Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
01002766 00000D33 W14DK001
00126842 03/02/2023 09:38:02
4578-00088 990F2C27B83B9DC7
IDENTIFICATIVO : 01211020156372
0 1 21 102015 637 2

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DELLA SOC. COOP. "AURORA SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE", CON SEDE IN LECCO (LC9- D.M. del 14/11/2018 n° 405/2018)

ASTE GIUDIZIARIE.it

Commissario Liquidatore:
Dott. Alessandro Brunelli

RELAZIONE TECNICA DI STIMA ASSEVERATA

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto **Galassi geom. Giampiero**, nato a Cesena il 09/02/1979, Cod. Fisc. GLSGPR79B09C573K, con studio professionale in Cesena Via Giordano Bruno n° 160, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°2009, ed all'Albo speciale dei Periti del Tribunale di Forlì, è stato incaricato dal Commissario Liquidatore della AURORA SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE con sede a Lecco di valutare i beni

ASTE GIUDIZIARIE.it

COLLEGIO GEOMETRI geometra GALASSI GIAMPIERO 2009 PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobili di proprietà della stessa società in liquidazione.

- **QUESITI:**

Il perito stimatore:

1) identifichi esattamente i beni di proprietà, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

2) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari;

3) prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili, raffrontandole anche con quelle depositate in Catasto;

4) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc);

5) riferisca ***sullo stato di possesso degli immobili****, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratto di locazione, di comodato, diritto di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in*

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

data antecedente al fallimento, accerti presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

6) provveda a verificare, anche con controlli presso i componenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico- artistici, di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

7) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

8) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia;

9) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile,

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

COLLEGIO GEOMETRI
geometra
GALASSI GIAMPIERO
2009
PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale;

10) provveda inoltre ad acquisire il certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento;

11) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;

12) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2011, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13) verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene sia di proprietà

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ovvero derivante da alcuno sui suddetti titoli;

14) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., il perito provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d. P.R. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso non superiore a €. 250,00 in caso di immobile singolo e di €. 200,00 in caso di pluralità di immobili;

15) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione al curatore ove le spese da affrontare fossero ingenti e comunque superiori a €. 3.000,00;

16) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti la domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Segnali al

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

COLLEGIO GEOMETRI
GALASSI GIAMPIERO
2009
PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

curatore la necessità di procedere all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, indicandone i costi e richiedendo specifica autorizzazione per procedere;

*17) proceda alla stima dei singoli beni, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (**da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore di stima**);*

*18) **nell'ipotesi in cui la Società in Liquidazione Coatta sia titolare solo di una o più quote,** accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;*

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

19) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di "n" unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco…) la località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani…), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

20) precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costruirle, etc.

- **Premessa:**

Per espletare all'incarico ricevuto sono state effettuate le seguenti operazioni:

- ricerche Ipo-catastali a livello Nazionale presso l' Ufficio del Territorio - Sezione Pubblicità Immobiliare e Sezione Catasto al fine di accertare i beni in capo alla società in liquidazione.

- ricerche amministrative ai sensi dell'art. 47/85 e successive modificazioni presso i Comuni ove sono ubicati gli immobili, al fine di verificare la conformità e/o regolarità degli stessi;

- richiesta presso gli uffici urbanistici dei Comuni ove la società in liquidazione ha terreni, del Certificato di Destinazione Urbanistica;

- richiesta presso i Notai dell'atto di provenienza dei beni in capo alla

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Società in Liquidazione.

-sopralluogo eseguito in data 05/05/2022 presso la proprietà oggetto di stima sita in Comune di Villafranca in Lunigiana in provincia di Massa Carrara assieme al collaboratore di studio al fine di documentare con fotografie lo stato dei luoghi a accertare i luoghi stessi.

//////////////////////////////

- RISPOSTA AI QUESITI:

-1.0) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA AURORA SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE.

ACCERTAMENTI ESEGUITI DA BANCA DATI CATASTALE

Dall'ispezione catastale a livello nazionale a nome della Società Aurora Società Cooperativa in Liquidazione con sede a Lecco, C.F. 00783560139 (All.to "1") aggiornata al 28/01/2023 è emerso che la suddetta Cooperativa in banca dati catastale è proprietaria dei seguenti beni immobili:

A) Intera proprietà di terreni e fabbricati legali all'attività agricola e/o ex rurali, siti in Comune di Villafranca in Lunigiana identificati al **Catasto Terreni** del medesimo Comune, al **Foglio 19** Particella 118 subalterni 1, 2 e sub. 3, Particella 121, Particella 122, Particella 301; 23, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 112, 115, 116, 117, 119, 120, 123, 125, 132, 218, 219, 220, 222, 223, 224, 225, 259, 265, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 326, 327, 328, 329, 330, 340, 341, 384, 388, 391, 392, 394, 395, 396; al Foglio 16 Particelle 1028 e 1031 al **Foglio 17** Particelle 571, 614, e 615; al **Foglio 18** Particelle 251 e 310; al **Foglio 21** Particelle 7, 11, 53, 61, 62, 69, 145, 161, 211e al **Foglio 22**

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particelle 2, 4, 6, 21, 45 e 52.

B) Proprietà superficiaria degli immobili identificati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sirtori, Sez. SIR, al Foglio 1 Particella 104 subalterni 2, 5, 8, 10, 11, 14, 501, 502, 503 e 504.

C) Quota di ½ di proprietà indivisa di terreni siti in Comune di Paderno D'Adda censiti al **Catasto Terreni** del medesimo Comune, al Foglio 9, Particelle 2194 e 2195.

NB: per i frustoli di terreno ricompresi nel presente gruppo si fa presente che sono erroneamente identificati in quanto su di essi sono presenti due fabbricati condominiali, quindi i terreni dovrebbero essere censiti a "Partita 1" come Enti Urbani pertanto sarebbe da eseguire un Tipo Mappale di aggiornamento al fine di far scomparire l'intestazione catastale.

D) quota di ½ di proprietà indivisa di terreni siti in Comune di Paderno D'Adda in provincia di Lecco, in Via Cascina Riva identificati al Catasto Terreni del Comune di Paderno D'Adda, al **Foglio 9, Particelle 2139 e 2196.**

E) Intera proprietà degli immobili identificati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sirtori, al Foglio 1 Particella 1520 subalterni 6 e 12.

ACCERTAMENTI ESEGUITI DA BANCA DATI DELLA CONSERVATORIA DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI (CONSERVATORIA)

Dall'ispezione a livello nazionale a nome della Società Aurora Società Cooperativa in Liquidazione con sede a Lecco, C.F. 00783560139 (All.to "2") nei Pubblici Registri Immobiliari è emerso che la situazione catastale agli atti sopra riportata non è corretta e aggiornata poiché alcuni beni di

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quelli ancora catastalmente di proprietà della Cooperativa Aurora sono stati oggetto di atti di vendita pubblici trascritti e per i medesimi non risulta presentata e/o ancora lavorata e inserita in banca dati, dagli Uffici Catastali competenti la voltura di detti atti

Quanto sopra riguarda i beni di seguito indicati:

Beni di cui al punto B) riguardanti:

Proprietà superficiaria di immobili identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Sirtori, Sez. SIR,** (All.to "3"),

al Foglio 1 Particella 104 sub. 2, cat. A/2 di classe 2, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 637,82;

al Foglio 1 Particella 104 sub. 5, cat. A/2 di classe 2, consistenza 7 vani, Rendita catastale €. 686,89;

al Foglio 1 Particella 104 sub. 8, cat. C/6 di classe 2, consistenza 18 mq, Rendita Catastale €. 74,37;

al Foglio 1 Particella 104 sub. 10, cat. A/2 di classe 2, consistenza 6 vani, Rendita Catastale €. 588,76;

al Foglio 1 Particella 104 sub. 11, cat. C/6 di classe 2, consistenza 18 mq, Rendita Catastale €. 74,37;

al Foglio 1 Particella 104 sub. 14, cat. C/6 di classe 2, consistenza 18 mq, Rendita Catastale €. 74,37;

al Foglio 1 Particella 104 sub. 501, cat. A/2 di classe 2, consistenza 8,5 vani, Rendita Catastale €. 834,08;

al Foglio 1 Particella 104 sub. 502, cat. A/2 di classe 2, consistenza 8,5 vani, Rendita Catastale €. 834,08;

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

al **Foglio 1 Particella 104 sub. 503,** cat. C/6 di classe 2, consistenza 16 mq, Rendita Catastale €. 66,11;

al **Foglio 1 Particella 104 sub. 504,** cat. C/6 di classe 2, consistenza 17 mq, Rendita Catastale €. 70,24.

I sopra elencati beni immobili dalla ricostruzione degli atti di compravendita reperiti e accertati dall'ispezione ipotecaria, confrontati con le visure catastali storiche dei suddetti beni **risultano essere stati venduti dalla Società Cooperativa Edilizia Aurora**, con i seguenti atti:

-Atto di assegnazione a socio redatto dal Dott. Notaio Pier Luigi Donegana del 21/12/1988 Rep. N° 83244 trascritto a Lecco il 18/01/1989 Art. 522 (All.to "4").

-Atto di assegnazione a socio redatto dal Dott. Notaio Pier Luigi Donegana del 21/12/1988 Rep. N° 83250 trascritto a Lecco il 18/01/1989 Art. 528 (All.to "5").

-Atto di assegnazione a socio redatto dal Dott. Notaio Pier Luigi Donegana del 29/07/1992 Rep. N° 122479/9825 trascritto a Lecco il 31/07/1992 Art. 6222 (All.to "6").

-Atto di assegnazione a socio redatto dal Dott. Notaio Pier Luigi Donegana del 21/12/1988 Rep. N° 83247 trascritto a Lecco il 18/01/1989 Art. 525 (All.to "7").

-Atto di assegnazione a socio redatto dal Dott. Notaio Pier Luigi Donegana del 21/12/1988 Rep. N° 83246 trascritto a Lecco il 18/01/1989 Art. 524 (All.to "8").

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

COLLEGIO GEOMETRI ... GALASSI GIAMPIERO 2009 ... DI FORLI'

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Atto di assegnazione a socio redatto dal Dott. Notaio Pier Luigi Donegana del 21/12/1988 Rep. N° 83245 trascritto a Lecco il 18/01/1989 Art. 523 (All.to "9").

Beni di cui al punto C) riguardanti:

Proprietà per la quota di ½ di terreni siti in Comune di Paderno D'Adda censiti al **Catasto Terreni** del medesimo Comune (All.to "10").

al **Foglio 9,**

Particella 2194, seminativo arboreo di classe 2 di mq. 1.512, Reddito Dominicale €. 8,59, Reddito Agrario €. 6,25;

Particella 2195 seminativo arboreo di classe 2 di mq. 1.512, Reddito Dominicale €. 8,59, Reddito Agrario €. 6,25;

I sopra elencati beni immobili dalla ricostruzione degli atti di compravendita reperiti e accertati dall'ispezione ipotecaria, confrontati con le visure catastali storiche dei suddetti beni risultano presenti due fabbricati condominiali.

12

Dalle ricerche eseguite in Conservatoria di Lecco, ed in particolare dall'atto del Dott. Notaio Franco Panzeri in Merate del 03/12/1996 n° 109.222-20075 di Rep trascritto a Lecco il 21/12/1996 Art. 9.236 (All.to "11") la Società Aurora diveniva proprietaria superficiaria della sola particella 2194 mentre la particella 2195 sempre con il medesimo atto diveniva di proprietà superficiaria della [redacted]

Successivamente la Società Aurora sulla particella 2194 costruiva un fabbricato condominiale comprendente diverse unità abitative e

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

COLLEGIO GEOMETRI ... GALASSI GIAMPIERO ... 2005 ... PROVINCIA DI FORLI' CESENA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
01002766 00000033 W14DK001
00126839 03/02/2023 09:37:44
4578-00082 989F260FZ216F361
IDENTIFICATIVO : 01211020156407
0 1 21 02015 640 7

servizi (garage, etc..) che ha venduto, per la proprieta superficiaria, con i seguenti atti:

- Atto di assegnazione a socio del Dott. Notaio Donegana Pier Luigi di Oggiono (LC) del 30/06/1999 Rep. N° 174517 trascritto a Lecco il 14/07/1999 Art. 6.357 (All.to "12").
- Atto di assegnazione a socio del Dott. Notaio Donegana Pier Luigi di Oggiono (LC) del 30/06/1999 Rep. N° 174519 trascritto a Lecco il 14/07/1999 Art. 6.359 (All.to "13").
- Atto di assegnazione a socio del Dott. Notaio Donegana Pier Luigi di Oggiono (LC) del 30/06/1999 Rep. N° 174524 trascritto a Lecco il 14/07/1999 Art. 6.360 (All.to "14").
- Atto di assegnazione a socio del Dott. Notaio Donegana Pier Luigi di Oggiono (LC) del 30/06/1999 Rep. N° 174518 trascritto a Lecco il 14/07/1999 Art. 6.358 (All.to "15").
- Atto di assegnazione a socio del Dott. Notaio Donegana Pier Luigi di Oggiono (LC) del 30/06/1999 Rep. N° 174525 trascritto a Lecco il 16/07/1999 Art. 6.440 (All.to "16").
- Atto di assegnazione a socio del Dott. Notaio Donegana Pier Luigi di Oggiono (LC) del 30/06/1999 Rep. N° 174526 trascritto a Lecco il 16/07/1999 Art. 6.441 (All.to "17").
- Atto di assegnazione a socio del Dott. Notaio Donegana Pier Luigi di Oggiono (LC) del 30/06/1999 Rep. N° 174527 trascritto a Lecco il 16/07/1999 Art. 6.442 (All.to "18").

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

COLLEGIO GEOMETRI
GIAMPIERO
PROVINCIA DI FORLI' CESENA
2019

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Atto di assegnazione a socio del Dott. Notaio Donegana Pier Luigi di Oggiono (LC) del 30/06/1999 Rep. N° 174528 trascritto a Lecco il 16/07/1999 Art. 6.443 (All.to "19").

Beni di cui al punto D) riguardanti:

Quota di ½ di proprietà indivisa di terreni siti in Comune di Paderno D'Adda in provincia di Lecco, in Via Cascina Riva doppia/strada delle Riviere n°15 adibiti a standards nel comparto n°8 e adibiti a viabilità, identificato al Catasto Terreni del Comune di Paderno D'Adda (All.to "20"), al **Foglio 9;**

Particella 2139, Semin Arbor di classe 2 , di mq. 429; Reddito Dominicale € 2,44; Reddito Agrario € 1,77 ;

Particella 2196, Semin Arbor di classe 2 , di mq. 816, Reddito Dominicale € 4,64; Reddito Agrario € 3,37;

Dalle ricerche eseguite è emerso che detti terreni, per la quota di ½ proprietà, sono stati ceduti al Comune di Paderno D'Adda dalla Società con atto del Dott. Notaio Franco Panzeri di Merate del 03/12/1996 registrato a Merate il 20/12/1996 al n° 989 (All.to "21") ma a tutt'oggi non risulta ancora trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Tale aspetto è stato confermato anche dalla Sig.ra [redacted] del Comune di Paderno D'Adda che inviava mail allo scrivente alla luce della richiesta del CDU per i terreni (All.to "22").

Beni di cui al punto E) riguardanti:

Proprietà per 1/1 di porzioni immobiliari urbane identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Sirtori, Sez. Urb. SIR,** (All.to "23").

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

al Foglio 1 Particella 1520 sub. 6, cat. A/2 di classe 2, consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale €. 735,95 ;

al Foglio 1 Particella 1520 sub. 12, cat. C/6 di classe 2, consistenza 16 mq, Rendita Catastale €. 66,11.

Per le suddette porzioni immobiliari è stata eseguita ispezione presso l'Agenzia del Territorio-Sezione Pubblicità Immobiliare di Lecco (All.to "24"), non accertando atti di vendita e/o altro tipo per dette porzioni.

Lo scrivente Perito Stimatore ha provveduto pertanto ad estendere la ricerca a tutta la particella 1520 sulla quale la Società Cooperativa Edilizia Aurora a R.L. aveva edificato il fabbricato che ricomprende le porzioni immobiliari ancora intestate catastalmente alla stessa.

Dalla ricerca sono stati accertati e verificati i seguenti atti di assegnazione a socio:

-Atto di assegnazione a socio del Dott. Notaio Pier Luigi Donegana del 21/12/1988 Rep. n° 73242 con il quale la Società Cooperativa Edilizia Aurora a R.L. assegnava le porzioni immobiliari ancora non identificate catastalmente ma solo schedate a [redacted] trascritto a Lecco il 18/01/1989 Art. 520 (All.to "25"). Successivamente l'assegnataria vendeva le porzioni immobiliari (sub.ni 2-11 della Particella 1520) a [redacted] con atto Art. 6034 del 07/06/2022 il tutto volturato anche catastalmente come da visure eseguite (All.to "26").

-Atto di assegnazione a socio del Dott. Notaio Pier Luigi Donegana del 21/12/1988 Rep. n° 83243 con il quale la Società Cooperativa

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Edilizia Aurora a R.L. assegnava le porzioni immobiliari ancora non identificate catastalmente ma solo schedate a [redacted] trascritto a Lecco il 18/01/1989 Art. 521 (All.to "27"). Successivamente l'assegnataria vendeva le porzioni immobiliari (sub.ni 3 e 9 della Particella 1520) a [redacted] con atto di compravendita del Dott. Spreafico Luca del 31/08/2021 Rep. n° 15565, il tutto volturato anche catastalmente come da visure eseguite (All.to "28").

-Atto di assegnazione a socio del Dott. Notaio Pier Luigi Donegana del 21/12/1988 Rep. n° 83239 con il quale la Società Cooperativa Edilizia Aurora a R.L. assegnava le porzioni immobiliari ancora non identificate catastalmente ma solo schedate a [redacted] e [redacted] trascritto a Lecco il 18/01/1989 Art. 517, il tutto volturato anche catastalmente come da visure eseguite (All.to "29").

-Atto di assegnazione a socio del Dott. Notaio Francesco Brini del 06/03/1995 Rep. n° 19368/2231 con il quale la Società Cooperativa Edilizia Aurora a R.L. assegnava le porzioni immobiliari ancora non identificate catastalmente ma solo schedate a [redacted] e [redacted] trascritto a Lecco il 30/03/1995 Art. 2.410 (All.to "30"). Successivamente la sig.ra [redacted] cessava la quota di comproprietà al sig. [redacted] sulle porzioni immobiliari (sub.ni 5 e 7 della Particella 1520) sui con atto del Dott. Spreafico Cesare del 15/12/2014 Rep. n° 12277, il tutto volturato anche catastalmente come da visure eseguite (All.to "31").

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Atto di assegnazione a socio del Dott. Notaio Pier Luigi Donegana del 21/12/1988 Rep. n° 83241 con il quale la Società Cooperativa Edilizia Aurora a R.L. assegnava le porzioni immobiliari ancora non identificate catastalmente ma solo schedate a [redacted] e [redacted] trascritto a Lecco il 18/01/1989 Art. 519 il tutto volturato anche catastalmente come da visure eseguite (All.to "32").

-Atto di assegnazione a socio redatto dal Dott. Notaio Pier Luigi Donegana del 21/12/1988 Rep. N° 83238 con il quale la Società Cooperativa Edilizia Aurora a R.L. assegnava le porzioni immobiliari ancora non identificate catastalmente ma solo schedate a [redacted] trascritto a Lecco il 18/01/1989 Art. 516 (All.to "33"), a tutt'oggi non ancora volturato in Catasto.

I beni di cui all'ultimo atto risultano essere (come anche confermato dall'Amministratore condominiale pro-tempore nella persona del Sig. [redacted] dello studio [redacted] le porzioni immobiliari identificate con i subalterni 6 e 12 del Foglio 1 Particella 1520 non ancora volturate catastalmente poichè in capo alla Società in Liquidazione ma da ritenersi vendute. Tali porzioni immobiliari non verranno prese in considerazione nella presente relazione.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI ALLA DATA DEL 30/01/2023 DI PROPRIETA' IN CAPO ALLA SOCIETA COOPERATIVA EDILIZIA AURORA A R.L" P.IVA. 00783560139, con sede a Lecco, **sia da risultanze dei Registri Immobiliari, sia da Risultanze Catastali**.

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO di cui al punto A)

Intera proprietà di fondo rustico sito in Comune di Villafranca in Lunigiana Provincia di Massa Carrara, di complessivi mq. 323.728 catastali con sovrastanti fabbricati rurali e/o diruti un tempo adibiti a casa del mezzadro, deposito attrezzi, stalle/cantine, identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Villafranca in Lunigiana, (All.to "34"),

al **Foglio 19;**

Particella 118, fr dv sub di mq. 138;

Particella 118 sub. 1, Fabb. Diruto;

Particella 118 sub. 2, Fabb. Diruto;

Particella 118 sub. 3, Fabb. Diruto;

Particella 121, Prato di classe 3, Reddito Dominicale € 8,60; Reddito Agrario € 7,17; superficie di mq. 5.553,

Particella 122, Fabb. Diruto; di mq. 139,

Particella 301, Pascolo di classe 2, Reddito Dominicale € 0,42; Reddito Agrario € 0,59; superficie di mq. 1.626,

al **Foglio 16;**

Particella 1028, Bosco Ceduo di classe 2, Reddito Dominicale € 0,82; Reddito Agrario € 0,99; superficie di mq. 3.194,

Particella 1031, Incolt. Prod di classe U, Reddito Dominicale € 0,01; Reddito Agrario € 0,01; superficie di mq. 91,

al **Foglio 17;**

Particella 571, Bosco Ceduo di classe 2 , Reddito Dominicale € 0,17; Reddito Agrario € 0,20; superficie di mq. 649,

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particella 614, Prato di classe 2 , Reddito Dominicale € 3,21; Reddito Agrario € 2,07 ; superficie di mq. 889,

Particella 615, Incolt. Ster, di mq. 144;

al **Foglio 18;**

Particella 251, Cast. Frutto di classe 3 , Reddito Dominicale € 1,36; Reddito Agrario € 0,68 ; superficie di mq. 3.291;

Particella 310, Cast. Frutto di classe 3, Reddito Dominicale € 1,73; Reddito Agrario € 0,87 ; superficie di mq. 4.199;

al **Foglio 19;**

Particella 23, Fabb. Diruto ; di mq. 86;

Particella 48, Pascolo Arboreo di classe 2 ,Reddito Dominicale € 2,83; Reddito Agrario € 1,62 ; superficie di mq. 7.824;

Particella 49, Pascolo di classe 2, Reddito Dominicale € 0,19; Reddito Agrario € 0,26 ; superficie di mq. 726;

Particella 50, Pascolo arbor di classe 2, Reddito Dominicale € 3,07; Reddito Agrario €1,75; superficie di mq. 8.480;

Particella 51, Prato di classe 3, Reddito Dominicale €1,22; Reddito Agrario € 1,02 ; superficie di mq. 788;

Particella 52, Prato di classe 3, Reddito Dominicale € 9,63; Reddito Agrario € 8,02 ; superficie di mq. 6.214;

Particella 53, Pascolo di classe 1, Reddito Dominicale € 0,46; Reddito Agrario € 0,32 ; superficie di mq 522;

Particella 54, Prato di classe 3, Reddito Dominicale € 7,98; Reddito Agrario € 6,65 ; superficie di mq. 5.150;

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particella 55, Cast. Frutto di classe 2, Reddito Dominicale € 2,30; Reddito Agrario € 0,86 ; superficie di mq. 2.780;

Particella 56, Pascolo di classe 1, Reddito Dominicale € 0,89; Reddito Agrario € 0,62 ; superficie di mq. 1.008;

Particella 58, Bosco Ceduo di classe 2, Reddito Dominicale € 1,89; Reddito Agrario € 2,27; superficie di mq. 7.317;

Particella 112, Prato di classe 3, Reddito Dominicale € 2,20; Reddito Agrario € 1,83 ; superficie di mq. 1.417;

Particella 115, Prato di classe 2, Reddito Dominicale € 0,80; Reddito Agrario € 0,51; superficie di mq. 221;

Particella 116, Incolt. Prod. di classe U, Reddito Dominicale € 0,01; Reddito Agrario € 0,01 ; superficie di mq. 137;

Particella 117, Area Rurale; di mq. 39;

Particella 119, Area Rurale; di mq. 27;

Particella 120, Pascolo di classe 2, Reddito Dominicale € 1,57; Reddito Agrario € 2,20; superficie di mq. 6.090;

Particella 123, Prato di classe 2, Reddito Dominicale € 0,47; Reddito Agrario € 0,30 ; superficie di mq. 130;

Particella 125, Pascolo Arboreo di classe 2, Reddito Dominicale € 2,48; Reddito Agrario € 1,42 ; superficie di mq. 6.870;

Particella 132, Fabb. Diruto di mq. 19;

Particella 218, Seminativo di classe 3, Reddito Dominicale € 8,97; Reddito Agrario € 5,98; superficie di mq. 3.860;

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particella 219, Prato di classe 3, Reddito Dominicale € 4,86; Reddito Agrario € 4,05; superficie di mq. 3.137;

Particella 220, Pascolo Cespug. di classe U, Reddito Dominicale € 1,14; Reddito Agrario € 0,65 ; superficie di mq. 3.140;

Particella 222, Cast. Frutto di classe 3, Reddito Dominicale € 0,41; Reddito Agrario € 0,21; superficie di mq. 995;

Particella 223, Prato di classe 3, Reddito Dominicale € 2,59; Reddito Agrario € 2,16; superficie di mq. 1.672;

Particella 224, Pascolo Cespug. di classe U, Reddito Dominicale € 0,47; Reddito Agrario € 0,27; superficie di mq. 1.307;

Particella 225, Bosco Ceduo di classe 2, Reddito Dominicale € 0,48; Reddito Agrario € 0,58 ; superficie di mq. 1.861;

Particella 259, Pascolo di classe 2, Reddito Dominicale € 0,49; Reddito Agrario € 0,68; superficie di mq. 1.892;

Particella 265, Prato di classe 3, Reddito Dominicale € 2,59; Reddito Agrario € 2,16; superficie di mq. 1.670;

Particella 306, Prato di classe 3, Reddito Dominicale € 0,62; Reddito Agrario € 0,52; superficie di mq. 400;

Particella 307, Fabb. Rurale; di mq. 66;

Particella 308, Fabb. Diruto, di mq. 10;

Particella 309, Prato di classe 2, Reddito Dominicale € 8,36; Reddito Agrario € 5,37; superficie di mq. 2.312;

Particella 310, Prato di classe 3,Reddito Dominicale € 6,66; Reddito Agrario € 5,55; superficie di mq. 4.296;

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particella 311, Fabb. Rurale di mq. 190;

Particella 314, Seminativo di classe 3, Reddito Dominicale € 0,67; Reddito Agrario € 0,45; superficie di mq. 289;

Particella 315, Seminativo di classe 3, Reddito Dominicale € 2,94; Reddito Agrario € 1,96; superficie di mq. 1.267;

Particella 316, Seminativo di classe 3, Reddito Dominicale € 10,37; Reddito Agrario € 6,92 ; superficie di mq. 4.464;

Particella 317, Seminativo di classe 3, Reddito Dominicale € 1,16; Reddito Agrario € 0,77; superficie di mq. 500;

Particella 318, Seminativo di classe 3, Reddito Dominicale € 1,90; Reddito Agrario € 1,26; superficie di mq. 816;

Particella 319, Pascolo di classe 2, Reddito Dominicale € 0,57; Reddito Agrario € 0,80; superficie di mq. 2.210;

Particella 320, Seminativo, di classe 3, Reddito Dominicale € 0,98; Reddito Agrario € 0,66; superficie di mq. 423;

Particella 321, Prato Arboreo di classe 2, Reddito Dominicale € 2,21; Reddito Agrario € 1,38; superficie di mq. 1.070;

Particella 322, Prato di classe 3, Reddito Dominicale € 34,09; Reddito Agrario € 28,41; superficie di mq. 22.000;

Particella 323, Seminativo di classe 3, Reddito Dominicale € 3,31; Reddito Agrario € 2,21; superficie di mq. 1.425;

Particella 326, Fabb. Rurale di mq. 1.350;

Particella 327, Semin. Arboreo di classe 4, Reddito Dominicale € 44,51; Reddito Agrario € 26,70 ; superficie di mq. 34.470;

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particella 328, pascolo di classe 1, Reddito Dominicale € 0,70 ; Reddito Agrario € 0,50; superficie di mq. 800;

Particella 329, Seminativo di classe 4, Reddito Dominicale € 8,92 Reddito Agrario € 5,35; superficie di mq. 6.910;

Particella 330, Cast. Frutto di classe 3, Reddito Dominicale € 1,59; Reddito Agrario € 0,79; superficie di mq. 3.840;

Particella 340, Pascolo Arboreo di classe 1, Reddito Dominicale € 0,74; Reddito Agrario € 0,42 ; superficie di mq. 2.036;

Particella 341, Pascolo di Arboreo 1, Reddito Dominicale € 1,20; Reddito Agrario € 0,65; superficie di mq. 2.112;

Particella 384, Pascolo di classe 1, Reddito Dominicale € 0,88; Reddito Agrario € 0,62; superficie di mq. 1.000;

Particella 388, Pascolo di classe 1, Reddito Dominicale € 3,90; Reddito Agrario € 3,25; superficie di mq. 2.520;

Particella 391, Pascolo Arboreo di classe 2, Reddito Dominicale € 4,16; Reddito Agrario € 2,38 ; superficie di mq. 11.520;

Particella 392, Pascolo di classe 2, Reddito Dominicale € 1,90; Reddito Agrario € 2,65; superficie di mq. 7.340;

Particella 394, Prato di classe 3, Reddito Dominicale € 20,47; Reddito Agrario € 17,06; superficie di mq. 13.210;

Particella 395, Pascolo di classe 2, Reddito Dominicale € 3,53; Reddito Agrario € 4,95; superficie di mq. 13.680;

Particella 396, Cast. Frutto di classe 3, Reddito Dominicale € 3,08; Reddito Agrario € 1,54; superficie di mq. 7.447;

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

al **Foglio 21**;

Particella 7, Cast. Frutto di classe 3, Reddito Dominicale € 0,56; Reddito Agrario € 0,28; superficie di mq. 1.352,

Particella 11, Cast. Frutto di classe 3 , Reddito Dominicale € 5,20; Reddito Agrario € 2,60; superficie di mq. 12.580;

Particella 53, Pascolo Arboreo di classe 2 , Reddito Dominicale € 1,04; Reddito Agrario € 0,59; superficie di mq. 2.863,

Particella 61, Bosco Ceduo di classe 2 , Reddito Dominicale € 0,77; Reddito Agrario € 0,93 ; superficie di mq. 2.994,

Particella 62, Bosco Ceduo di classe 2, Reddito Dominicale € 0,06; reddito agrario € 0,07; superficie di mq. 215,

Particella 69, Pascolo di classe 2 ,Reddito Dominicale € 0,17; Reddito Agrario € 0,24; superficie di mq. 670;

Particella 145, Cast. Frutto di classe 3 ,Reddito Dominicale € 4,49; Reddito Agrario € 2.25; superficie di mq. 10.873,

Particella 161, Pascolo Cespug. di classe U ,Reddito Dominicale € 1,12; Reddito Agrario € 0,64; superficie di mq. 3.086,

Particella 211, Pascolo Cespug. di classe U ,Reddito Dominicale € 0,71; Reddito Agrario € 0,40; superficie di mq. 1.956,

al **Foglio 22;**

Particella 2, Pascolo di classe 2 ,Reddito Dominicale € 1,19; Reddito Agrario € 1,67; superficie di mq. 4.606

Particella 4, Pascolo di classe 2 ,Reddito Dominicale € 2,75; Reddito Agrario € 3,85; superficie di mq. 10.636,

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

COLLEGIO GEOMETRI
Geometra
GALASSI GIAMPIERO
PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
01002766 00000033 W14DK001
00126836 03/02/2023 09:37:26
4578-00088 6DC699FA46D719C8
IDENTIFICATIVO : 01211020156430
0 1 21 102015 643 02

Particella 6, Pascolo di classe 2, Reddito Dominicale € 1,49 Reddito Agrario € 2,09; superficie di mq. 5.781,

Particella 21, Pascolo di classe 2, Reddito Dominicale € 1,17; Reddito Agrario € 1,64; superficie di mq. 4.527,

Particella 45, Pascolo di classe 2, Reddito Dominicale € 2,03; Reddito Agrario € 2,85; superficie di mq. 7.870,

Particella 52, Pascolo di classe 2, Reddito Dominicale € 2,18; Reddito Agrario € 3,06; superficie di mq. 8.454.

in capo alla ditta catastale **"SOCIETA COOPERATIVA EDILIZIA AURORA A R.L"** P.IVA. 00783560139, con sede a Lecco, **proprietario per 1/1.**

-Descrizione

Trattasi di un fondo rustico di complessivi mq. 323.728 (Ha. 32,3728) situato in Comune di Villafranca in Lunigiana, in provincia di Massa Carrara. Il tessuto urbanistico circostante è di carattere prevalentemente agricolo con qualche abitazione sparsa e resort " Baglio della Luna" e agriturismi "La Valle della Luna".

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'accesso principale alla proprietà si ha dalla SP 26 per poi svoltare sulla via Toscana che costeggia il campo sportivo Virgoletta, strada asfaltata a carreggiata stretta per poi inerpicarsi nella montagna in mezzo al bosco.

Il fondo rustico è dislocato in più blocchi, non confinanti fra di loro, non risulta recintato ed i confini, in loco, non sono facilmente materializzabili.

All'interno del fondo, sul foglio 19 del Catasto Terreni, sono presenti dei fabbricati censiti ancora come fabbricati rurali e/o diruti che un tempo erano adibiti a casa del mezzadro; deposito attrezzi, stalle e cantine.

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Parte di essi si presentano in pessimo stato manutentivo/conservativo ed in parte crollati mentre altri si presenta in discreto stato manutentivo anche se comunque necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e adeguamenti.

Il fondo rustico per una parte è facilmente accessibile con mezzi normali (autovetture, etc..) mentre in alcune parti è accessibile solo ed esclusivamente con mezzi agricoli cingolati e/o appositi, essendo raggiungibile da carraie sterrate ed in parte ricoperte da rovi.

Il terreno è per la maggior estensione a pascolo e bosco.

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ha una discreta esposizione solare e una conformazione plano-altimetrica prevalentemente di tipo collinare. Alla data del sopralluogo si presentava in stato di degrado e di abbandono.

PROVENIENZA

* Con atto Fusione di Società per incorporazione del Dott. Severini Luciano del 13/12/2002 Rep. n° 167007 la Società [redacted] con sede a [redacted] si fondeva i propri beni con la Società Cooperativa Edilizia Aurora A R.L con sede a lecco (P.iva 00783560139). Con il medesimo Atto la Società Cooperativa Edilizia Aurora A R.L diveniva proprietaria per 1/1 degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Villafranca In Lunigiana al Foglio 16, Particella 1028; 1031; al Foglio 17 del medesimo Comune Part. 571; 614; 615; al Foglio 18 del medesimo Comune 251; 310; al Foglio 19 del medesimo Comune Part. 23; 48; 49; 50; 51; 52; 53; 54, 55; 56; 58; 112; 115; 116; 117; 118 Sub 1; 118 Sub 2; 118 Sub 3; 119; 120; 121; 122; 123; 125; 132; 218; 219; 220; 222; 223; 224; 225; 259; 265; 301; 306; 307; 308; 309; 310; 311; 314; 315; 316; 317; 318;

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

COLLEGIO GEOMETRI geometra GALASSI GIAMPIERO 2003 PROVINCIA DI FORLI'

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
01002766 00000033 W14DK001
00126835 03/02/2023 09:37:20
4578-00088 60D6F0FBZ6577EDC
IDENTIFICATIVO : 01211020156441
01 21 102015 644 1

319, 320, 321; 322, 323; 326; 327; 328; 329; 330; 340; 341; 384; 388; 391; 392; 394; 395; 396; al Foglio 21 del medesimo Comune Part 7; 11; 53; 61; 62; 69; 145; 161; 211; al Foglio 22 del medesimo Comune Part. 2; 4; 6; 21, 45; 52.

Trascritto a Massa Carrara il 03/08/2007 Art. 5.817 (All.to "35")

NB: nella nota di trascrizione dell'atto di fusione di società non viene ricompresa la particella 124 del Foglio 19 che era stata trasferita a favore della Società Erta srl con a Lecco con atto Art. 631/2001. Tale particella a tutt'oggi risulta di proprietà a livello catastale e anche di conservatoria della Società Erta srl con sede a Lecco.

STORIA VENTENNALE

* Con atto di Trasferimento Sede Sociale del Dott. Notaio Panzeri Paolo del 19/01/2001 Rep. n° 1529 la Società [redacted] Responsabilità Limitata [redacted] spostava la propria sede da Bergamo a Lecco .Con il medesimo atto la Società [redacted] a Responsabilità Limitata con sede a Lecco, diveniva proprietaria per 1/1 degli immobili Censiti al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana al Foglio 16, Particella 1028 di mq. 3194 ; Particella 1031 di mq. 91; al Foglio 17 del medesimo Comune Part. 571 di mq. 649; Particella 614 di mq. 889; Particella 615 di mq. 144; al Foglio 18 del medesimo Comune Particella 251 di mq. 3.291; Particella 310 di mq. 4.199; al Foglio 19 del Medesimo Comune Particella 23 di mq. 86; Particella 48 di mq. 7.824; Particella 49 di mq. 726; Particella 50 di mq. 8.480; Particella 51 di mq. 788; Particella 52 di mq. 6.214; Particella 53 di mq. 522; Particella 54 di mq.

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

COLLEGIO GEOMETRI
GALASSI GIAMPIERO
2009
PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.150, Particella 55 di mq. 2.780; Particella 56 di mq. 1008; Particella 58 di mq. 7.317; Particella 112 di mq. 1.417; Particella 115 di mq. 221; Particella 116 di mq. 137; Particella 117 di mq. 39; Particella 118 sub.ni 1, 2 e 3; Particella 119 di mq. 27; Particella 120 di mq. 6.090; Particella 121 di mq. 5.553; Particella 122 di mq. 139; Particella 123 di mq. 130; Particella 125 di mq. 6870; Particella 132 di mq. 19; Particella 218 di mq. 3.860; Particella 219 di mq. 3137; Particella 220 di mq. 3.140; Particella 222 di mq. 995; Particella 223 di mq. 1.672; Particella 224 di mq. 1.307; Particella 225 di mq. 1.861; Particella 259 di mq. 1.892; Particella 265 di mq. 1.670; Particella 301 di mq. 1.626; Particella 306 di mq. 400; Particella 307 di mq. 66; Particella 308 di mq. 10; Particella 309 di mq. 2.312; Particella 310 di mq. 4296; Particella 311 di mq. 190; Particella 314 di mq. 289; Particella 315 di mq. 1267; Particella 316 di mq. 4.464; Particella 317 di mq. 500; Particella 318 di mq. 816; Particella 319 di mq. 2.210, Particella 320 di mq. 423, Particella 321 di mq. 1.070; Particella 322 di mq. 22.000, Particella 323 di mq. 1.425; Particella 326 di mq. 1.350; Particella 327 di mq. 34.470; Particella 328 di mq. 800; Particella 329 di mq. 6.910; Particella 330 di mq. 3840; Particella 340 di mq. 2.036; Particella 341 di mq. 2.112; Particella 384 di mq. 1.000; Particella 388 di mq. 2.520; Particella 391 di mq. 11.520; Particella 392 di mq. 7.340; Particella 394 di mq. 13.210; Particella 395 di mq. 13.680; Particella 396 di mq. 7.447; al Foglio 21 del medesimo Comune, Particella 7 di mq. 1352; Particella 11 di mq. 12.580; Particella 53 di mq. 12.863; Particella 61 di mq. 2.994; Particella 62 di mq. 215; Particella 69 di mq. 670; Particella 145 di mq. 10.873; Particella 161 di mq. 3.086;

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

COLLEGIO GEOMETRI
Geometra
GALASSI GIAMPIERO
2009
PROVINCIA DI FORLI' CESENA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particella 211 di mq. 1.956; al Foglio 22 del medesimo Comune Particella 2 di mq. 4606; Particella 4 di mq.10.636 ; Particella 6 di mq. 5.781; Particella 21 di mq. 4527, Particella 45 di mq. 7.870; Particella 52 di mq. 8.454.

Trascritto a Massa Carrara il 05/02/2001 Art. 631 (All.to "36").

NB: nella nota di trascrizione viene erroneamente indicata la superficie della particella 53 del Foglio 21 in quanto indicata di mq. 12.863 mentre dalla visura catastale la medesima particella sin dall'impianto meccanografico del 1969 è di soli mq. 2.863.

* Con atto di Trasferimento Sede Sociale del Dott. Notaio Donegana Pier Luigi del 23/04/1993 Rep. n° 129743 la Società [redacted] Responsabilità Limitata , [redacted] spostava la propria sede da [redacted] Con il medesimo atto la stessa Società [redacted] diveniva proprietaria per 1/1 , fra gli altri, dei beni censiti al Censito al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana al Foglio 16, Particella 1028 di mq. 3194 ; Particella 1031 di mq. 91; al Foglio 17 del medesimo Comune Part. 571 di mq. 649; Particella 614 di mq. 889; Particella 615 di mq. 144; al Foglio 18 del medesimo Comune Particella 251 di mq. 3.291; Particella 310 di mq. 4.199; al Foglio 19 del Medesimo Comune Particella 23 di mq. 86; Particella 48 di mq. 7.824; Particella 49 di mq. 726; Particella 50 di mq. 8.480; Particella 51 di mq. 788; Particella 52 di mq. 6.214; Particella 53 di mq. 522; Particella 54 di mq. 5.150, Particella 55 di mq. 2.780; Particella 56 di mq. 1008; Particella 58 di mq. 7.317; Particella 112 di mq. 1.417; Particella 115 di mq. 221; Particella 116 di mq. 137; Particella 117 di mq. 39;

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particella 118 sub.ni 1, 2 e 3; Particella 119 di mq. 27; Particella 120 di mq. 6.090; Particella 121 di mq. 5.553; Particella 122 di mq. 139; Particella 123 di mq. 130; Particella 124 di mq. 555; Particella 125 di mq. 6870; Particella 132 di mq. 19; Particella 218 di mq. 3.860; Particella 219 di mq. 3137; Particella 220 di mq. 3.140; Particella 222 di mq. 995; Particella 223 di mq. 1.672; Particella 224 di mq. 1.307; Particella 225 di mq. 1.861; Particella 259 di mq. 1.892; Particella 265 di mq. 1.670; Particella 301 di mq. 1.626; Particella 306 di mq. 400; Particella 307 di mq. 66; Particella 308 di mq. 10; Particella 309 di mq. 2.312; Particella 310 di mq. 4296; Particella 311 di mq. 190; Particella 314 di mq. 289; Particella 315 di mq. 1267; Particella 316 di mq. 4.464; Particella 317 di mq. 500; Particella 318 di mq. 816; Particella 319 di mq. 2.210, Particella 320 di mq. 423, Particella 321 di mq. 1.070; Particella 322 di mq. 22.000, Particella 323 di mq. 1.425; Particella 326 di mq. 1.350; Particella 327 di mq. 34.470; Particella 328 di mq. 800; Particella 329 di mq. 6.910; Particella 330 di mq. 3840; Particella 340 di mq. 2.036; Particella 341 di mq. 2.112; Particella 384 di mq. 1.000; Particella 388 di mq. 2.520; Particella 391 di mq. 11.520; Particella 392 di mq. 7.340; Particella 394 di mq. 13.210; Particella 395 di mq. 13.680; Particella 396 di mq. 7.447; al Foglio 21 del medesimo Comune, Particella 7 di mq. 1352; Particella 11 di mq. 12.580; Particella 53 di mq. 12.863; Particella 61 di mq. 2.994; Particella 62 di mq. 215; Particella 69 di mq. 670; Particella 145 di mq. 10.873; Particella 161 di mq. 3.086; Particella 211 di mq. 1.956; al Foglio 22 del medesimo Comune Particella 2 di mq. 4.606; Particella 4 di mq.10.636 ; Particella 6 di mq. 5.781; Particella 21 di mq. 4.527, Particella

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

COLLEGIO GEOMETRI
geometra
GALASSI GIAMPIERO
2009
PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

45 di mq. 7.870; Particella 52 di mq. 8.454.

Trascritto a Massa Carrara il 28/06/1993 Art. 3958 (All.to "37")

*Con atto di compravendita del Dott. Notaio Carmelo La Rosa del 28/12/1981 Rep. n° 3200 la Società [redacted] con sede a Villafranca in Lunigiana acquistava dalla sig.ra [redacted] l'intera proprietà del podere sito in Comune di Villafranca in Lunigiana identificato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 16 Particella 1028 di mq. 3.194; Particella 1031 di mq. 91; al Foglio 17 del medesimo Comune Part. 571 di mq. 649; Particella 614 di mq. 889; Particella 615 di mq. 144; al Foglio 18 del medesimo Comune Particella 251 di mq. 3.291; Particella 310 di mq. 4.199; al Foglio 19 del Medesimo Comune Particella 23 di mq. 86; Particella 48 di mq. 7.824; Particella 49 di mq. 726; Particella 50 di mq. 8.480; Particella 51 di mq. 788; Particella 52 di mq. 6.214; Particella 53 di mq. 522; Particella 54 di mq. 5.150, Particella 55 di mq. 2.780; Particella 56 di mq. 1008; Particella 58 di mq. 7.317; Particella 112 di mq. 1.417; Particella 115 di mq. 221; Particella 116 di mq. 137; Particella 117 di mq. 39; Particella 118 sub.ni 1, 2 e 3; Particella 119 di mq. 27; Particella 120 di mq. 6.090; Particella 121 di mq. 5.553; Particella 122 di mq. 139; Particella 123 di mq. 130; Particella 124 di mq. 555; Particella 125 di mq. 6870; Particella 132 di mq. 19; Particella 218 di mq. 3.860; Particella 219 di mq. 3137; Particella 220 di mq. 3.140; Particella 222 di mq. 995; Particella 223 di mq. 1.672; Particella 224 di mq. 1.307; Particella 225 di mq. 1.861; Particella 259 di mq. 1.892; Particella 265 di mq. 1.670; Particella 301 di mq. 1.626; Particella 306 di mq. 400; Particella 307 di mq.

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

66; Particella 308 di mq. 10; Particella 309 di mq. 2.312; Particella 310 di mq. 4296; Particella 311 di mq. 190; Particella 314 di mq. 289; Particella 315 di mq. 1267; Particella 316 di mq. 4.464; Particella 317 di mq. 500; Particella 318 di mq. 816; Particella 319 di mq. 2.210, Particella 320 di mq. 423, Particella 321 di mq. 1.070; Particella 322 di mq. 22.000, Particella 323 di mq. 1.425; Particella 326 di mq. 1.350; Particella 327 di mq. 34.470; Particella 328 di mq. 800; Particella 329 di mq. 6.910; Particella 330 di mq. 3840; Particella 340 di mq. 2.036; Particella 341 di mq. 2.112; Particella 384 di mq. 1.000; Particella 388 di mq. 2.520; Particella 391 di mq. 11.520; Particella 392 di mq. 7.340; Particella 394 di mq. 13.210; Particella 395 di mq. 13.680; Particella 396 di mq. 7.447; al Foglio 21 del medesimo Comune, Particella 7 di mq. 1352; Particella 11 di mq. 12.580; Particella 53 di mq. 12.863; Particella 61 di mq. 2.994; Particella 62 di mq. 215; Particella 69 di mq. 670; Particella 145 di mq. 10.873; Particella 161 di mq. 3.086; Particella 211 di mq. 1.956; al Foglio 22 del medesimo Comune Particella 2 di mq. 4.606; Particella 4 di mq.10.636 ; Particella 6 di mq. 5.781; Particella 21 di mq. 4.527, Particella 45 di mq. 7.870; Particella 52 di mq. 8.454.

Trascritto a Massa Carrara il 07/01/1982 Art. 138 (All.to "38")

//////////////////////////////

- 2.0) **accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri ... ecc**

ACCERTAMENTI a nome della Società in Liquidazione

Presso l'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara Sezione Pubblicità

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobiliare sono state eseguite le ricerche a nome della Società (vedi All.to "2") al fine di verificare l'esistenza di formalità pregiudizievoli riguardanti la proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto, accertando quanto segue:

Trascrizioni contro

Nessuna formalità pregiudizievole attiva (pignoramento, fallimento, etc,..) contro la Società in Liquidazione per la proprietà in questione.

Iscrizioni contro

* Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito del 02/08/2012 Rep. N° 20824/13929 dell'importo totale di €. 5.000.000,00 a fronte di un capitale di € 2.500.000,00 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A con sede a Siena contro, la Società Aurora Società Cooperativa con sede a Lecco, P.Iva 00783560139, gravante l'intera proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana al Foglio 19, Particella 218 di mq. 3.860 ,Particella 219 di mq. 3.137; Particella 220 di mq. 3.140; Particella 222, di mq. 995; Particella 223 di mq. 1.672; Particella 306 di mq. 400, Particella 307 di mq. 66, Particella 308 di mq. 10, Particella 310 di mq. 4.296, Particella 311 di mq. 190, Particella 314 di mq. 289, Particella 315; di mq. 1.267, Particella 316 di mq. 4.464; Particella 317 di mq. 500; Particella 318 di mq. 816; Particella 319 di mq. 2210; Particella 320 di mq. 423; Particella 321 di mq. 1.070; Particella 322 di mq. 22.000; Particella 323 di mq. 1.425; Particella 326 di mq. 1.350; Particella 327 di mq. 34.470; Particella 328 di mq. 800; Particella 329 di mq. 6910; Particella 330 di mq. 3.840; Particella

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

384 di mq. 1.000; Particella 388 di mq. 2.520; Particella 391 di mq. 11.520; Particella 392 di mq. 7.340; Particella 394 di mq. 13.210; Particella 395 di mq. 13.680 e Particella 396 di mq. 7.447.

Iscritta a Massa Carrara il 06/08/2012 Art. 770 (All.to "'39").

NB: l'ipoteca è stata successivamente oggetto di annotazione per erogazione a saldo del 29/08/2012 Rep. n° 5333/3742 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A con sede a Siena contro, la Società Aurora Società Cooperativa con sede a Lecco.

Annotata a Massa Carrara il 06/09/2012 Art. 836 (vedi All.to "'39").

-Convenzioni.

* Atto di Modifica ed Integrazione a convenzione di Lottizzazione del Dott. Morichelli Vertere del 30/07/2007 Rep. n° 79784/17548 con il Comune di Villafranca in Lunigiana apportava modifiche all'atto antecedente di Convenzione di Lottizzazione (RG 2114 del 22/04/1996) accordato con la Società Aurora Società Cooperativa S.r.l di cedere gratuitamente delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ,e più precisamente le aree poste in comune di Villafranca in Lunigiana riportata nel NCT al Foglio 19 Part 218; 219; 220; 222, 223, 306; 307;308, 310; 311; 314; 315; 316; 317; 318; 319; 320; 321; 322; 323; 326; 327; 328; 329; 330, 384; 388; 391; 392; 394; 395, 396 per una superfice di Mq di 116.405 di cui Mq 26.405 adibiti ad aree a verde Pubblico attrezzato; Mq 5.630 per sedime di strada penetrazione primaria di P.L; Mq 795 per aree attrezzate a parcheggio pubblico; Mq 83.575 per aree a verde pubblico di Comprensorio e Mq 18 per abitante.

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trascritto a Massa Carrara il 21/08/2007 Art. 6.242 (All.to "40")

ACCERTAMENTI a nome dei precedenti proprietari nel ventennio

Presso l'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara, Sezione Pubblicità Immobiliare sono state eseguite le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio: [redacted] All.to "41") e a nome della sig.ra [redacted] All.to "42")

Dalla verifica è stata accertata una convenzione, ed in dettaglio:

* Atto di Convenzione di Lottizzazione del Notaio Dott. La Rosa Carmelo del 03/04/1996 Rep. n° 28381 la Società [redacted] n sede a Bergamo con il quale veniva sottoscritto con il Comune di Villafranca in Lunigiana atto allo scopo di istituire il "Comprensorio agrituristico dell'Erta", finalizzato ad interventi nel settore del turismo agro-ricettivo-residenziale-sportivo-ricreativo sulla proprietà dei beni Censiti al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana al Foglio 19 del Medesimo Comune Particella 23 di mq. 8600; Particella 48 di mq. 7.824; Particella 49 di mq. 726; Particella 50 di mq. 8.480; Particella 51 di mq. 788; Particella 52 di mq. 6.214; Particella 53 di mq. 522; Particella 54 di mq. 5.150, Particella 55 di mq. 2.780;; Particella 112 di mq. 1.417; Particella 115 di mq. 221; Particella 116 di mq. 137; Particella 117 di mq. 39; Particella 118 sub.ni 1, 2 e 3; Particella 119 di mq. 27; Particella 120 di mq. 6.090; Particella 121 di mq. 5.553; Particella 122 di mq. 122; Particella 123 di mq. 130; Particella 124 di mq. 555; Particella 125 di mq. 6870; Particella 132 di mq. 19; Particella 219 di mq. 3137 e Particella 22.

37

Trascritto a Massa Carrara il 22/04/1996 Art. 2.114 (All.to "43")

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NB: nella nota dell'atto di convenzione risultano degli errori: è erroneamente indicata la superficie della particella 23 del Foglio 19 poiché indicata di mq. 8600 ma catastalmente risulta essere di mq. 86; ed è erroneamente indicata la superficie della particella 122 del Foglio 19 poiché indicata di mq. 122 ma catastalmente risulta essere di mq. 139

//////////////////////////////

- 3.0) ***Prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili***

Presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara Sezione Catasto Terreni è stato richiesto l'estratto di mappa dell'area.

//////////////////////////////

- 4.0) ***Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ec...)***

Dalle ricerche effettuate non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti riguardanti la proprietà oggetto di relazione.

//////////////////////////////

- 5.0) ***Riferisca sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione .....***

Presso l'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara in data 07/09/2022 è stata eseguita ricerca per verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione e/o altro genere riguardanti la proprietà non accertando contratti di locazione e/o altro genere registrati (All.to "44").

In risposta l'ufficio preposto con pec comunicava che non era in grado di rispondere (All.to "45").

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo eseguito in data 05/05/2022 è stato accertato che la proprietà era in stato di degrado e abbandono. La medesima proprietà è nella disponibilità della Società Cooperativa Edilizia Aurora a R.L. con sede a Lecco, P.iva 00783560139.

VALORE LOCATIVO

Considerato l'attuale uso e stato manutentivo la proprietà potrebbe essere affittata e/o locata ad un canone locativo annuo pari a €. 8.000,00 annui.

//////////////////////////////

- 6.0) ***Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministratici, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ecc..***

Sulla proprietà vigono i vincoli di Piano previsti dal Comune di Villafranca in Lunigiana indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Preposto il 29/12/2021 (All.to "46"), ed in dettaglio:

" i terreni ricadono in tutto o in parte in aree di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 Legge 6 luglio 2002, n. 137 Articolo 142 Aree tutelate per legge ….;

-i terreni coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

- i terreni ricadono in tutto o in parte in aree di cui al RD 3267/923 (vincolo idrogeologico);

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- i terreni ricadono in tutto o in parte in lotti ricadente in PG 2 – Pericolosità geomorfologica media (frane inattive e zone di pertinenza, aree in dissesto artificialmente stabilizzate, DGPV, coltri detritiche, coni alluvionali, detrito di falda, aree interessate da ruscellamento diffuso).

Nel medesimo Certificato di Destinazione Urbanistica veniva indicato che la proprietà era soggetta ai vincoli di Piano di Lottizzazione [redacted] approvato con deliberazione di CC n°53 del 24/11/2006 pubblicato sul BURT n°5 del 31/01/2007 e convenzionato (atto di modifica e integrazione a convenzione di lottizzazione del 30/07/2007 rep. n°79.784 raccolta n° 17.548 registrato il 20/08/2007 al n°1234). Tale vincolo ad oggi non risulta più essere attivo e/o presente poiché con lettera PEC del 14/06/2022 pervenuta allo scrivente dall'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Villafranca in Lunigiana (All.to "47") veniva comunicato che "*ai sensi dell'art. 115 della L.R.T 65/2014 il Piano di Lottizzazione ha validità di 10 anni dalla data di approvazione. Decorso tale termine, il Piano diventa inefficace per la parte non ancora attuata. Per tale motivazione il Piano di Lottizzazione Erta non è più valido e i terreni ricadono in ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA. Veniva altresì precisato che a seguito dell'Approvazione del Piano Strutturale Intercomunale con Delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 27/04/2021 i terreni sopra elencati* ***non risultano più edificabili in quanto esterni al territorio urbanizzato".***

//////////////////////////////

- 7.0) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale ecc...

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

COLLEGIO GEOMETRI PROVINCIA DI FC GALASSI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non vi sono vincoli del tipo indicato.

//////////////////////////////

- 8.0) **verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile ecc ...**

Considerato lo stato di abbandono e degrado del fondo rustico le spese di gestione attuali risultano pressochè pari a €. 0,00. Nella normalità le spese fisse di gestione di un fondo rustico simile per tipologia e dimensione che riguardano lo sfalcio e le operazioni agrarie di manutenzione si aggirano su €. 12.000,00 annui al netto di imposte comunali.

//////////////////////////////

- 9.0) **verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.**

- 10.0) **provveda inoltre ad acquisire il certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento.**

Lo scrivente perito Stimatore a provveduto a richiedere presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Villafranca in Lunigiana il Certificato di Destinazione Urbanistica della proprietà rientrante nel presente Lotto. In riscontro in data 29/12/2021 (All.to "48") veniva rilasciato Il Certificato di Destinazione Urbanistica della proprietà con il quale si dichiarava e certificava che:

i terreni sono così ubicati nel vigente Regolamento Urbanistico:

Foglio 21 Mappale 11, 61, 62, 69, 145, 161, 211 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 21 Mappale 53 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 18 Mappale 251, 310 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 16 Mappale 1028, 1031 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 17 Mappale 571 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 17 Mappale 614, 615 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 22 Mappale 2, 4, 21 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 22 Mappale 6, 45, 52 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 19 Mappale 23, 118, 119, 123, 117 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 19 Mappale 54, 53, 48, 49, 56, 58, 125, 132, 120, 224, 340 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 19 Mappale 50, 51, 52, 55, 115, 116, 112, 225, 7, 259, 265, 309, 301, 122, 121, 341Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 19 Mappale 220 per circa 2900 mq. Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA, rimanente parte Ambiti di trasformazione già in essere o in corso di definizione: PAC2 aree interessate da Piani attuativi convenzionati

Foglio 19 Mappale 222 per circa 407 mq. Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA, rimanente parte Ambiti di trasformazione già in essere o in corso di definizione: PAC2 aree interessate da Piani attuativi convenzionati;

Foglio 19 Mappale 223, 307, 308, 311, 326, 327, 328 Ambiti di trasformazione già in essere o in corso di definizione: PAC2 aree interessate da Piani attuativi convenzionati;

Foglio 19 Mappale 218, 306, 316, 318, 322, 329, 391 Ambiti di

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trasformazione già in essere o in corso di definizione: PAC2 aree interessate da Piani attuativi convenzionati;

Foglio 19 Mappale 219, 319, 320, 321, 323, 330, 384, 388, 392, 394, 395, 396 Ambiti di trasformazione già in essere o in corso di definizione: PAC2 aree interessate da Piani attuativi convenzionati;

Foglio 19 Mappale 310, 314, 315, 317 Ambiti di trasformazione già in essere o in corso di definizione: PAC2 aree interessate da Piani attuativi convenzionati.

A seguito del rilascio del CDU sopra indicato, l'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Villafranca in Lunigiana con pec del 14/06/2022 (vedi All.to "38") comunicava che i terreni sono ubicati nel Vigente Regolamento Urbanistico:

Foglio 21 Mappale 11, 61, 62, 69, 145, 161, 211 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 21 Mappale 53 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 18 Mappale 251, 310 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 16 Mappale 1028, 1031 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 17 Mappale 571 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 17 Mappale 614, 615 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 22 Mappale 2, 4, 21 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 22 Mappale 6, 45, 52 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 19 Mappale 23, 118, 119, 123, 117 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 19 Mappale 54, 53, 48, 49, 56, 58, 125, 132, 120, 224, 340 Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 19 Mappale 50, 51, 52, 55, 115, 116, 112, 225, 7, 259, 265, 309, 301, 122, 121, 341Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA;

Foglio 19 Mappale 220 per circa 2900 mq. Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA, rimanente parte Ambiti di trasformazione già in essere o in corso di definizione: PAC2 aree interessate da Piani attuativi convenzionati

Foglio 19 Mappale 222 per circa 407 mq. Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA, rimanente parte Ambiti di trasformazione già in essere o in corso di definizione: PAC2 aree interessate da Piani attuativi convenzionati;

Foglio 19 Mappale 223, 307, 308, 311, 326, 327, 328 Ambiti di trasformazione già in essere o in corso di definizione: PAC2 aree interessate da Piani attuativi convenzionati;

Foglio 19 Mappale 218, 306, 316, 318, 322, 329, 391 Ambiti di trasformazione già in essere o in corso di definizione: PAC2 aree interessate da Piani attuativi convenzionati;

Foglio 19 Mappale 219, 319, 320, 321, 323, 330, 384, 388, 392, 394, 395, 396 Ambiti di trasformazione già in essere o in corso di definizione: PAC2 aree interessate da Piani attuativi convenzionati;

Foglio 19 Mappale 310, 314, 315, 317 Ambiti di trasformazione già in essere o in corso di definizione: PAC2 aree interessate da Piani attuativi convenzionati.

Il suddetto "PAC 2 aree interessate da Piani Attuativi Convenzionati" in particolare si riferisce al Piano di Lottizzazione Erta approvato con

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Deliberazione di C.C. n° 53 del 24/11/2006 pubblicato sul BURT n° 5 del 31/01/2007 e convenzionato (Atto di modifica e Integrazione a Convenzione di Lottizzazione del 30/07/2007 Rep. n° 79784 Raccolta n° 17548 Registrato il 20/08/2007 al n° 1234).

Ai sensi dell'art. 115 della L.R.T 65/2014 il Piano di Lottizzazione ha validità di 10 anni dalla data di approvazione. Decorso tale termine, il Piano diventa inefficace per la parte non ancora attuata. Per tale motivazione il Piano di Lottizzazione Erta non è più valido e i terreni ricadono in ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA".

Veniva altresì precisato che, a seguito dell'Approvazione del Piano Strutturale Intercomunale con Delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 27/04/2021 i terreni sopra elencati non risultano più edificabili in quanto esterni al territorio urbanizzato.

- 11.0) <u>per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ….</u>

<u>ecc</u>

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca in Lunigiana in data 02/12/2021 è stata eseguita ricerca di atti amministrativi per la proprietà oggetto di relazione ivi compresi i fabbricati rurali e/o diruti presenti sulla stessa (All.to "39").

A fronte della richiesta l'Ufficio Preposto non forniva alcuna documentazione e risposta.

Dalla ricerca eseguita l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villafranca in

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

03/08/2007 Art. 5.817 (vedi All.to "35"); Atto di trasferimento di sede sociale Art. 631 del 05/02/2001 (vedi All.to "36"), Atto di trasferimento di sede sociale Art. 3958 del 28/06/1993 (vedi All.to "37") e Atto di compravendita Art. 138 del 07/01/1982 (vedi All.to "38").

//////////////////////////////

- 14.0) <u>verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica ecc...</u>

La proprietà oggetto di relazione è costituita da un fondo rustico composto da terreni agricoli e fabbricati rurali e/o diruti. Per i fabbricati presenti sul fondo rustico considerato la tipologia degli stessi non sono soggetti all'Obbligo di Certificazione APE.

//////////////////////////////

- 15.0) *qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda.....*

Premesso che:

secondo quanto stabilito dal Decreto Ministeriale del 29 febbraio 1998 n. 28, art. 3, comma 2 e 3, sono da accatastare gli immobili dotati di autonomia funzionale e reddituale non ancora censiti al Catasto Edilizio Urbano. Esistono però delle eccezioni che non rientrano nell'obbligo di dichiarazione e sono:

* i fabbricati (o porzioni) in corso di costruzione o di definizione,

* costruzioni non idonee a utilizzi produttivi di reddito a causa del loro degrado,

* lastrici solari e aree urbane,

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq,

* serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale,

* vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni,

* manufatti isolati senza copertura,

* tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 mc,

* manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo,

* i ruderi.

Nel caso specifico la proprietà oggetto di relazione è costituita da un fondo rustico con sovrastanti manufatti ancora censiti al Catasto Terreni o come fabbricati diruti o come fabbricati rurali.

A detta dello scrivente per quanto riguarda i fabbricati censiti come "fabbricati rurali" stando alla normativa di cui sopra sarebbero da censire anche al Catasto Fabbricati mediante pratica Docfa mentre per quelli censiti ai Terreni come "diruti" non è necessario il loro accatastamento ai Fabbricati.

////////////////////////////

- 16.0) <u>qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso ecc...</u>

Non sono state accertate variazioni colturali rispetto a quelle indicate in visura; si intende precisare che comunque alcune particelle censite come "pascolo" in realtà in loco sono ormai boschi, etc.. Tale differenza di coltura comunque non lo si ritiene variazione ma solo semplicemente dato dallo stato di abbandono ma non variazione dovuta all'uomo.

////////////////////////////

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

COLLEGIO GEOMETRI
GALASSI GIAMPIERO
PROVINCIA DI FORLI' CESENA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 17.0) **proceda alla stima dei singoli beni ecc...**

Valutazione del terreno alla data della presente relazione

Per quanto riguarda la valutazione di un terreno, il valore dello stesso è influenzato dalla sua ubicazione, dal grado di produttività e dalla sua destinazione urbanistica.

Criterio di stima

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2],corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88- 206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977].

-Consistenza.

La superficie del terreno è stata desunta dalle visura catastali.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	QUALITA' COLTURA INDICATA IN VISURA	SUPERFICIE CATASTALE
Foglio 16		
Particella 1028	Bosco ceduo	3.194
Particella 1031	Incolto	91
Foglio 17		
Particella 571	Bosco ceduo	649
Particella 614	Prato	889
Particella 615	Incolto	144
Foglio 18		
Particella 251	Cast frutto	3291
Particella 310	Cast frutto	4199

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 19		
Particella 23	Fabbricato diruto	86
Particella 48	Pascolo arboreo	7.824
Particella 49	Pascolo	726
Particella 50	Pascolo	8.480
Particella 51	Prato	788
Particella 52	Prato	6.214
Particella 53	Pascolo	522
Particella 54	Prato	5.150
Particella 55	Cast frutto	2.780
Particella 56	Pascolo	1.008
Particella 58	Bosco ceduo	7.317
Particella 112	Prato	1.417
Particella 115	Prato	221
Particella 116	Incolto	137
Particella 117	Area rurale	39
Particella 118	Fabbricato diviso in sub	138
Particella 119	Area rurale	27
Particella 120	Pascolo	6.090
Particella 121	Prato	5.553
Particella 122	Fabbricato diruto	139
Particella 123	Prato	130
Particella 125	Pascolo	6.870
Particella 132	Fabbricato Diruto	19
Particella 218	Seminativo	3.860
Particella 219	Prato	3.137
Particella 220	Pascolo	3.140
Particella 222	Cast frutto	995
Particella 223	Prato	1.672
Particella 224	Pascolo	1.307
Particella 225	Bosco ceduo	1.861
Particella 259	Pascolo	1.892
Particella 265	Prato	1.670
Particella 301	Pascolo	1.626
Particella 306	Prato	400
Particella 307	Fabbricato rurale	66
Particella 308	Fabbricato diruto	10

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particella 309	Prato	2.312
Particella 310	Prato	4.296
Particella 311	Fabbricato rurale	190
Particella 314	Seminativo	289
Particella 315	Seminativo	1.267
Particella 316	Seminativo	4.464
Particella 317	Seminativo	500
Particella 318	Seminativo	816
Particella 319	Pascolo	2.210
Particella 320	Seminativo	423
Particella 321	Prato	1.070
Particella 322	Prato	22.000
Particella 323	Seminativo	1.425
Particella 326	Fabbricato rurale	1.350
Particella 327	Seminativo	34.470
Particella 328	Pascolo	800
Particella 329	Seminativo	6.910
Particella 330	Cast frutto	3.840
Particella 340	Pascolo	2.036
Particella 341	Pascolo	2.112
Particella 384	Pascolo	1.000
Particella 388	Pascolo	2.520
Particella 391	Pascolo	11.520
Particella 392	Pascolo	7.340
Particella 394	Prato	13.210
Particella 395	Pascolo	13.680
Particella 396	Cast frutto	7.447
Foglio 21		
Particella 7	Cast frutto	1.352
Particella 11	Cast frutto	12.580
Particella 53	Pascolo	2.863
Particella 61	Bosco ceduo	2.994
Particella 62	Bosco ceduo	215
Particella 69	Pascolo	670
Particella 145	Cast frutto	10.873
Particella 161	Pascolo	3.086
Particella 211	Pascolo	1.956

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 22		
Particella 2	Pascolo	4.606
Particella 4	Pascolo	10.636
Particella 6	Pascolo	5.781
Particella 21	Pascolo	4.527
Particella 45	Pascolo	7.870
Particella 52	Pascolo	8.454
	COMPLESSIVAMENTE	**323.728**

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Valori di avvenute compravendite

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per terreni agricoli nella zona di Villafranca in Lunigiana.

Dalla ricerca non sono stati reperiti atti di compravendita di recente trascrizione.

Valori di terreni simili in vendita in Villafranca in Lunigiana.

Presso gli operatori del settore immobiliare di Massa Carrara e dintorni è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per terreni in vendita nella zona di Villafranca in Lunigiana. Dalle ricerche eseguite non sono stati reperiti i seguenti riferimenti comparabili:

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FONTE	BENE OGGETTO DI VENDITA	Superficie	VALORIZZAZIONE AL MQ.
Annuncio di vendita dell'Agenzia IDEALISTA	Vendo terreno agricolo pianeggiante Posto in zona tranquilla immersa nella natura, a 2 minuti da tutte le comodità Prezzo €. 40.000,00	Mq. 10.000	€. 4,00
Annuncio di vendita dell'Agenzia Immobiliare.it	Vendesi terreno agricolo in zona tranquilla a breve distanza da tutti i servizi Prezzo €. 25.000,00	Mq. 10.000	€. 2,50
Annuncio di vendita dell'Agenzia TROVA CASA	Vendesi Terreno agricolo di circa un ettaro recintato con acqua , volendo luce prima del passaggio .ideale per allevamento di cani, ovini, equini, fattorie didattiche, e molteplici idee Prezzo €. 83.040,00	Mq. 9.450	€. 8,78
		VALORE MEDIO al MQ.	€. 5,09

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per il terreno, la suscettività ad essere urbanizzato poiché declassato come da CDU e lettera del Comune di Villafranca in Lunigiana (vedi All.ti "37"-"38"), per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, lo scrivente ritiene di poter utilizzare come valore base di riferimento il valore medio di mercato reperito.

Considerando gli aspetti intrinsechi della proprietà stessa, ossia ubicazione, accessibilità, colture in essere lo scrivente ritiene equo deprezzare il valore di riferimento reperito di una percentuale del 20%, quindi €./mq. 4,07 (€. 5,09-20%)

Ritiene altresì per la presenza di fabbricati diruti e/o rurali all'interno della proprietà, seppur in gran parte in cattivo stato, incrementare il valore al mq. di riferimento di una percentuale del 35%, quindi €./mq. 5,49 (€. 4,07+35%)

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FONTE	BENE OGGETTO DI VENDITA	Superficie	VALORIZZAZIONE AL MQ.
Annuncio di vendita dell'Agenzia IDEALISTA	Vendo terreno agricolo pianeggiante Posto in zona tranquilla immersa nella natura, a 2 minuti da tutte le comodità Prezzo €. 40.000,00	Mq. 10.000	€. 4,00
Annuncio di vendita dell'Agenzia Immobiliare.it	Vendesi terreno agricolo in zona tranquilla a breve distanza da tutti i servizi Prezzo €. 25.000,00	Mq. 10.000	€. 2,50
Annuncio di vendita dell'Agenzia TROVA CASA	Vendesi Terreno agricolo di circa un ettaro recintato con acqua , volendo luce prima del passaggio .ideale per allevamento di cani, ovini, equini, fattorie didattiche, e molteplici idee Prezzo €. 83.040,00	Mq. 9.450	€. 8,78
		VALORE MEDIO al MQ.	€. 5,09

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per il terreno, la suscettività ad essere urbanizzato poiché declassato come da CDU e lettera del Comune di Villafranca in Lunigiana (vedi All.ti "37"-"38"), per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, lo scrivente ritiene di poter utilizzare come valore base di riferimento il valore medio di mercato reperito.

Considerando gli aspetti intrinsechi della proprietà stessa, ossia ubicazione, accessibilità, colture in essere lo scrivente ritiene equo deprezzare il valore di riferimento reperito di una percentuale del 20%, quindi €./mq. 4,07 (€. 5,09-20%)

Ritiene altresì per la presenza di fabbricati diruti e/o rurali all'interno della proprietà, seppur in gran parte in cattivo stato, incrementare il valore al mq. di riferimento di una percentuale del 35%, quindi €./mq. 5,49 (€. 4,07+35%)

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto sopra quindi per l'attribuzione del valore di mercato attuale della proprietà verrà applicato un valore al mq. pari a €. 5,49 pertanto avremo:

V. = mq. 323.728 * €./mq. 5,49= €. 1.777.266,72

A tale valore di ritiene di applicare un ulteriore deprezzamento del 10% per la mancanza di garanzia e/o per vizi occulti che alla data della presente relazione e in occasione del sopralluogo non sono sati accertati, pertanto pari a €. 177.726,67, per cui il valore attuale è €. 1.599.540,04 **arrotondato a ..... €. 1.600.000,00**

(valore intera proprietà alle condizioni accertate alla data del sopralluogo ed in virtù dell'attuale destinazione urbanistica dichiarata dal Comune)

//////////////////////////////

-18.0) nell'ipotesi in cui la società in liquidazione coatta sia titolare solo di una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili ecc.....

La Società Cooperativa Edilizia Aurora a R.L. è proprietaria per 1/1 del bene oggetto di relazione.

//////////////////////////////

- 19.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni ecc...

Intera proprietà di fondo rustico sito in Comune di Villafranca in Lunigiana Provincia di Massa Carrara di complessivi mq. 323.728 catastali con sovrastanti fabbricati rurali e/o diruti un tempo adibiti a casa del mezzadro, deposito attrezzi e stalle/cantine.

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La proprietà immobiliare alla data del sopralluogo risultava abbandonata e in stato di degrado.

Per i fabbricati presenti nel fondo non sono stati accertati atti autorizzativi. La costruzione degli stessi considerata la tipologia costruttiva e i materiali di costruzione è da ritenersi antecedente al 01/09/1967.

Per la proprietà non sono stati accertati contratti di locazione e/o altro tipo e pertanto da ritenersi nella disponibilità della Società in Liquidazione.

//////////////////////////////

- 20.0) precisi se gi immobili siano vendibili in lotto unico o più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti ecc....

Gli immobili in capo alla Società Cooperativa Edilizia Aurora a R.L sono vendibili in un Unico Lotto, come prospettato nella relazione.

°°

-21.0) CONCLUSIONI

Intera proprietà di fondo rustico sito in Comune di Villafranca in Lunigiana Provincia di Massa Carrara di complessivi mq. 323.728 catastali con sovrastanti fabbricati rurali e/o diruti un tempo adibiti a casa del mezzadro, deposito attrezzi e stalle/cantine, il tutto identificato al Catasto Terreni del Comune di Villafranca in Lunigiana, al Foglio 19, Particella 118, fr dv sub di mq. 138;e Particella 118 subalterni 1, 2 e 3; Particelle 121, 122 e 301, al Foglio 16; Particelle 1028, 1031; al Foglio 17 Particelle 571, 614, 615; al Foglio 18; Particelle 251, 310, al Foglio 19, Particelle 23, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 112, 115, 116,117, 119, 120, 123, 125, 132, 218, 219, 220, 222, 223, 224, 225, 259, 265, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 314, 315,

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

COLLEGIO GEOMETRI
geometra
GALASSI GIAMPIERO
PROVINCIA DI FORLI'

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 326, 327, 328, 329, 330, 340, 341, 384, 388, 391, 392, 394, 395, 396; al Foglio 21 Particelle 7, 11, 53, 61, 62, 69,145, 161, 211; al Foglio 22 Particelle 2, 4, 6, 21, 45, 52; in capo alla ditta catastale la società "SOCIETA COOPERATIVA EDILIZIA AURORA A R.L" P.IVA. 00783560139, con sede a Lecco, proprietario per 1/1 .

La proprietà immobiliare alla data del sopralluogo della presente relazione risultava abbandonata e in stato di degrado

Valore complessivo della proprietà, alle condizioni accertate, in virtù dell'attuale destinazione urbanistica e alla data della presente relazione ....€. 1.600.000,00

(valore intera proprietà alle condizioni accertate alla data del sopralluogo ed in virtù dell'attuale destinazione urbanistica dichiarata dal Comune)

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

- Note.

Si espongono alcuni limiti della presenta valutazione, relativi a fattori non direttamente apprezzabili dal tecnico valutatore:

* non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;

* nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

COLLEGIO GEOMETRI PROVINCIA DI FORLÌ CESENA GALASSI GIAMPIERO

ASTE GIUDIZIARIE.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
01002766 00000033 W14DK001
00126828 03/02/2023 09:36:37
4578-00088 93FAFCCD0DABA8D4
IDENTIFICATIVO : 01211020156510
0 1 21 102015 651 0

segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che verranno scelti ed adottati come riferimento;

*Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti del Comune interpellato.

* L'esperto non ha nessun interesse verso il bene in questione e quanto descritto risulta dalle verifiche fatte.

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

* L'esperto ha redatto la relazione al meglio delle proprie conoscenze.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione.

Cesena lì 01/02/2023

Il Tecnico
Geom. Giampiero Galassi

Allegati

All.to 1 – Ispezione nazionale catastale Soc. Aurora;

All.to 2- Ispezione ipotecaria nazionale Soc. Aurora soc. coop. In liquidazione;

All.to 3 – Doc. catastale Gruppo B non più di proprietà della Soc. Aurora;

All.to 4 – Atto di assegnazione socio art. 522 del 18/01/1989;

All.to 5 – Atto di assegnazione socio art. 528 del 18/01/1989;

All.to 6 – Atto di assegnazione socio art. 6.222 del 31/07/1992;

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All.to 7 – Atto di assegnazione socio art. 525 del 18/01/1989;

All.to 8 – Atto di assegnazione socio art. 524 del 18/01/1989;

All.to 9 – Atto di assegnazione socio art. 523 del 18/01/1989;

All.to 10 – Doc. catastale Gruppo C non più di proprietà della Soc. Aurora;

All.to 11 – Atto Notaio Panzeri art. 9236 del 21/12/1996;

All.to 12 – Atto di assegnazione socio art. 6.357 del 14/07/1999;

All.to 13 – Atto di assegnazione socio art. 6.359 del 14/07/1999;

All.to 14 – Atto di assegnazione socio art. 6.360 del 14/07/1999;

All.to 15 – Atto di assegnazione socio art. 6.358 del 14/07/1999;

All.to 16 – Atto di assegnazione socio art. 6.440 del 16/07/1999;

All.to 17 – Atto di assegnazione socio art. 6.441 del 16/07/1999;

All.to 18 – Atto di assegnazione socio art. 6.442 del 16/07/1999;

All.to 19 – Atto di assegnazione socio art. 6.443 del 16/07/1999;

All.to 20 – Doc. catastale Gruppo D non più di proprietà della Soc. Aurora;

All.to 21 – Atto Notaio Panzeri art. 989 del 20/12/1996;

All.to 22 – Comunicazione mail Comune Paderno D'Adda;

All.to 23 – Doc. catastale Gruppo E non più di proprietà della Soc. Aurora;

All.to 24 – Ispezione ipotecaria per sub. 6 e 12 gruppo E;

All.to 25 – Atto di assegnazione socio art. 520 del 18/01/1989;

All.to 26 – Atto di compravendita art. 6.034 del 07/06/2002 + visura catastale;

All.to 27 – Atto di assegnazione socio art. 521 del 18/01/1989;

All.to 28 – Visura catastale per subalterni 3 e 9 part. 1520;

All.to 29 – Atto di assegnazione socio art. 517 del 18/01/1989 + visura catastale;

All.to 30 – Atto di assegnazione socio art. 2.410 del 30/03/1995;

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All.to 31 – Visura catastale per subalterni 5 e 7 part. 1520;

All.to 32 – Atto di assegnazione socio art. 519 del 18/01/1989 + visura catastale;

All.to 33 – Atto di assegnazione socio art. 516 del 18/01/1989;

All.to 34 – Doc. catastale Gruppo A di proprietà della Soc. Aurora;

All.to 35 – Atto di fusione Società art. 5.817 del 03/08/2007;

All.to 36 – Atto di trasferimento di sede sociale art. 631 del 05/02/2001;

All.to 37 – Atto di trasferimento di sede sociale art. 3.958 del 28/06/1993;

All.to 38 – Atto di compravendita art. 138 del 07/01/1982;

All.to 39 – Ipoteca volontaria art. 770 del 06/08/2012 + annotazione;

All.to 40 – Atto di modifica ed integrazione a convenzione art. 6.242 del 21/08/2007;

All.to 41 – Ispezione ipotecaria a nome della Società [redacted]

All.to 42 – Ispezione ipotecaria a nome della sig.ra [redacted]

All.to 43 – Convenzione di Lottizzazione art. 2114 del 22/04/1996;

All.to 44 – Richiesta Agenzia Entrate Massa Carrara;

All.to 45 – Risposta Agenzia Entrate Massa Carrara;

All.to 46 – Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno;

All.to 47 – Comunicazione Pec del 14/06/2022;

All.to 48 – Richiesta accesso atti Comune Villafranca in Lunigiana.

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI FORLI'

Verbale di asseverazione di perizia

R.G. n. 712/2023

In data 08/02/2023, nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice Pace di Forlì, è avanti al sottoscritto Funzionario giudiziario, è personalmente comparso il geometra Galassi Giampiero nato a Cesena il 09/02/1979, identificato con documento Patente di Guida n° U17B05958V rilasciato dalla Motorizzazione Civile di Cesena il quale dichiara di essere iscritto all'Albo dei CTU e/o all'Albo dei Periti del Tribunale di Forlì ovvero all'ordine professionale dei Geometri Collegio di Forlì- Cesena al n. 2009.

Esibisce la perizia da lui effettuata in data 01/02/2023 e chiede di poterla giurare ai sensi di Legge. 60

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. Il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".**

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL FUNZIONARIO GIUD.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dottssa Laura Filipponi

Nota Bene:
L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

Geom. Giampiero Galassi
Via Giordano Bruno n° 160
47521 Cesena (FC)
E-Mail geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009