: € 120.000,00 ;  
A rogito di Notaio Vertere Morichelli di Aulla (MS) in data 19/05/2005 ai nn.  
74723/15765;  
Iscritta a **Massa Carrara** in data **30/05/2005** ai nn. **5740/1075**;

##### Note:

*L'ipoteca grava per l'intero sui beni censiti al Comune di Villafranca in Lunigiana al NCEU foglio 27 particella 724 sub 5 (Corpo A lotto 1) e NCT foglio 27 particella 902 (Corpo B lotto 1) e per 1/2 (un mezzo) sul terreno censito al NCT foglio 27 particella 725 (Corpo C lotto 1).*

##### Dati precedenti relativi ai corpi:

A - Appartamento al piano terra  
B - Aia comune di mq 44  
C - Terreno di mq. 186

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**  
a favore di **Omissis**  
contro **Omissis** e **Omissis** ;  
Derivante da: Verbale pignoramento immobili;  
A rogito di Uff. Giudiziario del Tribun. di Massa in data 11/11/2021 ai nn. 1733  
trascritto a **Massa Carrara** in data **09/12/2021** ai nn. **12287/9726**;  
Il pignoramento grava per l'intero sui beni censiti al Comune di Villafranca in Lunigiana  
al NCEU foglio 27 particella 724 sub 5 (Corpo A lotto 1) e NCT foglio 27 particella 902  
(Corpo B lotto 1) e per 1/2 (un mezzo) sul terreno censito al NCT foglio 27 particella  
725 (Corpo C lotto 1).

##### Dati precedenti relativi ai corpi:

A - Appartamento al piano terra  
B - Aia comune di mq 44  
C - Terreno di mq. 186

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A - Appartamento al piano terra  
sito in Villafranca in Lunigiana (MS), Via dell'Ardito, 51**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note al CTU.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non note al CTU.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato composto solamente da due unità immobiliari con accesso autonomo, di cui quella pignorata al piano terra (sub. 5) ed una al piano primo di proprietà di terzi (sub. 2).

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile è accessibile in quanto l'ingresso è praticamente a livello strada.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Sulla parte lato camere vi è una piccola corte dalla quale si deve necessariamente passare per accedere all'appartamento al piano primo di proprietà di terzi censito al sub. 2. Suddetto passaggio in parte insiste sulla porzione di corte annessa all'appartamento staggito ed in parte insiste sulla proprietà del mappale 963. Di suddetto passaggio comune vi è anche indicazione nell'atto di provenienza a rogito del Notaio Vertere Morichelli del 19/05/2005 nn.74722/15764.

Nel sottoscala esterno è stato realizzato un ripostiglio ad uso comune con l'appartamento al piano primo.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** non noto

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna a conoscenza del CTU

#### **5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

Nessuna in particolare oltre a quelle già indicate

**Identificativo corpo: B - Aia comune di mq 44**

**Sito in Villafranca in Lunigiana (MS), Via dell'Ardito, 51**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non note al CTU.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non note al CTU.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile è accessibile in quanto la corte è praticamente a livello strada.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nel sottoscala è stato realizzato un ripostiglio ad uso comune con l'appartamento al piano primo.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** non noto

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna a conoscenza del CTU

#### **5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

Nessuna in particolare oltre a quelle già indicate

**Identificativo corpo: C - Terreno di mq. 186**

**Sito in Villafranca in Lunigiana (MS), Via dell'Ardito, 51**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Il terreno è accessibile in quanto

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** non noto

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna a conoscenza del CTU

#### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Nessuna in particolare oltre a quelle già indicate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

#### ATTUALI PROPRIETARI

Proprietari dal 19/05/2005 ad oggi:

- **Omissis** nato a [REDACTED]
- **Omissis** nata a [REDACTED]

Per la quota di **1/2 ciascuno** in regime di separazione dei beni ed insieme per l'intero relativamente ai corpi di vendita:

A - Appartamento al piano terra

C - Terreno di mq. 186

Per la quota di **1/4 ciascuno** in regime di separazione dei beni ed insieme per la quota indivisa di ½ (un mezzo) relativamente al corpo di vendita:

B - Aia comune di mq 44

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Vertere MORICHELLI di Aulla (MS), in data 19/05/2005, ai nn. 74722/15764;

trascritto a Massa Carrara, in data 30/05/2005, ai nn. 5739/3415.

Note: Leggendo l'atto di provenienza il CTU segnala i seguenti punti:

1. la corte lato camere viene descritta come "passaggio comune", mentre nella planimetria catastale non c'è alcun riferimento alla comunione. Vero il fatto che l'unico accesso per arrivare all'appartamento al piano primo è passando da suddetto passaggio;
2. riguardo alla parte urbanistica si dichiara che successivamente alla fine dei lavori (dichiarati terminati in data anteriore al giorno 1 settembre 1967), quanto trasferito non è stato oggetto di alcun intervento edilizio e/o urbanistico.

Contrariamente a quanto dichiarato nel rogito di vendita, il CTU a seguito delle verifiche svolte presso l'ufficio urbanistica comunale, ha riscontrato che successivamente al 1967, sull'immobile sono stati svolti degli interventi edilizi in forza dei seguenti titoli:

- **Licenza Edilizia n.792/1974** rilasciata il 25/05/1975 a Omissis ;
- **Concessione Edilizia n.1860/808** rilasciata il 03/05/1993 a Omissis e Omissis .

#### Dati precedenti relativi ai corpi:

A - Appartamento al piano terra

B - Aia comune di mq 44

C - Terreno di mq. 186

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

#### PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolari/Proprietari ante ventennio fino al 19/05/2005:**

- **Omissis** nata a [REDACTED]
- **Omissis** nato a [REDACTED]

Per la quota di **1/2 ciascuno** in regime di comunione dei beni, ed insieme per l'intero relativamente ai corpi di vendita:

- A - Appartamento al piano terra
- C - Terreno di mq. 186

Per la quota di **1/4 ciascuno** in regime di comunione dei beni ed insieme per la quota indivisa di ½ (un mezzo) relativamente al corpo di vendita:

- B - Aia comune di mq 44

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gennaro Chianca di Sarzana (SP), in data 11/08/1992, ai nn. 3652;

*trascritto a Massa Carrara, in data 22/08/1992, ai nn. 7851/6002.*

I beni trasferiti erano precedentemente pervenuti (anteventennio) ai Signori Omissis da Omissis , con rogito del Notaio Gennaro Chianca di Sarzana del 11 agosto 1992 rep. 3652 regolarmente trascritto a Massa il 22/08/1992 ai n. 6002/7851.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- A - Appartamento al piano terra
- B - Aia comune di mq 44
- C - Terreno di mq. 186

6.3 ATTUALI PROPRIETARI NON ESECUTATI (BENI INDIVISI – corpo vendita B)

**Titolare/Proprietario ante ventennio fino al 19/10/2019:**

[REDACTED] proprietaria per la quota indivisa di ½ (un mezzo).

In forza di denuncia di successione;

registrata a Aulla (MS), in data 20/03/1969, ai nn. 55 vol 369.

Note: Denuncia di successione di Omissis , nato a [REDACTED] Successivamente alla morte del padre Omissis e la relativa Denuncia di Successione sopra indicata, le figlie Omissis e Omissis, hanno stipulato l'atto di Divisione a rogito del Notaio Luigi Manenschi di Massa del 22/1/1976 nn 95585/10494, registato a Massa il 09/02/1976 al n. 128 e ivi trascritto il 19/2/1976 reg part 842, nel quale la particella 725 rimaneva in comunione tra le parti.

**Titolare/Proprietario dal 19/10/2019 ad oggi:**

- **Omissis** nato a [REDACTED] OMISSIS , Proprieta' 1/4;
- **Omissis** nato a [REDACTED] OMISSIS , Proprieta' 1/4;

In forza di denuncia di successione in morte di Omissis nata a [REDACTED]

registrata a Aulla (MS), in data 19/10/2020, ai nn. 349496 VOL 88888;

trascritta a Massa Carrara, in data 20/10/2020, ai nn. 7728/5954.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO;

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- B - Aia comune di mq 44

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Fornoli, Via dell'Ardito, 51**

Numero pratica: **LICENZA EDILIZIA n°. 792/1974**

Intestazione: **Omissis**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: *Progetto di risistemazione del fabbricato di civile abitazione*

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente ante 1967

**Rilascio** in data **25/05/1975** al n. di prot. 792

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note del CTU:

*Il progetto prevedeva la demolizione delle scale interne e di alcuni volumi esterni posti sul retro, la realizzazione di solaio sopra le scale interne da demolire, la realizzazione di una nuova scala esterna insistente sul mappale 725 di accesso al piano primo, variazione spazi interni al piano terra e piano primo. Dalla verifica dei grafici di progetto, emerge che nella planimetria generale 1:500, la scala di progetto doveva essere posizionata a 5 metri dai confini; distanze che di fatto non sono state rispettate.*

*Per i lavori in oggetto, è stato eseguito il deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Massa in data 3 aprile 1975 al n. 710 e rilasciata autorizzazione n. 1009 del 17.05.1975.*

*Per quanto si è potuto verificare dalla documentazione reperita dal CTU e messa a disposizione dello stesso da parte del Comune, l'agibilità dei locali non risulta essere mai stata richiesta e/o rilasciata poiché all'interno della pratica urbanistica estratta dal CTU, non è presente alcun riferimento relativo alla richiesta e/o al rilascio dell'abitabilità. Da quanto emerso da colloqui con il l'istruttore tecnico del comune, se ci fossero state richieste e/o rilascio dell'abitabilità, sarebbero dovuti essere all'interno della pratica urbanistica estratta.*

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - Appartamento al piano terra

B - Aia comune di mq 44 (la scala esterna da realizzarsi di fatto insiste sul mappale 725)

---

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Fornoli, Via dell'Ardito, 51**

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA n°. 1860/808 del 1993**

Intestazione: **OMISSIS e OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: *Lavori di manutenzione e dotazione di servizi igienici al fabbricato*

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente ante 1967

Presentazione in data 28/01/1993 al n. di prot. 662

**Rilascio** in data **03/05/1993** al n. di prot. 1860/880

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note del CTU:

*Da quanto emerge dalla relazione tecnica allegata al progetto, i lavori previsti erano i seguenti:*

- Demolizione dei pavimenti, intonaci, parete divisoria tra cucina e camera;*
- Costruzione di pareti in forati da cm. 8;*
- Rifacimento di intonaci interni, pavimenti e rivestimenti;*
- Rifacimento serramenti in legno completi di vetrocamera 4/12/4 e persiane esterne;*
- Dotazione di servizi igienici completi di bidet, wc, lavabo e doccia, completi di scarichi e allacciamento alla fossa biologica esistente a servizio del fabbricato;*
- Porte interne il legno tamburato;*
- Rifacimento di impianto idrico ed elettrico sotto intonaco secondo le vigenti norme in materia;*
- Trasformazione di una porta in portafinestra nel prospetto retrostante, e da porta a finestra sul*

*prospetto strada;*

- *Tinteggiature e finiture varie.*

*Per quanto si è potuto verificare dalla documentazione reperita dal CTU e messa a disposizione dello stesso da parte del Comune, l'agibilità dei locali non risulta essere mai stata richiesta e/o rilasciata poiché all'interno della pratica urbanistica estratta dal CTU, non è presente alcun riferimento relativo alla richiesta e/o al rilascio dell'abitabilità. Da quanto emerso da colloqui con il l'istruttore tecnico del comune, se ci fossero state richieste e/o rilascio dell'abitabilità, sarebbero dovuti essere all'interno della pratica urbanistica estratta.*

*Per i lavori in questione è stata depositata presso il Genio Civile di Massa la pratica sismica n. 122 del 18.02.1993.*

#### **Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - Appartamento al piano terra

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Conformità edilizia corpo A - Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Tettoia a sbalzo con aggetto inferiore a mt. 2,00, realizzata sul prospetto retrostante Via dell'Ardito, a protezione della porta finestra del soggiorno;
2. Variazione degli spazi interni in difformità all'ultimo titolo rilasciato C.E. n.1860/808 del 1993;
3. Variazione prospettica tra quanto rappresentato nella Licenza edilizia n 792/1974 e lo stato di fatto della C.E. n. 1860/808 del 1993; in particolare modifica della scala esterna di accesso al piano primo con conseguente realizzazione di piccolo ripostiglio comune al piano terra nel sottoscala, ivi compresa l'eventuale realizzazione a minor distanza dai confini sempre salvo diritti di terzi.

*Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 LRT 65/2014*

*Descrizione delle opere da sanare: Tutte le irregolarità sopra riscontrate, salvo diritti di terzi.*

*Sanzione ai sensi art. 209 LRT 65/2014: € 1.000,00*

*Diritti di segreteria: € 200,00*

*Redazione pratica urbanistica da parte di tecnico abilitato: € 1.800,00*

**Oneri Totali: € 3.000,00**

#### Note del CTU:

*Come descritto nelle opere da sanare, la SCIA in sanatoria comprenderà anche l'irregolarità rilevata sulla scala esterna (salvo diritti di terzi), insistente sul mappale 725 (corpo di vendita "B"), che è comunque a servizio e di pertinenza del fabbricato censito alla particella 724. Salvo diritti di terzi riguarda la realizzazione della scala negli anni 1970 a meno di 5 metri dal confine (distanza prevista nel progetto planimetria generale in scala 1:500).*

#### Note sulla conformità edilizia:

*Per quanto si è potuto verificare dalla documentazione reperita dal CTU e messa a disposizione dello stesso da parte del Comune, l'agibilità dei locali non risulta essere mai stata richiesta e/o rilasciata poiché all'interno della pratica urbanistica estratta dal CTU, non è presente alcun riferimento relativo alla richiesta e/o al rilascio dell'abitabilità. Da quanto emerso da colloqui con il l'istruttore tecnico del comune, se ci fossero state richieste e/o rilascio dell'abitabilità, sarebbero dovuti essere all'interno della pratica urbanistica estratta.*

*In merito alle altezze interne dei locali al piano terra, rilevate dal CTU in fase di sopralluogo, si precisa che in alcuni vani l'altezza media, essendoci il soffitto a voltine è inferiore a mt. 2,70 anche in considerazione della tolleranza del +/- 2% (LR 65/2014 e smi).*

*Detta situazione risulta comunque derogabile ai fini dell'abitabilità dei locali, in quanto l'altezza media è pur sempre maggiore di m. 2,60, e le altezze minime previste dal DM Sanità del 5 luglio 1975 possono essere derogate (come discusso con l'istruttore tecnico comunale Ing.A.luzzolino), trattandosi di locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane (il Comune di Villafranca in Lunigiana fa parte*

### **Conformità edilizia corpo B - Aia retrostante a comune di mq. 44 – mappale 725**

Le irregolarità riscontrate sono quelle già indicate al corpo A, riguardanti la scala esterna in muratura di accesso al piano primo e il sottostante ripostiglio a comune ricavato nel sottoscala.

Gli oneri di regolarizzazione sono già stati considerati in fase di valutazione del corpo A, in quanto è possibile presentare una SCIA in sanatoria unica per tutti gli abusi riscontrati facenti parte del medesimo lotto di vendita.

### **Conformità edilizia corpo C – Terreno di mq. 186 – mappale 902**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Realizzazione struttura indipendente libera su quattro lati meglio identificata come tettoia avente dimensioni mt. 3,00 x 3,10 (vedi foto 28/29 della doc. fotografica allegata);
2. Realizzazione di capanno in legno libero su quattro lati, avente dimensioni mt. 2,00 x 2,50 (vedi foto 33 della doc. fotografica allegata);
3. Realizzazione struttura in muratura per ricovero attrezzi alto circa 1 metro da terra (elemento accessorio coperto da manto di tegole in cotto, vedi foto 31 della doc allegata).

**Regolarizzabili mediante: Demolizione e rimessa in pristino**

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione e rimessa in pristino delle irregolarità riscontrate in quanto non sanabili urbanisticamente.

Stima a corpo per la demolizione della tettoia, del capanno e del ricovero attrezzi alto circa 1 metro e ripristino dei luoghi: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note del CTU:

*Riguardo al barbecue presente sul terreno, composto da elementi prefabbricati facilmente amovibili, si precisa che, secondo il vigente regolamento comunale all'Art. 20.3.c (manufatti e opere accessorie) - arredi da giardino, sono ammessi elementi di arredo per giardino quali barbecue, forni o barbecue con strutture in legno nel rispetto delle distanze dai confini e del codice civile.*

### **Note generali sulla conformità**

#### **valide per tutti i copri di vendita A-B-C, facenti parte del Lotto 1:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto C.T.U., lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sulla questione.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile.

Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendoli quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati comunque calcolati dal C.T.U. e verranno in seguito decurtati al valore del bene, al fine di ottenere un giudizio di stima il più attendibile possibile alla realtà.

Si precisa che all'interno della pratica urbanistica sopra citata non è presente alcuna documentazione attestante la fine dei lavori, il collaudo degli stessi, l'agibilità dei locali.

Non risultano nemmeno presenti pratiche/schemi relativi alla parte impiantistica e strutturale delle opere che dovevano essere oggetto di intervento.

Precisato quanto sopra, ad oggi il C.T.U., in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, non è in grado di stabilire se le opere previste siano state eseguite a perfetta regola d'arte e secondo la normative

Quanto sopra premesso, si precisa pertanto che in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici;
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari;
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione;
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti;
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo;
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato;
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare;
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.9 del 11.02.2010
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 Ambiti di trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

### Note generali sulla conformità:

Per le norme tecniche di attuazione a livello urbanistico, si rimanda al **Certificato di Destinazione Urbanistica** allegato, rilasciato al CTU in data 14/11/2022, di cui si riporta di seguito un breve estratto delle NTA.

(Estratto NTA):

### **Art. 20 - Ambiti di trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1**

#### 20.1 Descrizione dell'ambito

Fatti salvi i centri storici ed il patrimonio edilizio ricadente negli ambiti di conservazione (di cui al precedente capo I

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 104 / 2021 - Redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali delle presenti norme) gli edifici residenziali ricadenti all'interno delle aree di completamento sature sono inseriti nell'ambito denominato B1.

Che contraddistingue Aree urbane del capoluogo e delle frazioni a maggiore densità abitativa dove sono presenti funzioni prevalenti residenziali e commerciali con elevata densità edilizia prive di possibilità di sviluppo ulteriore. Gli interventi mirano al mantenimento dei rapporti esistenti, al miglioramento della qualità del paesaggio urbano e dei caratteri tipologici degli edifici.

#### 20.2. Norme di ambito

##### 20.2.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

#### 20.3. Disciplina degli interventi edilizi

##### Art. 20.3.a - Modalità e procedure di intervento

Per il raggiungimento degli obiettivi d'ambito è consentito riqualificare le superfetazioni e/o le parti giudicate incongrue con il contesto architettonico prevalente attraverso progetto edilizio esteso all'intera unità edilizia e/o della proprietà catastale interessata. In via generale sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- addizioni volumetriche degli edifici esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia
- sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica.

##### 20.3.b. Prescrizioni quantitative relative alla nuova edificazione

**Non è in via generale ammessa la nuova edificazione fatto salvo la possibilità di realizzare ampliamenti una tantum, nel rispetto del codice civile, delle distanze dai confini e tra fabbricati,** secondo le seguenti indicazioni:

Per gli edifici residenziali esistenti o comunque legittimi prima del giorno della delibera di approvazione del P.S. sono consentiti, una tantum, i seguenti ampliamenti della SUL esistente:

- per le case unifamiliari e bifamiliari con giardino è consentito un ampliamento una tantum di SUL non superiore a mq. 40 per ogni alloggio.
- per le case bifamiliari con tipologia a terra - tetto, nel caso di ampliamento in sopraelevazione, l'intervento è subordinato ad istanza di P.C comprendente un progetto che coinvolga entrambe le proprietà in modo da non creare discontinuità della copertura pena la non proseguibilità....etc.

Descrizione:

**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A  
Appartamento al piano terra**

Trattasi di porzione di vecchio fabbricato al piano terra facente parte di un immobile composto solamente da nr 2 unità abitative di cui quella al piano terra censita al subalterno 5 ed oggetto della presente procedura, oltre a quella soprastante di proprietà di terzi censita al subalterno 2.

La costruzione dell'intero fabbricato è antecedente il 1967 e all'origine le scale per accedere al piano primo erano all'intero.

A seguito di una ristrutturazione avvenuta negli anni 1970 (in forza della Lic. Edilizia 792/1974) il piano terra ed il piano primo sono stati oggetto di lavori edili che hanno compreso anche la realizzazione della scala esterna in sostituzione di quella interna demolita.

Successivamente, negli anni 1990 (in forza della C.E. 1860/880 del 1993) il solo appartamento al piano terra oggetto della presente stima, fu nuovamente oggetto di un intervento di ristrutturazione interna. Dagli anni 1990 ad oggi, sull'unità staggita non risultano svolti ulteriori interventi edili necessitanti di titolo abilitativo.

A corredo dell'abitazione fa parte anche la poca corte esterna rappresentata nella planimetria catastale lato strada e lato sud.

Oltre alle pertinenze riportate nella consistenza catastale dell'unità immobiliare censita alla particella 754 sub. 5, sono di fatto a corredo dell'abitazione le particelle 725 e 902 descritte nella presente stima ai corpi di

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 104 / 2021 - Redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali vendita A e B e più precisamente:

- la corte in comproprietà con l'appartamento al piano primo, censita al catasto terreni al mappale 725 di mq. 44 (Corpo di vendita B);
- il terreno, sempre di proprietà esclusiva degli esecutati) censito al catasto terreni al mappale 902 di mq. 186 (Corpo di vendita C).

Tornando alla descrizione dell'abitazione, essa si sviluppa su un unico livello al piano terra, ed è composta da:

- *Ingresso-disimpegno di circa mq. 13*, avente ampia apertura sul soggiorno e collegamento con la zona notte;
- *Soggiorno con angolo cottura e camino di circa mq. 32* composto da un ampio vano a forma rettangolare, finestra lato strada per angolo cottura e porta finestra lato opposto per accesso diretto sulla corte retrostante di cui al mappale 725;
- *Camera lato strada di circa mq. 15.80 con finestra lato strada e forma regolare;*
- *Camera sul retro di circa mq. 13.60 di forma irregolare a "L" e finestra sul retro;*
- *Bagno con doccia di circa mq. 5.60 con finestra sul retro.*

Come premesso le rifiniture non risultano di recente realizzazione ma sono quelle tipiche degli anni 1990 epoca in cui venne ristrutturato l'appartamento.

### 1. Quota e tipologia del diritto

– **1/2 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via dell'Ardito, 51 - Fornoli (Villafranca in Lunigiana MS)

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con Omissis

– **1/2 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via dei Prati, 6 - Sillano Giuncugnano (LU)

Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con Omissis

Eventuali comproprietari:

**Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **129,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1974 e 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Dell'Ardito civico 51; ha un'altezza utile interna di circa m. 260

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

Stato di **manutenzione generale: sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile possono essere considerate sufficienti, con rifiniture standard ormai datate e facciata esterna che necessita di intervento di manutenzione.

Nonostante l'unità sia abitata dall'esecutato, all'interno dei vani sono presenti macchie di umidità lungo le pareti in particolare nelle camere da letto (vedi foto 12, 15, 16).

Come si evince dalla documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Villafranca in Lunigiana, sull'unità immobiliare staggita sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Licenza Edilizia 792/1974** per lavori riguardanti la realizzazione di scala esterna di accesso all'unità al piano primo, previa demolizione della scala di collegamento interna oltre altre opere di ristrutturazione riguardanti sia l'abitazione al piano terra che quella al piano primo;
- **Concessione Edilizia n. 1860/880 del 1993** per lavori di ristrutturazione inerenti l'unità immobiliare staggita sita al piano terra. Come si evince dalla relazione tecnica allegata, i lavori a previsti riguardavano

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 104 / 2021 - Redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali il rifacimento dei pavimenti, degli intonaci, dell'impianto elettrico ed idrico, compreso rifacimento del bagno oltre alla variazione di alcuni spazi interni e variazione aperture esterne (vedi relazione tecnica allegata alla documentazione urbanistica).

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non nota</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: da un'analisi visiva solta dal basso, il tetto non appare in sufficienti condizioni di manutenzione
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di pietrame</b> coibentazione: <b>non visibile</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: Le facciate del fabbricato in alcuni punti necessitano di intervento di ripristino intonaco e tinteggiatura totale.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>solaio a volte intonacato con travetti in legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle da rivestimento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>mattonelle da rivestimento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: rivestimento zona cottura e lavello

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non noto se presente</b> Note: L'immobile al momento del sopralluogo risulta abitato dall'esecutato ed allacciato alle utenze. Nella relazione tecnica allegata alla C.E. N. 1860/880 del 1993, è indicato che tra i lavori a progetto fosse previsto anche il rifacimento dell'impianto elettrico e idrico.
-----------	--

Fognatura

tipologia: **non rilevabile**  
 rete di smaltimento: **non rilevabile**  
 recapito: **non rilevabile**  
 ispezionabilità: **non rilevabile**  
 condizioni: **non rilevabile**  
 conformità: **non noto se presente**

Note: L'immobile al momento del sopralluogo risulta abitato dall'esecutato ed allacciato alle utenze con servizio igienico e cucina funzionanti

Gas

tipologia: **sottotraccia**  
 alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **non rilevabile**  
 condizioni: **non rilevabile**  
 conformità: **non noto se presente**

Note: L'immobile al momento del sopralluogo risulta abitato dall'esecutato ed allacciato alle utenze.

Idrico

tipologia: **sottotraccia**  
 alimentazione: **non rilevabile**  
 rete di distribuzione: **non rilevabile**  
 condizioni: **non rilevabile**  
 conformità: **non noto se presente**

Note: L'immobile al momento del sopralluogo risulta abitato dall'esecutato ed allacciato alle utenze.

Nella relazione tecnica allegata alla C.E. N. 1860/880 del 1993, è indicato che tra i lavori a progetto fosse previsto anche il rifacimento dell'impianto elettrico e idrico.

Termico

tipologia: **autonomo**  
 alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **non visibile**  
 diffusori: **termosifoni in alluminio**  
 condizioni: **non note**  
 conformità: **non noto se presente**

Note: L'immobile al momento del sopralluogo risulta abitato dall'esecutato ed allacciato alle utenze.

Nel soggiorno risulta installata anche una stufa a pellet.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1993
Note	L'anno di rifacimento indicato nel 1993 risulta dalla relazione tecnica allegata alla C.E. N. 1860/880 del 1993, in cui tra i lavori a progetto era previsto anche il rifacimento sia dell'impianto elettrico che di quello idrico.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale con caldaia e termosifoni
Stato impianto	non rilevabile
Potenza nominale	non noto al CTU
Epoca di realizzazione/adequamento	non noto al CTU
Note	In merito all'anno di realizzazione/adequamento

	dell'impianto, a differenza degli impianti elettrico ed idrico, nella relazione tecnica allegata alla C.E. N. 1860/880 del 1993, non c'è alcun riferimento sul rifacimento dell'impianto di riscaldamento. Sarebbe comunque ragionevole pensare che, in concomitanza coi lavori di ristrutturazione svolti nel 1993 (in cui era previsto il rifacimento della pavimentazione e degli altri impianti tecnologici), siano stati svolti anche i lavori di realizzazione/adequamento dell'impianto di riscaldamento.
--	--

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Note generali impianti:**

*In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano di seguito:*

- 1. Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;*
- 2. Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;*
- 3. Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.*

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

*Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore.*

*La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue:*

*Superfici coperte comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale conteggiate al:*

- 100% per Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);*
- 100% scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;*
- 100% muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;*
- 50% muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm;*

*Superfici delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte) conteggiate al:*

- 50% Vani accessori comunicanti;*

Superfici delle competenze esclusive di ornamento delle unità conteggiate al:

-30% fino a 25 mq poi 10% per balconi e terrazze comunicanti;

-15% fino a 25 mq poi 5% per balconi e terrazze non comunicanti;

-10% fino alla superficie dell'UI poi 2% per l'area scoperta.

L'area scoperta ad uso corte che sarà conteggiata è quella rappresentata nella planimetria catastale in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT-Residenziale	superf. esterna lorda	111,00	1,00	111,00
PT - Corte	superf. esterna lorda	18,00	0,10	1,80
		<b>129,00</b>		<b>112,80</b>

**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: 1-2022

Zona: Villafranca Lunigiana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: **Abitazioni civili**

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

Descrizione:

**Aia comune di cui al punto B**

Trattasi di piccola aia/corte pavimentata di circa mq 44 posta sul retro della casa rispetto alla strada comunale di Via dell'Ardito.

All'interno della corte è stata realizzata, in forza di regolare Licenza Edilizia n. **792** rilasciata nel 1974, una scala in muratura di accesso all'appartamento al piano primo di proprietà di terzi. Sulla questione si precisa che, leggendo l'atto di divisione a rogito Notaio Luigi Maneschi del 22/1/1976 Rep. 95585 Racc 10494 stipulato tra le allora proprietarie comuniste, si evince che suddetta scala venne realizzata di comune accordo, al fine di eliminare la scala preesistente interna che collegava il piano terra con il piano primo. Ulteriori patti e condizioni fra le condividenti, stabilivano che: (i) suddetta corte non poteva essere divisa se non con il consenso di ambedue le parti, (ii) doveva essere costantemente lasciata libera e sgombra in modo da permettere ed entrambi (proprietario del piano terra e proprietario del piano primo), il godimento di legge.

Da quanto rilevato dal CTU in fase di sopralluogo si precisa inoltre che:

- a suddetta corte si può accedere sia passando dalla porta finestra del soggiorno dell'unità immobiliare pignorata posta al piano terra, sia esternamente da Via dell'Ardito attraversando il passo a piedi esistente a confine con il mappale 1134;
- è presente una recinzione a divisione di suddetta corte, che però da quanto emerso anche verbalmente col comunista, dovrebbe fungere unicamente da recinto per il cane degli esecutati senza valenza alcuna ai fini della proprietà indivisa.

**1. Quota e tipologia del diritto**

- **1/4 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via dell'Ardito, 51 - Fornoli (Villafranca in Lunigiana MS)

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: XXXXXXXXXX

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con Omissis

– **1/4 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via dei Prati, 6 - Sillano Giuncugnano (LU)

Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con Omissis

Eventuali comproprietari:

- **1/4 di Omissis (OMISSIS)** - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- **1/4 di Omissis (OMISSIS)** - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **44**

il terreno risulta di forma rettangolare allungata ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente superficie pavimentata

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee non presenti

Colture arboree non presenti

Selvicolture non presenti

Stato di **manutenzione generale: sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni sufficienti, area pavimentata ed accessibile.

Non accessibile direttamente con automezzi, nemmeno dal passaggio a confine con il mappale 1134 dato che l'ampiezza del passo è di circa cm 140.

-----  
**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).*

*Trattasi di corte urbana con superficie pavimentata, in aderenza al fabbricato e sulla quale insiste anche la scala di accesso in muratura al piano primo, sotto la quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio comune (sanabile sotto il profilo urbanistico, salvo diritto di terzi);*

*Viste le caratteristiche dell'area in questione e le opere su di essa eseguite, compreso il piccolo ripostiglio nel sottoscala (sanabile sotto il profilo urbanistico, salvo diritto di terzi), si ritiene congruo stimare detto corpo di vendita come corte di pertinenza al fabbricato principale e non come terreno singolo.*

*La superficie presa in considerazione ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, sarà calcolata come area scoperta in percentuale, secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue:*

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 104 / 2021 - Redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali -10% fino alla superficie dell'UI poi 2% per l'area scoperta, avendo come riferimento ovviamente il fabbricato principale di cui è pertinenza, identificato come corpo A del medesimo lotto 1 di vendita.  
Per il piccolo ripostiglio comune ricavato nel sottoscala, inteso come vano accessorio non comunicante, la superficie di competenza sarà conteggiata al 25%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Aia comune	superf. esterna lorda	42,50	0,10	4,25
Ripostiglio comune non comunicante (ricavato nel sottoscala)	superf. esterna lorda	1,00	0,25	0,25
		<b>43,50</b>		<b>4,50</b>

Di seguito si riportano i valori OMI delle abitazioni in quanto il terreno in questione di fatto è una pertinenza dell'abitazione ed è stato conteggiato come tale.

### 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: 1-2022

Zona: Villafranca Lunigiana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

#### Descrizione:

#### Terreno di pertinenza di cui al punto C

Piccolo appezzamento di terreno di mq 186 catastali, avente forma quadrilatera abbastanza regolare (specie di rettangolo allungato), lungo circa una trentina di metri e per una larghezza media di circa 6 metri. Da quanto rilevato in sede di sopralluogo detta area è accessibile unicamente attraverso la particella 725 (identificata come corpo B del lotto 1 di vendita), insieme alla quale costituirebbe di fatto l'area esterna di pertinenza del fabbricato pignorato.

Trattasi di area completamente recintata verso terzi, con confini materializzati da rete metallica su cordolo in muratura.

Rispetto alla strada di Via dell'Ardito, il terreno non è fronte strada ma posto sul retro della casa attraverso la corte mappale 725, non raggiungibile da automezzi ma solamente a piedi e/o piccoli mezzi larghezza aventi larghezza massima 130 cm passando dal passaggio a confine con il mappale 1134 (vedi foto 5).

Con giacitura non pianeggiante, dalla casa si scende con leggera pendenza verso il punto più lontano del terreno, percorrendo una specie di marciapiede in parte pavimentato in cotto e in parte in pietra realizzato lungo il confine lato nord.

Per consentirne il maggiore sfruttamento, riducendone la pendenza, il terreno è stato come suddiviso in tre piane di cui:

- **nella piana più vicina alla casa** il terreno è libero e mantenuto a terreno naturale dove è presente un fornello in muratura prefabbricata tipo barbecue (foto 27);
- **nella piana di mezzo** è stata realizzata, in assenza di titolo edilizio, una specie di tettoia coperta e pavimentata avente dimensioni mt. 3,00 x 3,10 circa, alta mt. 3,15, sorretta da quattro pilastri in legno coperti da tavolato sormontato da manto in cotto compreso di lattoneria.
- **nella piana più lontana alla casa**, è stato realizzato, sempre in assenza di titolo edilizio, una specie di capanno in legno avente dimensioni mt. 2,00 x 2,50, copertura a capanna di cui mt. 2,80 in gronda e mt. 3,15 al colmo.

A formazione e contenimento delle piane di terreno, ci sono due muri di cui il primo a separazione tra la prima e la seconda piana partendo dalla casa, avente un'altezza fuori terra di tre bozze (circa 60 cm), mentre quello a divisione tra la seconda e la terza piana è alto poco più di un metro a cui a ridosso hanno costruito una specie di scompartimento per il ricovero di attrezzi alto circa 1 metro da terra.

A seguito del sopralluogo svolto, si rileva inoltre la presenza sul terreno di linee elettriche e tubazioni dell'acqua derivanti dal fabbricato principale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

– **1/2 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via dell'Ardito, 51 - Fornoli (Villafranca in Lunigiana MS)

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con Omissis

– **1/2 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via dei Prati, 6 - Sillano Giuncugnano (LU)

Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con Omissis

Eventuali comproprietari:

**Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **186,00**

il terreno risulta di forma quadrilatero allungato ed orografia quasi pianeggiante

Tessitura prevalente terreno naturale

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di **manutenzione generale: scarso**

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del terreno e dei manufatti presenti sono scarse.

---

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non noto al CTU
Note	E' presente una linea elettrica che alimenta anche dei lampioni da esterno ubicati lungo il marciapiede

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

#### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

#### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Note generali impianti:**

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano di seguito:

1. Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
2. Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle norme vigenti in materia;

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Trattasi di terreno a confine con abitazioni, di fatto pertinenza dell'abitazione principale, con servizi e sottoservizi annessi sopra e sottosuolo, pertanto si ritiene congruo stimare detto corpo di vendita, come corte pertinenziale e non come terreno singolo.

La superficie presa in considerazione ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, sarà calcolata come area scoperta in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue:

-10% fino alla superficie dell'UI poi 2% per l'area scoperta, avendo come riferimento ovviamente il fabbricato principale di cui fa parte, identificato come corpo a) del lotto 1 in questione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno di pertinenza	superf. esterna lorda	186,00	0,10	18,60
		<b>186,00</b>		<b>18,60</b>

Di seguito si riportano i valori OMI delle abitazioni in quanto il terreno in questione di fatto è una pertinenza dell'abitazione ed è stato conteggiato come tale.

**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: 1-2022

Zona: Villafranca Lunigiana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**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: Agenzie Immobiliari e Tabelle

O.M.I.;

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

Abitazioni tipo economico: Minimo €/mq. 600,00 massimo €/mq. 900,00

Abitazioni civili: Minimo €/mq. 700,00 massimo €/mq. 1.000,00

Ville e villini: Minimo €/mq. 850,00 massimo €/mq. 1.250,00

Box: Minimo €/mq. 150,00 massimo €/mq. 220,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Appartamento al piano terra. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 112.500,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PT-Residenziale	111,00	€ 1.000,00	€ 111.000,00
PT - Corte	1,80	€ 1.000,00	€ 1.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.500,00
Valore corpo			€ 112.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 112.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.500,00

#### B - Aia comune di mq 44

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.500,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Aia comune	4,25	€ 1.000,00	€ 4.250,00
Ripostiglio comune non comunicante (sottoscala)	0,25	€ 1.000,00	€ 250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.500,00
Valore corpo			€ 4.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.250,00

#### C - Terreno di mq. 186

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.600,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno di pertinenza	18,60	€ 1.000,00	€ 18.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.600,00
Valore corpo			€ 18.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.600,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento al PT	Abitaz. di tipo civile [A2]	112,80	€ 112.500,00	€ 112.500,00
B - Aia comune di mq 44		4,50	€ 4.500,00	€ 2.250,00
C - Terreno di mq. 186		18,60	€ 18.600,00	€ 18.600,00

#### 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%)	€ 20.340,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:

*La quota pignorata della corte censita alla particella 725 distinta al corpo di vendita B, è la quota di 1/2 di proprietà indivisa.*

*Suddetta comunione non può essere sciolta e deve rimanere tale poichè vi insiste anche la scala di accesso al comunista del piano di sopra.*

*In caso di vendita si potrebbe procedere in due modi:*

- 1) vendita della quota intestata agli esecutari;*
- 2) vendita della corte come B.C.N.C. insieme all'appartamento del piano terra (previa modifica catastale ovviamente).*

#### Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

##### - A - Appartamento al piano terra

Certificato energetico presente: **NO**  
Indice di prestazione energetica: non noto al CTU

##### - B - Aia comune di mq 44

Certificato energetico presente: **NO**  
Indice di prestazione energetica: non noto al CTU

##### - C - Terreno di mq. 186

Certificato energetico presente: **NO**  
Indice di prestazione energetica: non noto al CTU

#### Pendenze condominiali:

##### - A - Appartamento al piano terra

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note al CTU  
L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato composto solamente da due unità immobiliari con accesso autonomo, di cui una al piano terra (sub 5) ed una al piano primo di proprietà di terzi (sub. 2).

##### - B - Aia comune di mq 44

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note al CTU

##### - C - Terreno di mq. 186

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 107.260,00**

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

Immobile di proprietà privata ad uso abitativo, esente I.V.A..  
Possibilità acquisto agevolazione "prima casa".

Data generazione:  
24-12-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luigi Chioni**

#### Elenco degli allegati:

- Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;
- Documentazione catastale (estratto di mappa, visure catastali, planimetria catastale);

- *Atto di provenienza;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Documentazione urbanistica;*
- *Valori OMI;*
- *Certificati anagrafici- estratto matrimonio eseguiti;*
- *Elenco delle formalità RRII;*
- *Atto divisione Notaio Maneschi del 1976;*
- *Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni (corpo vendita B, C);*
- *Foglio riassuntivo degli estremi catastali in formato .rtf.*
- *Tav.1 – Planimetria dello stato di fatto rilevato dal CTU*
- *Tav. 2 – Planimetria dello stato di fatto con punti di ripresa fotografica*

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luigi Chioni**



# Comune di Villafranca in Lunigiana

Provincia di Massa Carrara

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380

### Uso Notarile



**Vista** la domanda in data **10/11/2022** prot. n° **7573**  
presentata dal **geom. Chioni Luca** in qualità di CTU del Tribunale di Massa  
**Visto** il **Piano Strutturale Intercomunale** approvato con deliberazione  
di Consiglio Comunale n° 9 del 27.04.2021;  
**Visto** il **Regolamento Urbanistico** approvato con deliberazione  
di Consiglio Comunale n° 4 del 11 febbraio 2010;

**SI**

### **DICHIARA E CERTIFICA**

che i terreni sottoindicati sono così ubicati nel vigente Regolamento Urbanistico:

**FG. 27 Mappali 902, 725 Ambiti di trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1**

\*\*\*\*\*

#### **Estratto NTA**

#### **Art. 20 Ambiti di trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1**

##### 20.1 Descrizione dell'ambito

Fatti salvi i centri storici ed il patrimonio edilizio ricadente negli ambiti di conservazione (di cui al precedente capo I delle presenti norme) gli edifici residenziali ricadenti all'interno delle aree di completamento sature sono inseriti nell'ambito denominato B1.

Che contraddistingue Aree urbane del capoluogo e delle frazioni a maggiore densità abitativa dove sono presenti funzioni prevalenti residenziali e commerciali con elevata densità edilizia prive di possibilità di sviluppo ulteriore. Gli interventi mirano al mantenimento dei rapporti esistenti, al miglioramento della qualità del paesaggio urbano e dei caratteri tipologici degli edifici.

##### 20.2. Norme di ambito

##### 20.2.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

##### 20.3. Disciplina degli interventi edilizi

##### 20.3.a. Modalità e procedure di intervento

Per il raggiungimento degli obiettivi d'ambito è consentito riqualificare le superfetazioni e/o le parti giudicate incongrue con il contesto architettonico prevalente attraverso progetto edilizio esteso all'intera unità edilizia e/o della proprietà catastale interessata In via generale sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- addizioni volumetriche degli edifici esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia
- sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica

##### 20.3.b. Prescrizioni quantitative relative alla nuova edificazione

Non è in via generale ammessa la nuova edificazione fatto salvo la possibilità di realizzare ampliamenti una tantum, nel rispetto del codice civile, delle distanze dai confini e tra fabbricati, secondo le seguenti indicazioni:

Per gli edifici residenziali esistenti o comunque legittimi prima del giorno della delibera di approvazione del P.S. sono consentiti, una tantum, i seguenti ampliamenti della SUL esistente:

per le case unifamiliari e bifamiliari con giardino è consentito un ampliamento una tantum di SUL non superiore a mq. 40 per ogni alloggio. Per le case bifamiliari con tipologia a terra-tetto, nel caso di ampliamento in sovrapposizione, l'intervento è subordinato ad istanza di P.C comprendente un progetto che coinvolga entrambe le proprietà in modo da non creare discontinuità della copertura pena la non perseguibilità.

Qualora gli interventi, ad esclusione dell'adeguamento igienico funzionale siano attuati su fabbricati plurifamiliari (esclusi i bi- familiari) gli stesi sono subordinati all'approvazione di un P.A.



## Comune di Villafranca in Lunigiana

Provincia di Massa Carrara

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380

Al momento della presentazione dell'istanza nella quale il richiedente si impegna per sé stesso e per i suoi aventi causa a non richiedere l'altro intervento fino all'entrata in vigore del successivo R.U.

Le unità immobiliari oggetto di ampliamento non possono essere frazionate per 10 anni successivi dal giorno dell'attestazione di abitabilità redatta ai sensi dell'art. 86 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Il nuovo R.E.C. da redigersi dovrà stabilire le sanzioni in caso di inadempienza.

Sono ammessi gli accorpamenti delle unità immobiliari.

Per gli interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e fedele ricostruzione includenti anche la demolizione di volumi secondari (purché legittimi), la ricostruzione può avvenire anche con diverso posizionamento sul lotto di pertinenza. E' consentito inoltre l'incremento della SUL, fino ad un massimo del 20% totale di quella originaria (inclusi i volumi secondari), purché nel caso di destinazione d'uso residenziale sia garantita la dotazione minima di parcheggi pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare avente una SUL fino a mq.50 e due posti auto per ogni unità immobiliare avente una SUL superiore a mq. 50. Fatto salvo quanto previsto dalle vigenti leggi in materia, è altresì consentito l'incremento della SUL fino ad un massimo del 20% di quella originaria dei volumi secondari demoliti, anche nel caso di destinazione d'uso ad attività commerciali, direzionali, di servizio relative a servizi privati e turistico ricettive purché si prevedano in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso le seguenti dotazioni minime:

- per attività commerciali uguali o superiori a mq.250 una dotazione minima di parcheggi non inferiore a mq.1.50 per ogni mq. di superficie di vendita. I parcheggi devono essere alberati;

- per attività turistico ricettive uguali o superiori a 10 posti letto una dotazione minima di un parcheggio ogni due posti letto. I parcheggi devono essere alberati;

- per servizi privati una dotazione minima di parcheggi non inferiore a mq.0,75 per ogni mq. di SLP risultante complessivamente dall'intervento.

Qualora gli interventi, siano attuati su fabbricati plurifamiliari (esclusi i bi-familiari) gli stessi sono subordinati all'approvazione di un P.A. Nel caso di immobili o complessi edilizi aventi una SUL complessiva superiore a mq. 450 l'intervento è condizionato all'approvazione di uno specifico P.A. convenzionato.

#### 20.3.c. Manufatti e opere accessorie

##### Porticati

Sono ammessi per un massimo del 20% della S.U.L. esistente.

##### Sottotetti

È consentito realizzare locali accessori nel sottotetto degli edifici purché abbiano una superficie non superiore alla metà della SUL prevista, altezza in gronda non superiore a m.1,00 ed altezza media interna inferiore a mt. 2,70. Per coperture piane tali locali accessori potranno essere ricavati nella misura massima non superiore alla metà della SUL prevista ed altezza massima interna pari a mt.2,50.

##### Arredi da giardino

Sono ammessi elementi di arredo per giardino quali berceau, forni o barbecue con strutture in legno nel rispetto delle distanze dai confini e del codice civile.

Recinzioni ed ingressi le recinzioni sono ammesse con altezza massima di 200 cm purché realizzate con sostegni lignei o metallici preverniciati o zincati inseriti su piccolo cordolo interrato in muratura che, se fuori terra, risulti non superiore a cm 100 di altezza e 30 di larghezza, È richiesto l'utilizzo di siepi multistrato autoctone o naturalizzate da affiancare al lato interno od esterno della recinzione sempre comunque nei limiti della proprietà. Limitatamente agli accessi pedonali e carrabili posti lungo le strade principali potrà essere realizzato un tratto di muratura a sostegno di eventuali cancelli, il cui sviluppo non dovrà superare i ml 5 ed una altezza massima di ml 2,00, rifinita con intonaco civile o realizzata con pietra locale o mattoni di recupero a vista posati ad opera incerta. Gli ingressi carrai devono essere arretrati di almeno ml. 4.50 dal limite stradale pubblico, con inviti laterali tali da consentire una buona visibilità di manovra anche per i veicoli in retromarcia; sono fatte salve eventuali Norme di carattere generale più restrittive.

\*\*\*\*\*

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Villafranca L. li 14/11/2022

Il tecnico comunale  
