

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **57/2022**
data udienza: 12/10/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Francesca Ricci**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: Marco Ceccarelli
Via Taffaria n. 2/a – 54100 Massa (MS)

Codice fiscale: [REDACTED]

Email: ing.marcoceccarelli@alice.it

Pec: marco.ceccarelli@ingpec.eu

Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**
Località/Frazione



INDICE

Lotto: 001 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
7. PRATICHE EDILIZIE	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13

Beni in Villafranca In Lunigiana (MS)

Località/Frazione

Lotto: 001 - Abitazione**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI**

Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Ad integrazione e maggior chiarimento della documentazione notarile, si evidenzia che l'attuale identificazione dell'immobile (Fig. 15 part. 130 sub. 9 e part. 131 sub. 10) provengono dalla soppressione della part. 130 sub. 7 e dalla soppressione della particella 131 sub. 6 e 9. In riferimento al subalterno 6 della particella 131, si specifica che lo stesso sub. 6 (fabbricato rurale) viene soppresso con tipo mappale n. 80787 del 2000, relazionando nella pratica catastale con la quale si sono costituiti gli attuali sub. 9 della part. 130 e sub. 10 della part. 131, che era compresa la fusione del fabbricato rurale (ex. Sub. 6).

Infine si evidenzia che nel quadro sinottico della provenienza del ventennio, riportato nella relazione notarile, il Notaio Dott. Luigi De Santis, ha indicato esclusivamente l'atto di vendita del subalterno 7 particella 131 e subalterno 9 particella 130 (oggi soppressi), non riportando però l'atto con il quale l'esecutato ha acquistato la porzione di fabbricato ex sub. 6 della particella 131, anch'essa soppressa a seguito delle variazioni catastali, che insieme alla soppressione dei già citati subalterni, hanno generato gli attuali riferimenti catastali, che identificano il bene oggetto di pignoramento. Per chiarimento, l'atto con il quale l'esecutato ha acquistato la porzione di fabbricato ex sub. 6 della particella 131, risale a data antecedente il ventennio ed i riferimenti per tale atto, vengono riportati dal perito al punto 6.1 della presente perizia.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Immobile adibito a civile Abitazione.****Abitazione di tipo economico [A3] sita in [REDACTED] a Villafranca in Lunigiana**

Note: L'unità abitativa oggetto di pignoramento è composta catastalmente dal sub. 9 del mappale 130 e dal sub 10 del mappale 131, che risultano graffiati tra loro. L'unità abitativa si sviluppa al piano primo – secondo e sottotetto, oltre alla cantina posta al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con la quota di 100% di proprietà, foglio 15 particella 130 sub. 9 e particella 131 sub. 10, indirizzo [REDACTED], piano T-1-2-3, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A/3, classe 01, consistenza 7,5 vani, rendita € 348,61

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno. Non risulta facente parte di un condominio

Confini: La cantina al piano terra confina a nord, a est ed a sud con altre proprietà del mappale 132 dello stesso foglio 15, mentre ad ovest con il disimpegno comune di accesso alle cantine di altra proprietà presenti nel fabbricato. L'unità abitativa (che si sviluppa al piano primo, secondo, oltre al piano sottotetto), confina a nord con dei subalterni dei mappali 130 e 131 di altra proprietà, ad est con altra proprietà del mappale 129, ad ovest con altre proprietà del mappale 132, mentre a sud si affaccia su porzione di corte di altra proprietà (mapp. 194 del foglio 15) e sulla strada interna al borgo, detta via [REDACTED].

N.B. Si segnala che non risulta presente l'elaborato planimetrico presso il Catasto fabbricati di Massa Carrara.

Quota e tipologia del diritto**100/100** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via [REDACTED] - Stato

Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Confrontando lo stato rilevato dal Perito con le planimetrie catastali presenti presso il catasto fabbricati della Provincia di Massa Carrara, si riscontrano piccole differenze. Si rileva esclusivamente la presenza in loco di una piccola risega, presente nella parete lato est del bagno al piano primo, non rappresentata nella planimetria catastale e una differente partenza della scala, che collega il piano secondo al sottotetto. Si rilevano inoltre alcune discrepanze tra le altezze interne dei locali rilevate in loco, rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali, in particolar modo in corrispondenza del vano al piano sottotetto.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetrie catastali

Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00****1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**

No

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta situato in via [REDACTED], all'interno del borgo storico di Villafranca in Lunigiana (MS). L'accesso all'immobile avviene, per l'ultimo tratto di strada (circa 60 metri), tramite uno stradello chiuso al traffico veicolare. L'immobile nel lato sud risulta praticamente antistante la principale Strada Statale 62 (che prende il nome di via Baracchini in tale tratto), è posto in linea d'aria a circa 300 metri dall'alveo del fiume Magra ed a circa 120 metri dalla linea ferroviaria. L'immobile oggetto della presente procedura è composto da un'unità ad uso residenziale, che si sviluppa al piano primo, secondo e sottotetto, all'interno di un accorpamento di fabbricati che costituiscono il vecchio borgo di Villafranca in Lunigiana. L'unità abitativa è accessoriata da un vano adibito a cantina al piano terra. L'ingresso comune è costituito da un portone accessibile direttamente dallo stradello (a traffico pedonale) di via [REDACTED]. Da tale portone si accede ad un ingresso e vano scale comune, dal quale è possibile accedere alla cantina (al piano terra), oppure tramite scala d'uso comune all'unità abitativa oggetto di pignoramento con ingresso al piano primo. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha affacci (finestre) esclusivamente verso il lato sud, se si escludono tre piccole finestre che affacciano sulla zona del vano scale e pianerottoli comuni. L'unità immobiliare non fa parte di un condominio.

Caratteristiche zona: in centro storico**Area urbanistica:** residenziale a traffico assente in via Borgo, con parcheggi scarsi. La vicina strada provinciale risulta però molto trafficata.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** scuole (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozi (buoni)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Aulla - Pontremoli.**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Magra, Borghi della Lunigiana.**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana, Borghi storici.**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus 200 m, Stazione Ferroviaria di Villafranca-Bagnone 1 Km, Stazione Ferroviaria di Aulla 10,6 Km, Casello Autostradale di Aulla 10,6 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDAZIONE] nato a Pontremoli il [REDAZIONE] con contratto di locazione stipulato in data 15/11/2020 per l'importo di euro 3.600,00 annui (Vedi Allegato 6)
Registrato a Aulla il 24/11/2020 al n. 000859-serie 3 T
Codice identificativo TZE20T000859000AA Tipologia contratto: 4 + 4
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento. Il canone da contratto risulta pari ad euro 300,00 mensili.

Il Perito evidenzia che l'importo del canone d'affitto indicato nel contratto di locazione attualmente in essere, risulta inferiore rispetto al valore di locazione medio di mercato per immobili con caratteristiche simili, situati nella stessa zona.

Alla data della redazione della presente perizia, il perito stima congruo rispetto al valore di mercato, un canone mensile per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, pari a 500 euro mensili, considerando anche la mancanza del posto auto di proprietà e l'accesso esclusivamente pedonale per raggiungere l'immobile.

Pertanto, alla scadenza del contratto di locazione, necessita rivalutare tale importo sulla base dei parametri di mercato e tabelle OMI del momento.

Note: la scadenza del primo quadriennio del contratto è il 14-11-2024. Come riportato nel contratto, il termine per comunicare disdetta motivata, è di 12 mesi prima della scadenza e cioè entro il 14-11-2023.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva contro [REDAZIONE], a favore di [REDAZIONE]
[REDAZIONE]

Derivante da: ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento;

Importo ipoteca: € 206.582,76;

Importo capitale: € 103.291,38;

A rogito di Notaio La Rosa Carmelo in data 17/10/2001 al n. di Rep. 44389, iscritta in data 19/10/2001 al n. 9586 Reg. Gen. e n. 1428 Reg. Part.;

Note: Ipoteca rinnovata in data 24/09/2021 ai numeri 9388 R.G. e 1097 R.P. a favore

e contro l'originario contraente

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** attiva contro [REDACTED], a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: € 305.226,04

Importo capitale: € 152.613,02

Iscritta in data 10/09/2018 ai nn. 8184/1081

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili, trascritto a in data 06/07/2022 al n. Reg. Gen. 6970 Reg. Part. 5436

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna, non fa parte di un condominio.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna, non fa parte di un condominio.

Millesimi di proprietà: Nessuno, non fa parte di un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile si sviluppa al piano primo, secondo e sottotetto. L'accesso al piano primo avviene tramite scala comune, che non presenta alcun ausilio alla salita per i disabili. In corrispondenza della porta d'ingresso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è presente un gradino con due alzate a scendere. Internamente, al piano primo, è presente un dislivello di due gradini anche all'interno dello stesso piano, mentre l'accesso al piano secondo avviene esclusivamente tramite una stretta scala a chiocciola, non adattabile per i portatori di handicap. Anche l'accesso al piano sottotetto avviene unicamente tramite una scala a rampa unica diritta, priva di ausilio alla salita per disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna, non fa parte di un condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non noto se presente

Indice di prestazione energetica: Non noto se presente

Note: Si presume che sia presente un'Attestazione di Prestazione Energetica, redatta a fronte del contratto di locazione in essere. Non è stato possibile reperire tale Attestazione di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Nessuna avvertenza

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario da ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio La Rosa Carmelo, in data 14/03/1995, Rep. n. 25721; trascritto in data 16/03/1995, ai nn. 2001/1402.

Note: da potere di [REDACTED] nata a Milano il [REDACTED]. Tale atto riguarda esclusivamente l'acquisto della porzione d'immobile che alla data dell'atto risultava identificata con il subalterno 7 del mappale 130 e subalterno 9 del mappale 131 del foglio 15, oggi soppressi.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario da ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Carmelo La Rosa, in data 25/02/1999, Rep. n.. 35350 Racc. n. 8656; trascritto a Massa in data 01/03/1999, ai nn. 1750/1049.

Note: da potere di [REDACTED]. Tale atto riguarda esclusivamente l'acquisto della porzione d'immobile, che alla data dell'atto risultava identificata con il subalterno 6 (porzione di fabbricato rurale) del mappale 131 del foglio 15, piano secondo e sottotetto, oggi soppresso.

N.B. Il presente passaggio di proprietà, non risulta presente nella relazione notarile allegata al pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2170/1166 del 15/10/1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di Fabbricato

Oggetto: Edificio esistente

Presentazione domanda in data 27/03/1999 al n. di prot. 3031

Rilascio in data 15/10/1999

NOTE: Per la Concessione Edilizia n. 2170/1166 del 15/10/99, risulta presente nella documentazione presso il settore Urbanistica del Comune di Villafranca in Lunigiana, esclusivamente la comunicazione di inizio lavori (vedi Allegato 5). Non risulta invece presente la fine lavori e nemmeno la certificazione di agibilità. Non risulta presente la certificazione dell'impianto elettrico e dell'impianto termosantario.

Si segnala inoltre che l'intervento di ristrutturazione, ha riguardato anche opere di carattere strutturale, ma non risulta presentato il Deposito presso il Settore Sismica della regione Toscana (Genio Civile).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Confrontando lo stato rilevato dal Perito con quanto riportato nei grafici della Concessione Edilizia n. 2170/1166 del 1999 per la ristrutturazione dell'edificio, si riscontrano le seguenti irregolarità:

- Differenza delle dimensioni di alcuni vani, rispetto a quanto rilevato in loco dal perito e quanto riportato nei grafici concessionati, differenza che eccede la tolleranza del 2%, in particolar modo in corrispondenza del bagno al piano primo e del disimpegno e camera al piano secondo.
- Differenza dell'altezza interna al piano secondo e sottotetto rispetto a quanto rilevato in loco dal perito e quanto riportato nei grafici concessionati, differenza che eccede la tolleranza del 2%,.
- Differenza della forma dei gradini iniziali della scala di collegamento tra il piano secondo ed il piano sot-

totetto.

Si evidenzia inoltre che il progetto di ristrutturazione (Concessione Edilizia n. 2170/1166 del 1999) ha riguardato esclusivamente l'unità immobiliare abitativa e non la cantina annessa al piano terra. Per tale motivo nei grafici della concessione edilizia, non è stata rappresentata tale cantina. Per la legittimità urbanistica della cantina, vista l'antica data di edificazione del fabbricato, si considera regolare in quanto corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali (visionate dal Perito consultando la busta in Catasto).

N.B.: Occorre precisare che nonostante i grafici dello stato attuale della concessione edilizia n. 2170/1166 riportino già n. 2 aperture nella muratura portante di pietrame a divisione dell'attuale sala e salotto al piano primo, la planimetria catastale antecedente a quella attuale, cioè la planimetria catastale del 21-09-1989, raffigura tale muratura con una sola apertura. Detto ciò si segnala che manca pertanto un passaggio edilizio ed anche strutturale, che giustifichi la presenza attuale dell'ulteriore apertura in tale muratura portante. Ugualmente, il progetto di ristrutturazione relativo alla Concessione Edilizia n. 2170/1166 del 1999, ha previsto (come riportato anche nella relazione tecnica dello stesso) la realizzazione di una scala a chiocciola interna tra il piano primo ed il piano secondo (eseguendo pertanto un foro scala nel solaio costituito da volte murarie), la modifica della forma e posizione della scala precedentemente esistente tra piano secondo e piano sottotetto, comportando pertanto anche la realizzazione di nuovi fori scala nei solai e la chiusura di un foro esistente, oltre alla sostituzione dell'orditura secondaria (travetti lignei) del solaio sottotetto. Tali opere risultano pertanto di carattere strutturale, ma non è stato riscontrato presso il Genio Civile di Massa Carrara il deposito della relativa pratica strutturale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità architettoniche + presentazione di pratica strutturale in sanatoria

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria : € 3.900,00

Presentazione di pratica strutturale in sanatoria : € 6.800,00

Per Certificazione dell'impianto elettrico: si stima un costo forfettario pari ad euro 1.100,00

Per Certificazione dell'impianto termosanitario: si stima un costo forfettario pari ad euro 900,00

Oneri Totali: € 12.700,00

Note: La sanatoria architettonica e strutturale dell'ulteriore apertura nella muratura di pietrame tra sala e salotto, per la realizzazione della scala interna tra piano primo e piano secondo e per il relativo foro scala, per lo spostamento della scala interna tra piano secondo e sottotetto e per la sostituzione dei travicelli del solaio sottotetto, **dovrà rispettare il principio di "doppia conformità", ciò implica che il progetto in sanatoria che verrà presentato, dovrà essere conforme sia alle norme vigenti al momento della realizzazione delle opere, sia alle norme in vigore al momento della presentazione della domanda di sanatoria (conformità alle NTC 2018). Da quanto sopra si comprende che per poter eseguire la sanatoria strutturale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, necessita obbligatoriamente eseguire un dettagliato rilievo strutturale dell'intero immobile, che esula dal presente incarico. Si evidenzia inoltre, che nel caso in cui le strutture oggetto d'intervento del fabbricato non fossero conformi a quanto prescritto dalle NTC 2018, necessiterebbe procedere all'adeguamento delle stesse e ciò potrebbe comportare ulteriori costi economici, non quantificabili al momento.**

La regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento presso il Comune di Villafranca in Lunigiana, potrà essere ottenuta solo dopo aver effettuato la sanatoria presso il Settore Sismico della Regione Toscana (Ex Genio Civile).

La sanzione pecuniaria presso il Comune di Villafranca in Lunigiana non risulta quantificabile allo stato attuale, in quanto l'importo viene stabilito dall'ufficio tecnico comunale, dopo la presentazione della pratica in sanatoria.

N.B. In conclusione allo stato attuale non risulta possibile stimare eventuali costi d'impresa, che potrebbero essere necessari per adeguare le difformità strutturali; tali costi potranno essere quantificati, solo dopo che un tecnico strutturista, avrà eseguito il necessario rilievo e calcolo strutturale, per il quale potrebbe essere necessario preventivamente eseguire anche prove di laboratorio sui materiali.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale Intercomunale – Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Piano Strutturale Intercomunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 9 del 27/04/2021 Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 del 11/02/2010
Zona omogenea:	Ambiti di conservazione oggetto di Piani di Recupero (Zona A Centro Storico) Art. 14 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo da Centro Storico (Riferimento scheda n. 65-66 del Piano di recupero del nucleo storico di Villafranca in Lunigiana)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedi conformità Edilizia punto 7.1

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**

L'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento è costituita da un'unità abitativa che si sviluppa al piano primo, secondo e sottotetto, all'interno di un edificio che fa parte di un agglomerato di edifici contigui, che costituiscono il borgo storico di Villafranca in Lunigiana. L'immobile è inoltre accessoriatato da una cantina al piano terra, raggiungibile dalla zona delle scale e corridoio comune. Anche l'accesso all'unità abitativa, avviene tramite uno spazio comune, antistante il portone d'ingresso, accessibile a sua volta dalle scale comuni. L'immobile non fa parte di un condominio. Internamente al piano primo, si trova l'ingresso, un servizio igienico, la cucina ed il soggiorno dal quale si può accedere ad un'altra stanza adiacente adibita anch'essa a zona salotto. Dal soggiorno si accede tramite scala a chiocciola al piano primo, sbarcando in un piccolo disimpegno, dal quale si può accedere al bagno, ad una camera oppure ad un'altra scala a rampa unica, che immette al vano posto al piano sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è priva di posto auto di proprietà.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: coniugato

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni

- Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **203,32**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano primo, secondo e sottotetto + cantina al piano terra.

La data di costruzione dell'edificio non risulta nota con precisione, in quanto la costruzione del borgo di cui

fa parte, risale ad epoca molto antica.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico [REDACTED] nel Comune di Villafranca in Lunigiana (MS); ha un'altezza utile interna variabile tra un vano e l'altro oltre alla presenza di alcuni soffitti con tipologia a volta (vedi rilievo del Perito Allegato 10)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa posta al piano primo, secondo e sottotetto, risulta in buono stato di manutenzione e ben tenuta. Si rileva chiaramente che l'abitazione è stata oggetto di ristrutturazione. La cantina al piano terra invece non è stata oggetto di ristrutturazione e presenta pertanto uno stato più antico e di mediocre stato conservativo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: non nota materiale: non noto condizioni: non rilevabile
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: buone
Solai	tipologia: legno condizioni: buone Note: Il solaio di calpestio del piano sottotetto risulta in travicelli di legno con interposte mezzane in cotto. Il solaio di copertura risulta in travicelli in legno con sovrastante tavolato ligneo.
Strutture verticali	materiale: muratura di pietrame condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Alcune finestre, poste in prossimità di scale esterne di altra proprietà, sono dotate di inferriata metallica.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: Legno condizioni: buone Note: Le porte interne sono antiche, ma restaurate
Pareti esterne	materiale: muratura di pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: in pietrame a vista condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: al rustico condizioni: buone Note: I pavimenti interni risultano in mezzane di cotto antiche, ripulite e trattate.
Pavim. Interna cantina	materiale: al grezzo

condizioni: **da ristrutturare**

Note: In corrispondenza della cantina, la pavimentazione risulta costituita da un vecchio strato di cemento, ormai usurato ed in alcuni punti direttamente da terra.

Plafoni

materiale: **intonaco / mezzane / legno**

condizioni: **buone**

Note: I soffitti risultano a volta intonacata al piano primo, in travicelli di legno e mezzane di cotto al piano secondo ed in travicelli di legno e tavolato per il piano sottotetto.

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **Legno**

accessori: **senza maniglione antipanico**

condizioni: **buone**

Note: La porta risulta in legno antico, ma ben ristrutturata.

Rivestimento

ubicazione: **cucina**

materiale: **cotto**

condizioni: **buone**

Note: In cucina il rivestimento è costituito da elementi in cotto e risulta esclusivamente in corrispondenza del lavandino e del piano cottura.

Scale

posizione: **a chiocciola**

rivestimento: **cotto**

condizioni: **buone**

Note: La scala interna che collega il piano primo al piano secondo è costituita da una scala a chiocciola in muratura, con rivestimento delle pedate in mezzane di cotto. La scala che collega il piano secondo al piano sottotetto è una scala a rampa unica diritta, in muratura, con rivestimento delle pedate in legno antico.

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**

condizioni: **buone**

conformità: **non noto se presente**

Fognatura

tipologia: **non rilevabile**

rete di smaltimento: **non rilevabile**

recapito: **collettore o rete comunale**

ispezionabilità: **non rilevato**

condizioni: **non rilevate**

conformità: **non noto se presente**

Gas

tipologia: **sottotraccia**

alimentazione: **metano**

rete di distribuzione: **non rilevata**

condizioni: **buone**

conformità: **Non noto se presente**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

alimentazione: **diretta da rete comunale**

rete di distribuzione: **non rilevata**

condizioni: **buone**

conformità: **Non noto se presente.**

Termico

tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **tubazioni coibentate**
 diffusori: **termosifoni in alluminio**
 condizioni: **buone**
 conformità: **Non noto se presente**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Impianto a norma	Non noto
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è noto se sia presente la certificazione d'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Con caldaia a gas e radiatori
Stato impianto	buono
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999, non è nota se la caldaia da tale data sia stata nuovamente sostituita
Impianto a norma	Non noto
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è noto se sia presente la certificazione d'impianto.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Primo (abitazione)	sup reale lorda	113,48	1,00	113,48
Piano Secondo (abitazione)	sup reale lorda	38,78	1,00	38,78
Piano Sottotetto	sup reale lorda	38,00	0,50	19,00
Cantina al Piano Terra	sup reale lorda	13,06	0,25	3,27
		203,32		174,53

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Villafranca in Lunigiana (██████)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: buono

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 950

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In relazione alle caratteristiche del bene (caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato), consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara, verificata la domanda immobiliare relativamente alla zona dove risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento, il Perito ha ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella zona, alla data della presente relazione, dopo aver eseguito le necessarie indagini tra operatori del settore, le comparazioni con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenendo conto del particolare stato del bene e dell'attuale crisi di mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana - Settore Edilizia Privata;

Agenzie Immobiliari e tabelle OMI (secondo semestre 2022);

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

Valore di mercato minimo: 650 €/mq

Valore di mercato massimo: 950 €/mq

Per la valutazione dell'immobile il perito estimatore ha considerato un valore medio di mercato pari a 850,00 €/mq

Altre fonti di informazione:

Consultazioni di annunci di vendite online e di immobili simili nella zona..

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 157.077,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Primo (abitazione)	113,48	€ 850,00	€ 96.458,00
Piano Secondo (abitazione)	38,78	€ 850,00	€ 32.963,00
Piano Sottotetto	19,00	€ 850,00	€ 16.150,00
Cantina al Piano Terra	3,27	€ 850,00	€ 2.779,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 148.350,50
Valore corpo			€ 148.350,50
Valore complessivo intero			€ 148.350,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 148.350,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	174,53	€ 148.350,50	€ 148.350,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 22.252,58

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (comprese le spese per la certificazione degli impianti): € 13.300,00

Deprezzamento del 10% per locazione in essere € 14.835,05

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

Certificato energetico presente: Non noto se presente

Indice di prestazione energetica: Non noto

Si presume che sia presente un'Attestazione di Prestazione Energetica, redatta a fronte del contratto di locazione in essere. Non è stato possibile reperire tale Attestazione di Prestazione Energetica.

Pendenze condominiali:

Nessuna - Non risulta un condominio

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 97.962,87

Valore arrotondato:

€ 98.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Operazione soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

N.B. Si evidenzia che il valore sopra riportato, si riferisce al prezzo di mercato dell'immobile, non considerando però eventuali costi d'impresa e i costi per prove di laboratorio, che potrebbero essere necessari per la sanatoria sismica

Allegati

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale
- Allegato 2: Visura catastale storica
- Allegato 3: Planimetrie catastali
- Allegato 4: Concessione Edilizia n. 2170/1166
- Allegato 5: Inizio lavori architettonici
- Allegato 6: Contratto di locazione
- Allegato 7: Tabelle OMI 2-2022
- Allegato 8: Ispezioni Ipotecarie del 05-09-2023
- Allegato 9: Documentazione Fotografica
- Allegato 10: Rilievo del Perito
- Allegato 11: Certificato di Matrimonio di XXXXXXXXXX

Data generazione:
04-09-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Ceccarelli