

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **94/2023**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Massimiliano Tognelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Christian Innocenti
Codice fiscale: NNCCRS78M27G6280
Partita IVA: 01174540458
Studio in: via ronchi 33 - 54100 Massa
Telefono: 0585869904
Email: ch.innocenti@libero.it
Pec: christian.innocenti@ingpec.eu

Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**
Località/Frazione **Filetto**
via primo maggio snc

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: A.....	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.....	6
7. PRATICHE EDILIZIE.....	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	13

Beni in Villafranca In Lunigiana (MS)
Località/Frazione **Filetto**
via primo maggio snc

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NoNon è stato prodotto l' estratto di matrimonio
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - NOTA BENE IL NOTAIO ROGITANTE PRECISA CHE ALLA DATA DELL' ATTO ERA ANCORA IN CORSO LA TRASCRIZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA RELATIVA ALLA QUOTA DEI BENI PERVENUTI IN MORTE DI OMISSIS, TRASCRITTA SOLO IL9-10-2006 E QUINDI ALL' INTERNO DEL VENTENNIO.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Villafranca In Lunigiana (MS) CAP: 54028 frazione: filetto, via primo maggio snc

Note: trattasi di appartamento con pollaio (sub 5) e garage comunicante (sub 4)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS 1/2

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS 1/2, foglio **OMISSIS** , particella **OMISSIS**, subalterno **OMISSIS**, indirizzo OMISSIS, piano T S1, comune villafranca in lunigiana, categoria a/4, classe 6, consistenza 5 vani, superficie 130mq, rendita € 242,73

Derivante da: atto di acquisto notaio chianca del OMISSIS

Confini: confina con via primo maggio e mappali OMISSIS, sub OMISSIS, appartamento soprastante di cui al sub OMISSIS, oltre resede comune al sub OMISSIS (censita sempre al mapp OMISSIS) ,salvo se altri

Note sulla conformità catastale: **la planimetria reca come indirizzo strada OMISSIS, la toponomastica comunale invece reca via OMISSIS**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS 1/2

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS 1/2, foglio **OMISSIS**, particella **OMISSIS**, subalterno **OMISSIS**, indirizzo OMISSIS, piano S1, comune villafranca in lunigiana, categoria c/6, classe 4, consistenza 40mq, superficie 50, rendita € 113,62

Derivante da: atto di acquisto notaio chianca del OMISSIS

Confini: confina con via primo maggio e mappali OMISSIS, e sub OMISSIS, oltre resede comune al sub OMISSIS (censita sempre al mapp OMISSIS), salvo se altri

Note sulla conformità catastale: **la planimetria reca come indirizzo strada provinciale filetto, la toponomastica comunale invece reca via primo maggio**

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: NOTA BENE: L' ATTO DI PROVENIENZA NARRA DI ACQUISTO PRO INDIVISO, IN VISURA SI RILEVANO LE QUOTE DI 1/2 PER CIASCUN ESECUTATO COSI' COME NEL PIGNORAMENTO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Conformità appartamento e cantina: la planimetria non è conforme sia in quanto è stata variata la destinazione dei locali e la distribuzione interna anche con parziale demolizione della scala di collegamento con l'' unità soprastante e realizzazione di porzione di solaio che ha reso indipendenti i beni oggetto di esecuzione da quelli di cui al sub OMISSIS, sia in quanto reca ab origine errori di rilievo in relazione al posizionamento di alcune aperture esterne e all'' altezza del piano interrato.

Conformità pollaio: il manufatto rilevato ha un'' altezza superiore a quella indicata in planimetria.

Conformità garage: il garage è stato suddiviso dando origine ad un'' ulteriore cantina inoltre restituisce un'' altezza interna errata ed un'' errato posizionamento di alcune aperture, come nel caso dell'' appartamento.

Regolarizzabili mediante: presentazione di due nuovi docfa previa sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna ed errata rappresentazione grafica

predisposizione di due docfa: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

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

NO Note: Come già evidenziato l' atto di provenienza non chiarisce i diritti sull' area di pertinenza che circonda l' immobile, area che consente l' accesso anche al bene di cui al sub OMISSIS non oggetto della presente procedura, pertanto si ritiene che detta area pertinenziale debba considerarsi come un bene comune a tutti i sub che compongono il fabbricato di cui al mappale OMISSIS

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta della immediata periferia del comune di villafranca in lunigiana, la zona, a ridosso del borgo storico di Filetto, è debolmente urbanizzata, spostandosi di circa 1km verso il centro di villafranca sono disponibili scuole di vario grado, gli uffici comunali, supermercati, negozi, banche e numerosi servizi

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-boschive

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di notaio chianca in data 28/04/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 03/05/2004 ai nn. OMISSIS ; Note: NOTA BENE L' ATTO DI PROVENIENZA NARRA DI ACQUISTO PRO INDIVISO TRA I CONIUGI MENTRE I MUTUI ED IL PIGNORAMENTO NARRANO DI QUOTE DI 1/2 PER CIASCUN CONIUGE

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 50000 ; A rogito di notaio chianca in data 29/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 07/01/2009 ai nn. OMISSIS ; Note: NOTA BENE L' ATTO DI PROVENIENZA NARRA DI ACQUISTO PRO INDIVISO TRA I CONIUGI MENTRE I MUTUI ED IL PIGNORAMENTO NARRANO DI QUOTE DI 1/2 PER CIASCUN CONIUGE
NOTA BENE LA NOTA DI TRASCRIZIONE NARRA DI IPOTECA CONCESSA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO MENTRE L' ATTO DI MUTUO NARRA DI RISTRUTTURAZIONE FINANZIARIA

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di tribunale di massa in data 10/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a massa carrara in data 27/09/2023 ai nn. OMISSIS; NOTA BENE L' ATTO DI PROVENIENZA NARRA DI ACQUISTO PRO INDIVISO TRA I CONIUGI MENTRE I MUTUI ED IL PIGNORAMENTO NARRANO DI QUOTE DI 1/2 PER CIASCUN CONIUGE.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: del 6-6-24

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 27/04/2004** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NOTA BENE RISULTA TRASCRITTA DICHIARAZIONE INTEGRATIVA DEL 9-10-06 RG OMISSIS RP OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 27/04/2004** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/04/2004 al 10/08/2023 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NOTA BENE L' ATTO DI PROVENIENZA NON FORNISCE INDICAZIONI SUI DIRITTI SULLA DELLA RESEDE DEL FABBRICATO ATTRAVERSO LA QUALE SI ACCEDE ANCHE AL SOPRASTANTE IMMOBILE DI CUI AL SUB OMISSIS, PERTANTO STANTE LA SCARSA CHIAREZZA DEL PREDETTO SI DEVE CONCLUDERE CHE TRATTASI DI AREA COMUNE AL PREDETTO SUB OMISSIS, PERTANTO CON L' ESECUZIONE VERRANNO TRASFERITI SOLO I DIRITTI SU DETTA RESEDE.

NOTA BENE L' ATTO NARRA DI ACQUISTO PRO INDIVISO.

NOTA BENE IL NOTAIO ROGITANTE PRECISA CHE ALLA DATA DELL' ATTO ERA ANCORA IN CORSO LA TRASCRIZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA RELATIVA ALLA QUOTA DEI BENI PERVENUTI IN MORTE DI OMISSIS, TRASCRITTA SOLO IL9-10-2006.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: dia prot OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ristrutturazione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La pratica sopra riportata è molto schematica ed ha per oggetto solo interventi strutturali di modifica dei prospetti e della copertura comuni all' unità immobiliare soprastante a quella de quo (oltre ad interventi oggi definiti di manutenzione ordinaria), nello specifico i grafici non riportano le planimetrie interne ma solo quella della copertura ed i prospetti, pertanto al fine di ricostruire lo stato legittimo dell' immobile è stato necessario fare riferimento alla planimetria catastale in atti del 25-3-04 ed a quella di primo impianto del 1940. La planimetria del 1940 fornita dagli esecutati mette in evidenza una diversa conformazione delle due unità originarie, il raffronto tra la planimetria d' impianto e quella attuale porta ad affermare che vi è stato un ampliamento del fabbricato sul retro e la variazione della consistenza delle due unità originarie con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni, come peraltro confermato dalla visura.

Al fine di stabilire se la data dell' ampliamento è ante 42 si è ritenuto opportuno visionare gli aereofoto che tuttavia non sono sufficientemente chiari, mentre per quanto riguarda gli interventi realizzati internamente non sono stati reperiti informazioni valide per datare le variazioni relative alla conformazione e consistenza delle due unità immobiliari originarie.

Per quanto sopra esposto in assenza di dati inequivocabili si deve presupporre che le predette variazioni intervenute sul fabbricato siano datate ante 42 ma che si sia provveduto a regolarizzarle tardivamente a livello catastale. In conclusione si rilevano difformità nella partizione interna e diverso posizionamento di aperture esterne per errori di rilievo oltre alla parziale demolizione della scala di collegamento con l' unità soprastante e realizzazione di porzione di solaio.

Le ricerche effettuate presso il settore sismica della regione toscana non hanno consentito di reperire pratiche strutturali a nome degli esecutati inerenti la modifica della copertura, pertanto gli oneri di sanatoria riconfermano anche quelli necessari a regolarizzare l' intervento strutturale sulla copertura e la realizzazione della porzione di solaio tra le due unità.

Le ricerche tuttavia hanno consentito di individuare una pratica strutturale a nome del proprietario del sub OMISSIS che tuttavia non è stato possibile visionare non essendo il sub OMISSIS oggetto della presente perizia, qualora detta pratica avesse avuto anche ad oggetto le modifiche alla copertura di cui alla dia de quo sarà necessario procedere alla predisposizione della sua di fine lavori e del collaudo in quanto risulta ancora aperta, si segnala che gli oneri individuati tengono conto anche di questa

eventualità.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e strutturale ed eventualmente adempimenti pratica strutturale non chiusa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni, diverso posizionamento aperture esterne, interventi strutturali sulla coperutra, demolizione parziale scala e realizzazione porzione di solaio

sanatoria edilizia, sanatoria strutturale e adempimenti pratica genio civile non chiusa: € 13.000,00

Oneri Totali: **€ 13.000,00**

Note: Si precisa che qualora successivamente al deposito della presente perizia dovessero emergere elementi (titoli edilizi, fotografie databili, atti o quant' altro) tali da dimostrare che l' ampliamento sul retro è stato realizzato posteriormente al 1942 o posteriormente all' approvazione degli strumenti urbanistici o a normativa di settore in contrasto con l' intervento de quo, l' aggiudicatario dovrà procedere con una fiscalizzazione dell' abuso, laddove sia percorribile, o con la sua demolizione, per tale motivo l' importo degli oneri di regolarizzazione tiene conto della casistica più sfavorevole e nella stima del bene non si è provveduto a computare la superficie dell'ampliamento. Per quanto attiene l' eliminazione della scala di collegamento con l' unità soprastante nel RU non sembra vi siano condizioni ostative alla regolarizzazione di tale abuso dal momento che nell' ambito B1 è consentita la ristrutturazione edilizia senza alcun limite per la superficie minima dell' unità residenziale, fermo restando che le unità di partenza erano due e la superficie edificata è stata incrementata a seguito dell' intervento.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 9 del 27-4-21 per il Piano strutturale intercomunale e D.C.C. n. 4 del 11-2-20 per il R.U.
Zona omogenea:	B1 ai sensi

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per quanto espresso al paragrafo conformità edilizia potrebbe concretizzarsi anche la non conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Si tratta di un appartamento dotato di resede esterna dotato di cantina e garage al piano interrato oltre che di un pollaio posizionato nel retro della resede, si precisa che l' immobile appartiene ad un più ampio compendio, ovvero una villa di fine 800, elevato su due piani fuori terra oltre l' interrato; complessivamente il compendio è suddiviso nella porzione facente capo agli esecutati (sub OMISSIS) ed in

un altro appartamento al piano primo (sub OMISSIS) facente capo a soggetti terzi. Il compendio immobiliare ha una tipologia pregevole ma la limitata superficie e la conformazione della resede lo pregiudica alquanto, a tale riguardo si precisa che, stante la scarsa chiarezza dell'atto di provenienza, si è costretti a concludere che la resede stessa sia comune all'appartamento facente capo ai soggetti terzi, a tale conclusione si perviene anche esaminando lo stato di fatto dei luoghi, in quanto l'accesso ai beni di cui al sub OMISSIS non può che avvenire attraverso l'area pertinenziale. In conseguenza di quanto sopra esposto la fruibilità della resede risulta molto compromessa. La porzione facente capo agli esecutati consta del: sub OMISSIS composto da loggia, cucina, soggiorno, camera, bagno, disimpegno e ripostiglio al piano terra, scala di collegamento col piano interrato e porzione della scala che un tempo collegava il primo piano, due vani cantina ed il disimpegno comune al garage al piano seminterrato oltre pollaio collocato sulla resede comune al sub; sub OMISSIS composto da un garage inutilizzabile allo scopo a causa del frazionamento del locale originario in due vani uno dotato di accesso carrabile esterno e di un vano cantina, si precisa che il sub OMISSIS è comunicante col sub OMISSIS.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **171,26**

E' posto al piano: T e S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 41

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 34 (in base alla non corretta toponomastica riportata in visura); ha un'altezza utile interna di circa m. 3,34 appartamento - 2,67 cantine e garage - 2,80 pollaio

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Gli esterni del fabbricato versano in condizioni mediocri, in particolare il retro risente del mancato completamento dei lavori di ristrutturazione, tuttavia gli esecutati riferiscono che il rifacimento della copertura è stato ultimato come è possibile constatare anche dall'esterno. Anche per gli interni valgono le stesse considerazioni, in quanto non sono stati completati i lavori interni, in particolare è stato realizzato una porzione di solaio tra il piano terra ed il primo ma non è stata completata la demolizione della scala, in corrispondenza del vano scala di collegamento col piano interrato si possono constatare impianti non completati e pareti allo stato grezzo, si precisa che tutto il piano interrato è quasi allo stato grezzo mentre i locali di abitazione al piano terra sono completati fatta eccezione per il vano scala, si segnalano inoltre fenomeni di condensa limitatamente agli intonaci interni delle pareti rivolte a nord ovest.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **padiglione**

Note: la struttura non è ispezionabile

Fondazioni	Note: strutture non ispezionabili
Solai	condizioni: non rilevati dissesti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non rilevati dissesti
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: da normalizzare Note: trattasi del cancello pedonale
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: ristrutturato
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: gres condizioni: sufficienti Note: ci si riferisce alla sola loggia
Pavim. Interna	materiale: gres condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmette di cemento condizioni: da ristrutturare
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da normalizzare conformità: non sono state reperite le certificazioni di conformità
Fognatura	tipologia: mista recapito: pozzo perdente ispezionabilità : impossibile conformità: non sono state reperite le certificazioni di conformità

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano conformità: non sono state reperite le certificazioni di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: non sono state reperite le certificazioni di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio conformità: non sono state reperite le certificazioni di conformità

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non sono state reperite le certificazioni di conformità e quindi non è possibile dire se l' impianto sia a norma o meno

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non sono state reperite le certificazioni di conformità e quindi non è possibile dire se l' impianto sia a norma o meno

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne al lordo delle tramezzature, tali superfici successivamente sono state incrementate del 10%, la superficie della loggia è stata computata al 35% per i primi 25mq ed al 10% per i restanti, mentre la cantine ed il garage al 20%, data la scarsa fruibilità dello stesso per la funzione alla quale è preposto. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto adottare una quotazione a metro quadro pari ad euro 1000,00 a mq.

Dal momento che la resede risulta comune all' immobile soprastante di cui al sub OMISSIS si è stabilito di non valorizzarla, inoltre per le possibili criticità rilevate a livello edilizio non si è computata la superficie del vano a piano terra erroneamente indicato in planimetria con bagno (trattasi di un ripostiglio)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage-cantina	sup lorda di pavimento	35,17	0,20	7,03
cantina	sup lorda di pavimento	42,94	0,20	8,59
appartamento	sup lorda di pavimento	81,56	1,00	81,56
loggia	sup lorda di pavimento	11,59	0,35	4,06
		171,26		101,24

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/23

Zona: villafranca

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abit econ

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 950

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

Si è adottato un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l' Agenzia del Territorio di Massa Carrara i valori OMI relativi ai cinque semestri che vanno dal secondo del 2021 al secondo del 2023, che per immobili appartenenti alla tipologia di

appartamenti economici nella zona in oggetto riportano un range di prezzo che varia da € 650,00€/mq a 950,00€/mq. Allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona di Villafranca in Lunigiana, che si aggirano attorno 1.200,00 euro a metro quadro. Nonostante le scarse condizioni di manutenzione in cui versa l'immobile legato al mancato completamento dei lavori di ristrutturazione, sulla base della sua metratura, del contesto in cui si inserisce si è ritenuto congruo un valore a metro quadrato pari ad euro 1.000,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti nella zona di Villafranca.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage-cantina	7,03	€ 1.000,00	€ 7.030,00
cantina	8,59	€ 1.000,00	€ 8.590,00
appartamento	81,56	€ 1.000,00	€ 81.560,00
loggia	4,06	€ 1.000,00	€ 4.060,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.240,00
Valore corpo			€ 101.240,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 101.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.240,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	101,24	€ 101.240,00	€ 101.240,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.186,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 14.200,00

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 71.854,00

8.6 Regime fiscale della vendita

persone fisiche

Allegati

Allegato 1 – Documentazione catastale:visure storiche e planimetrie catastali

Allegato 2 – Documentazione edilizia ed urbanistica: dia 3708 del 30-4-2004

Allegato 3 – Documentazione ipocatastale: aggiornamento ispezione ipotecaria in data 6-6-24

Allegato 4 – Fonti relative alla stima Tabelle OMI fornite dall' Agenzia delle Entrate relative ai periodi che vanno dal secondo semestre 2021 al secondo semestre 2023 inerenti il Comune di Villafranca in Lunigiana zona D1

Allegato 5 – Estratto di matrimonio

Allegato 6 – Raccolta Fotografica

Ronchi di Massa

14-06-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Christian Innocenti