



**TRIBUNALE DI MASSA  
Sezione Fallimentare**

\*\*\*

*Fallimento Costruire Srl  
(R.G. Cron. n. 25/2015)*

**VERBALE DELLE OPERAZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

\*\*\*

L'anno 2019 (duemiladiciasette) il giorno 11 (undici) del mese di febbraio, alle ore 11:30, presso il Tribunale di Massa, il sottoscritto curatore Dott.ssa Elena Baccioli del fallimento di cui in epigrafe, in forza di ordinanza del Giudice Delegato alla procedura, Dott. Alessandro Pellegri,

PREMESSO CHE

- il Giudice Delegato ha autorizzato il compimento delle operazioni relative alla vendita, ex art. 107 l.f., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, del terreno sito nel Comune di Mulazzo località Boceda (MS), meglio identificati nella relazione tecnica estimativa redatta dal geom. Roberto Spediacci depositata in data 24 maggio 2017;
- entro le ore 13,00 (tredici) del giorno 8 (otto) febbraio 2019, presso lo studio della scrivente curatore, per il **Lotto 001** indicato nell'avviso di vendita non è stata presentata alcuna offerta e che pertanto la vendita senza incanto non

ha avuto luogo;

Tutto ciò premesso

rilevato che l'avviso di vendita redatto dalla sottoscritta è stato pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia sul quotidiano La Nazione stampa locale il 11/12/2018 e su Rivista Aste Giudiziarie n.24 del 7 dicembre 2018, sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati, [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e relativa sezione aste giudiziarie [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it)., sul free press "Rivista Tabloid Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" n. 43 dicembre 2018 e sul tabloid "Rivista aste giudiziarie" della Lombardia n. 109 del 12 dicembre 2018.

Rilevato che nessuna offerta è stata presentata, e che pertanto la vendita senza incanto non ha avuto luogo, il curatore da atto che si procederà ad un nuovo tentativo, ai sensi di legge, se ritenuto utile, con una riduzione percentuale di prezzo da determinare e da sottoporre all'attenzione degli altri organi della procedura.

Dell'udienza, che termina alle ore 11:45, viene redatto il presente verbale.

Il curatore

*Dott.ssa Elena Baccioli*

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**Costruire S.r.l. Unipersonale**

N° Gen. Rep. **25/2015**  
data udienza di verifica crediti: 17-03-2016 ore 09:30

Giudice Delegato: **Dott.ssa SARA FARINI**

Curatore Fallimentare: **Elena Baccioli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - TERRENO AD USO**  
**ARTIGIANALE IN COMUNE DI**  
**MULAZZO, 001 - STRISCIA DI**  
**TERRENO IN VILAFRANCA**  
**LUNIGIANA**

**Esperto alla stima:** Roberto Spediacci  
**Codice fiscale:** SPDRRT67A20E463A  
**Studio in:** via Traversa 7 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585810486  
**Email:** robertospediacci@tiscali.it  
**Pec:** roberto.spediacci@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Località Boceda - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001 - TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULAZZO

**Corpo:** TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULAZZO

**Categoria:** artigianale

**Dati Catastali:** COSTRUIRE S.R.L. UNIPERSONALE con sede in VILAFRANCA IN LUNIGIANA C.F. 01122410457 Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria MULAZZO foglio 46, particella 702, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale MQ. 1754, reddito dominicale: € Euro 5,44, reddito agrario: € Euro 2,72,

**Bene:** Via delle Querce - Zona centrale - Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) - 54028

**Lotto:** 001 - STRISCIA DI TERRENO IN VILAFRANCA LUNIGIANA

**Corpo:** STRISCIA DI TERRENO IN COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS)

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** COSTRUIRE S.R.L. UNIPERSONALE con sede in VILAFRANCA IN LUNIGIANA C.F. 01122410457 Proprietà per 1/1, sezione censuaria Villafranca in Lunigiana foglio 10, particella 984, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale MQ. 86, reddito dominicale: € Euro 0,36, reddito agrario: € Euro 0,18,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - Località Boceda - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001 - TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULAZZO

**Corpo:** TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULAZZO

**Possesso:** Libero

**Bene:** Via delle Querce - Zona centrale - Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) - 54028

**Lotto:** 001 - STRISCIA DI TERRENO IN VILAFRANCA LUNIGIANA

**Corpo:** STRISCIA DI TERRENO IN COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS)

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Località Boceda - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001 - TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULAZZO

**Corpo:** TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULAZZO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Via delle Querce - Zona centrale - Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) - 54028

**Lotto:** 001 - STRISCIA DI TERRENO IN VILAFRANCA LUNIGIANA

**Corpo:** STRISCIA DI TERRENO IN COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Località Boceda - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001 - TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULAZZO

**Corpo:** TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULAZZO

**Creditori Iscritti:** Non specificato

**Bene:** Via delle Querce - Zona centrale - Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) - 54028

**Lotto:** 001 - STRISCIA DI TERRENO IN VILAFRANCA LUNIGIANA

**Corpo:** STRISCIA DI TERRENO IN COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS)

**Creditori Iscritti:** Non specificato

#### 5. Comproprietari

**Beni:** - Località Boceda - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001 - TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULAZZO

**Corpo:** TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULAZZO

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via delle Querce - Zona centrale - Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) - 54028

**Lotto:** 001 - STRISCIA DI TERRENO IN VILAFRANCA LUNIGIANA

**Corpo:** STRISCIA DI TERRENO IN COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS)

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** - Località Boceda - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001 - TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULAZZO

**Corpo:** TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULAZZO

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via delle Querce - Zona centrale - Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) - 54028

**Lotto:** 001 - STRISCIA DI TERRENO IN VILAFRANCA LUNIGIANA

**Corpo:** STRISCIA DI TERRENO IN COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS)

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Località Boceda - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001 - TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULAZZO

**Corpo:** TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULAZZO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via delle Querce - Zona centrale - Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) - 54028

**Lotto:** 001 - STRISCIA DI TERRENO IN VILAFRANCA LUNIGIANA

**Corpo:** STRISCIA DI TERRENO IN COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS)

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** - Località Boceda - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001 - TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULLAZZO

**Prezzo da libero:** € 31.712,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** Via delle Querce - Zona centrale - Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) - 54028

**Lotto:** 001 - STRISCIA DI TERRENO IN VILLAFRANCA LUNIGIANA

**Prezzo da libero:** € 3.870,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Mulazzo (Massa Carrara)**  
Località/Frazione **Località Boceda**

**Lotto: 001 - TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULAZZO**

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: TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULAZZO.**

**artigianale sito in frazione: Località Boceda**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di COSTRUIRE S.R.L. UNIPERSONALE - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01122410457

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: COSTRUIRE S.R.L. UNIPERSONALE con sede in VILLAFRANCA IN LUNIGIANA C.F. 01122410457 Proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria MULAZZO, foglio 46, particella 702, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale MQ. 1754, reddito dominicale: € Euro 5,44, reddito agrario: € Euro 2,72

Confini: Strada di lottizzazione da due lati e beni di cui alle particelle 711 e 714 del foglio 46 del Comune di Mulazzo

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

Non specificato

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

Lotto di terreno della superficie catastale di mq. 1.754 ricadente all'interno dell'area ad uso artigianale di Boceda oggetto di convenzione tra la Comunità Montana Lunigiana (ora Unione di Comuni Montani Lunigiana) e il Comune di Mulazzo. Area di facile accesso dalla viabilità provinciale, collegata alla statale della Cisa. Visibilità diretta dall'autostrada della Cisa, i cui caselli di Aulla e Pontremoli distano ciascuno rispettivamente circa 13 e circa 14 km.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** artigianale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 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:

Nessuna.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro COSTRUIRE S.R.L. UNIPERSONALE; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA DEL 02/12/2015 REP. N. 25/2015 iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 21/12/2015 ai nn. 10743/7874;

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****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:** COSTRUIRE S.R.L. UNIPERSONALE dal 29/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO LUCIO CONSOLI, in data 29/11/2002, ai nn. 9313/2885; registrato a AULLA, in data , ai nn. ; trascritto a MASSA - CARRARA, in data 14/12/2002, ai nn. 12310/8807.

Note: Nell'atto di acquisto sopra menzionato viene erroneamente riportato 40980 quale numero della nota di trascrizione della convenzione in quanto trattasi di n. 4090 del 23-06-1994. Per servitù attive e passive si rimanda all'atto di acquisto sopra citato che si allega.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

artigianale

**7.2 Conformità urbanistica:**

artigianale

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 18 in data 14.06.2011
Zona omogenea:	- ARTICOLO 52. NUOVI INSEDIAMENTI (C) - Strutture e spazi urbani prevalentemente produttivi (CP)

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione di lottizzazione stipulata tra la Comunità Montana della Lunigiana e il Comune di Mulazzo (MS)
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito notaio Carmelo La Rosa di Massa del 3/06/1994 rep. n. 24236, trascritto a Massa il 23/6/1994 al n. 4090 al quale si rimanda per gli obblighi derivanti.
Obblighi derivanti:	Si rimanda alla Convenzione sopra citata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **artigianale** di cui al punto **TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULLAZZO**

Lotto di terreno della superficie catastale di mq. 1.754 ricadente all'interno dell'area ad uso artigianale di Boceda oggetto di convenzione tra la Comunità Montana Lunigiana (ora Unione di Comuni Montani Lunigiana) ed il Comune di Mulazzo. L'area, destinata ad edifici ed attrezzature per attività produttive a carattere artigianale, risulta già urbanizzata, dotata di approvvigionamento idrico, energia elettrica, metanizzazione, rete fognaria, con strade interne e parcheggi asfaltati. Il lotto in stima, completamente aperto e privo di recinzioni, è ben accessibile trovandosi in angolo tra le strade interne di lottizzazione. Nei lotti contigui sono già stati edificati due capannoni ad uso artigianale ben visibili dall'autostrada.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di **COSTRUIRE S.R.L. UNIPERSONALE- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01122410457

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.754,00**

il terreno risulta di forma Pressochè rettangolare ed orografia Piana con leggera pendenza verso l'autostrada

Tessitura prevalente Prato

Stato di manutenzione generale: discreto

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO AD USO ARTIGIANALE	sup reale netta	1.754,00	1,00	1.754,00
		<b>1.754,00</b>		<b>1.754,00</b>

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

Stima comparativa a valore di mercato. Nella fattispecie si è tenuto conto dell'offerta divulgata dall'Unione di Comuni Montana Lunigiana (già Comunità Montana della Lunigiana) attraverso il proprio sito Internet dove per quanto riguarda l'area destinata ad attività artigianale per i lotti ancora disponibili la richiesta di prezzo è di € 18,08 al mq. che risulta essere anche il prezzo di acquisto a mq. pagato dalla Società Fallita con atto di vendita a rogito notaio Lucio Consoli del 29/11/2002 rep. n. 9313/2885.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Comune di Mulazzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sito Internet della Unione di Comuni Montana Lunigiana;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 18,08/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULLAZZO. artigianale**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO AD USO AR-	1.754,00	€ 18,08	€ 31.712,32

TIGIANALE

Valore corpo	€ 31.712,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 31.712,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 31.712,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI MULLAZZO	artigianale	1.754,00	€ 31.712,00	€ 31.712,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €0,00  
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €31.712,00

Beni in **Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara)**  
 Località/Frazione **Zona centrale**  
 Via delle Querce

**Lotto: 001 - STRISCIA DI TERRENO IN VILLAFRANCA LUNIGIANA**

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: STRISCIA DI TERRENO IN COMUNE DI VILLAFRANCA IN LUNIGIANA (MS).**

**residenziale sito in frazione: Zona centrale, Via delle Querce**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di COSTRUIRE S.R.L. UNIPERSONALE - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01122410457

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: COSTRUIRE S.R.L. UNIPERSONALE con sede in VILLAFRANCA IN LUNIGIANA C.F.

01122410457 Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio 10, particella 984, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale MQ. 86, reddito dominicale: € Euro 0,36, reddito agrario: € Euro 0,18

Confini: Confina con beni di cui ai mappali 681, 779, 309, 983 e 848, tutti del foglio 10 del Comune di Villafranca in Lunigiana.

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

Non specificato

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

Striscia di terreno della superficie catastale di mq. 86 posta in zona interna a Via delle Querce.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato 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:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Altro

Note: Al momento del sopralluogo, nel lato sud della particella, si riscontrava la presenza di una recinzione costituita da muro in c.a. e soprastante rete metallica sostenuta da paletti, come se la striscia di terreno in stima fosse stata inglobata nella proprietà di terzi mapp. 779. A supporto di tale ipotesi sono le informazioni assunte al riguardo e il frazionamento catastale del 25/01/2013 per procedere alla vendita del mapp. 983 scorporandola dall'ex mapp. 951, inoltre anche la misurazione effettuata in loco dallo scrivente, se pur eseguita con la sola cordella metrica e riscontrata sulla mappa in scala 1:2000, sembrerebbe confermare l'ipotesi di tale situazione.

## 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:

Nessuna.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro COSTRUIRE S.R.L. UNIPERSONALE; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA DEL 02/12/2015 REP. N. 25/2015 iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 21/12/2015 ai nn. 10743/7874;

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**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:** COSTRUIRE S.R.L. UNIPERSONALE con sede in Villafranca in Lunigiana c.f. 01122410457 Proprietà per 1/1 dal 24/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - a rogito di NOTAIO PAOLA POGGIOLINI, in data 24/07/2007, ai nn. 3236.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

residenziale

**7.2 Conformità urbanistica:**

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 4 del 11 febbraio 2010
Zona omogenea:	Ambiti di trasformazione, Aree di completamento destinate ad edilizia di tipo residenziale BP
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23, ambito BP 7.01 Modalità d'intervento: si attua attraverso un permesso di costruire convenzionato Tipologia ammessa: edifici mono e/o bi-familiari Per indici e prescrizioni vedi certificato di destinazione urbanistica allegato

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **STRISCIA DI TERRENO IN COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS)**

Striscia di terreno della superficie catastale di mq. 86 posta in zona interna alla Via delle Querce. Come già riportato nelle note di qui al paragrafo "Disponibilità" a cui si rimanda, la particella risulterebbe recintata lungo il confine catastale nel lato sud ad inglobarla nel mappale 779 di proprietà di terzi.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di COSTRUIRE S.R.L. UNIPERSONALE- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01122410457

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **86,00**

il terreno risulta di forma Striscia pressochè rettangolare ed orografia Pianeggiante  
Tessitura prevalente Prato/giardino

### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup reale netta	86,00	1,00	86,00
		<b>86,00</b>		<b>86,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima con il metodo comparativo a valore di mercato in base a parametri tecnici (il mq.) ed indagini tra operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili.

Il terreno in questione per l'esigua consistenza, pur ricadendo secondo lo strumento urbanistico in aree di completamento destinate ad edilizia di tipo plurifamiliare BP, non è automaticamente edificabile ma la sua potenzialità concorrerebbe se accorpata ad altro lotto di maggior consistenza e dimensioni, e pertanto si ritiene, ai fini della stima, di applicare un valore medio tra area edificabile ed area ad uso giardino.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### STRISCIA DI TERRENO IN COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS). residenziale

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	86,00	€ 45,00	€ 3.870,00
Valore corpo			€ 3.870,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.870,00



Valore complessivo diritto e quota

€ 3.870,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
STRISCIA DI TERRENO IN COMUNE DI VILLAFRANCA IN LUNIGIANA (MS)	residenziale	86,00	€ 3.870,00	€ 3.870,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €3.870,00

**Allegati**

TERRENO COMUNE DI MULAZZO LOTTO 1:

- Estratto di mappa e visura storica catastale DOC250517.pdf
- Ispezioni ipotecarie e nota di trascrizione convenzione DOC250517.001.pdf
- Copia telematica atto di provenienza DOC250517.002.pdf
- Planimetria generale dell'area artigianale di Boceda scaricata dal sito Interneto dell'Unione di Comuni Montana Lunigiana DOC250517.003.pdf
- Foto satellitare dall'alto (scaricata da Google maps) DOC250517.004.pdf
- Rilievo fotografico pdf
- Certificato di destinazione urbanistica DOC250517.005.pdf

TERRENO COMUNE DI VILLAFRANCA LUNIGIANA LOTTO 1:

- Estratto di mappa e visura storica catastale DOC250517.006.pdf
- Ispezione ipotecaria DOC250517.007.pdf
- Foto satellitare dall'alto (scaricata da Google maps) DOC250517.008.pdf
- Rilievo fotografico pdf
- Certificato di destinazione urbanistica DOC250517.009.pdf

Data generazione:

25-05-2017

L'Esperto alla stima  
**Roberto Spediacci**