
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.**

contro:

N.R.G. E.I. 74/2023
data udienza: 17/04/2024 h 10:00

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

Custode Giudiziario: **Federico Santangeletta**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Federica Moschetti
Codice fiscale: MSCFRC86R64F023P
Studio in: Via XXIV Maggio - Massa
Email: ing.federicamoschetti@gmail.com
Pec: federica.moschetti@ingpec.eu

Beni in Villafranca In Lunigiana (MS)
Località/Frazione Villafranca in Lunigiana
Via Chiusura, 10A

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

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	7
7. PRATICHE EDILIZIE	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
9. ALLEGATI ALLA PERIZIA.....	14

Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**
Località/Frazione **Villafranca in Lunigiana**
Via Chiusura 10A

Lotto: 001 - Appartamento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in frazione: **Villafranca in Lunigiana, Via Chiusura 10A**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].
[REDACTED], proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. Foglio 12, particella 685, subalterno 8, indirizzo Via Chiusura n 10A, scala A, piano S1-2-3, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 140 mq, escluse aree scoperte 135 mq, rendita € 542,28.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 08/05/2015 Pratica n. MS0034717 in atti dal 08/05/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 14018.1/2015). Atto del 15/04/2005 Pubblico ufficiale

3 PONTREMOLI (MS) Repertorio n. 1137 – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. 2294.1/2005. Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 19/04/2005. VARIAZIONE del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario. Intestatari dal 04/09/1991 al 15/04/2005: [REDACTED]. Derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/09/1991 - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 491 n. 46 registrato in data 18/11/1993 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE. Trascrizione n. 612.1/1994 in atti dal 08/02/1995. Impianto meccanografico del 30/06/1987. Intestatari all'impianto meccanografico: [REDACTED].

Confini: Il bene confina con immobili similari.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale della singola unità immobiliare oggetto di perizia, rispetto allo stato rilevato, necessita di aggiornamento perché la planimetria del piano mansarda e della cantina sembrano essere stati invertiti per poca

chiarezza delle scritte di riferimento, sono state apportate modifiche alla distribuzione degli spazi interni all'appartamento.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione spazi interni. Correzione scritte di riferimento planimetria mansarda e cantina.

DOCFA: circa € 1.050,00

Oneri Totali: circa € 1.050,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il territorio del Comune di Villafranca Lunigiana si estende nella parte mediana della vallata del fiume Magra; in parte lambito dalle limpide acque del fiume, esso è prevalentemente pianeggiante e collinare. Il paesaggio è caratterizzato da una vegetazione ricca e lussureggiante: ai castagneti e ai boschi di querce, frassini, roverelle e lecci si succedono ampi tratti con coltivazioni cerealicole e pascoli; i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati e meglio esposti. Villafranca si sviluppa intorno alla SS 62 con contesti urbani di tipo abitativo, a stretto contatto con realtà industriali e commerciali di grandi dimensioni, in una situazione insediativa in cui il sistema delle funzioni è particolarmente osmotico: questo carattere ingenera elementi di criticità circa l'organizzazione e il buon funzionamento degli insediamenti. L'economia, un tempo prevalentemente agricola, si è trasformata a partire dalla fine del XIX secolo, e soprattutto dal dopoguerra: oggi a Villafranca hanno sede alcune importanti aziende produttive, e notevole incremento ha avuto il settore terziario in progressione con lo sviluppo urbano del capoluogo, polo di attrazione per i centri montani delle vallate circostanti. Il territorio fu abitato fin dalle età preistoriche dai Liguri-Apuani, come testimoniano le numerose statue-stele (sculture antropomorfe risalenti al III millennio a.C.) rinvenute nelle vicinanze di Malgrate, Filetto e Mocrone. In età alto-medioevale era compreso nei vasti possedimenti degli Obertenghi, dai quali discenderà il ceppo marchionale dei Malaspina che assunse un ruolo predominante in Lunigiana a partire dal XII secolo e diede origine a numerosi rami dinastici, ognuno distinto in un proprio feudo. Villafranca fin dal XIII secolo si caratterizza come uno dei più importanti centri feudali dei Malaspina: nel 1221, in seguito alle divisioni patrimoniali tra i due rami della famiglia (Spino secco e Spino fiorito), Villafranca – insieme a Mulazzo e tutti i territori posti sulla destra della Magra – vennero assegnati ai Malaspina dello Spino secco; dal 1266 diventò la sede residenziale e amministrativa del nuovo marchesato autonomo di Villafranca che comprendeva anche i castelli di Tresana, Lusuolo, Castevoli, e che nel corso della prima metà del XIV secolo si ampliò ulteriormente, fino a inglobare terre e possedimenti pertinenti i castelli di Olivola e Giovagallo. La signoria dei Malaspina, pur tra alterne vicende e contrasti (ricordiamo solo nel XV secolo il dominio dei Campofregoso di Genova, e successivamente l'interesse degli Sforza di Milano) si protrasse fino alla conquista napoleonica d'Italia, che portò all'abolizione dei feudi imperiali e segnò la nascita delle prime municipalità. Dopo la caduta di Napoleone, con il Congresso di Vienna il territorio di Villafranca entrò a far parte del Ducato di Modena; successivamente, dal 1848, venne compreso con tutti i territori dell'alta Val di Magra nel Ducato di Parma, fino all'annessione della Lunigiana al Regno di Sardegna (1859). Villafranca divenne capoluogo di comunità nel 1816 e assunse la denominazione attuale nel 1863. Il borgo di Villafranca, nonostante i bombardamenti subiti nel corso dell'ultima guerra mondiale, conserva ancora tracce apprezzabili di fortificazioni ed interessanti particolari dell'edilizia urbana medioevale: botteghe, portali, finestre, passaggi voltati che si affacciano su un unico percorso centrale (l'antico tracciato viario) chiuso nella parte sud orientale dai ruderi suggestivi ed imponenti del castello di Malnido, potente baluardo di difesa e presidio della Francigena ma anche sede della raffinata corte dei Malaspina dello Spino secco. Dalla parte opposta, poco prima del ponte sul torrente Bagnone, sorge la Chiesa

di San Giovanni Battista, le cui strutture attuali nascondono un più antico edificio trecentesco, costruito in concomitanza all'espansione e allo sviluppo del borgo. A Villafranca numerosi negozi d'antiquariato meritano una visita per l'ampia scelta e la qualità di mobili, arredi, oggettistica, stampe e libri. Il territorio comunale racchiude alcuni tra i borghi e centri storici più interessanti per conformazione urbanistica e collocazione ambientale dell'intera provincia. La zona in cui si colloca il bene oggetto di perizia è limitrofa al borgo centrale del comune ed è fornita delle attività commerciali di prima necessità.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato.

Importanti centri limitrofi: Pontremoli, Bagnone.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume magra, boschi, montagne Liguri Apuane.

Attrazioni storiche: Castelli Malaspina.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

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 _____ \. contro _____
_____ ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 292.000,00; Importo capitale: € 146.000,00 ; Iscritta a Massa Carrara in data 18/04/2005 ai nn. 3975/739.

- **Ipoteca Della Riscossione** attiva a favore di _____

[REDACTED]; Derivante da: Avviso di accertamento;
Importo ipoteca: € 212.808,00; Importo capitale: € 106.404,00; Iscritta a Massa Carrara
in data 05/10/2018 ai nn. 8999/1209.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] entro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare
trascritto a Massa Carrara in data 21/08/2023 ai nn. 8417/6762.

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: € 3.970,45.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Regolarizzazione condominiale catastale ed edilizia: importo da definire, sarà cura dell'eventuale aggiudicatario contattare l'amministratore per avere informazioni al riguardo.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 645.93.

Millesimi di proprietà: Non risultano.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non risulta.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Si, le spese di regolarizzazione condominiale catastale ed edilizie al momento non sono note.
E' stato dato l'incarico ad un geometra del luogo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 ATTUALI PROPRIETARI****Proprietari:**

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime comunione legale dei beni. Dal 15/04/2005 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 15/04/2005, ai nn. 1137/263; trascritto a Massa Carrara, in data 18/04/2005, ai nn. 3974/2294.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**Proprietari:**

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. **Proprietari ante ventennio al 04/09/1991** . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 14/02/1981, ai nn. 47642; trascritto a Massa Carrara, in data 05/03/1981, ai nn. 1570/1282.

Proprietarie:

[REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà. [REDACTED] per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà. **proprietarie ante ventennio al 15/04/2005** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Massa Carrara, in data 27/01/1994, ai nn. 795/612.

Note: Si rileva atto giudiziario di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario della Pretura Circondariale di Massa - Sez. disse. di Pontremoli del 8 febbraio 1992 repertorio n. 1014/92 e trascritto a Massa Carrara in data 12 febbraio 1992 al numero RG 1912 e RP 1648 a favore di [REDACTED] per il diritto di piena proprietà, contro il padre [REDACTED] deceduto in data [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 859

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato condominiale.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 20/10/1976 al n. di prot. 859

Rilascio in data 15/02/1977 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 06/12/1980 al n. di prot.

NOTE: Lavori conclusi in data 29 dicembre 1979.

Numero pratica: 23

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CILA

Per lavori: demolizione tramezzature interne e sistemazione pavimentazione.

Oggetto: manutenzione straordinaria.

Presentazione in data 27/03/2018 al n. di prot. 1758

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La distribuzione degli spazi interni è leggermente difforme rispetto all'ultima CILA presentata nel 2018. I prospetti e le planimetrie dell'intero edificio presentano delle difformità rispetto ai disegni architettonici depositati in Comune con Licenza Edilizia 859 del 1976.

Anche il piano seminterrato, dove è presente il ripostiglio di proprietà, è difforme.

Le difformità sono verosimilmente state realizzate in concomitanza della realizzazione dell'edificio e, pertanto, anche collaudate e definite abitabili. Sembrano inoltre essere presenti in planimetria catastale. Però, non essendo stata presentata in Comune una variante che ne abbia giustificato la realizzazione, l'intero edificio non risulta conforme e, pertanto, dovrà essere effettuata una sanatoria per la cui realizzazione è già stato incaricato un Geometra del luogo e sulla cui incidenza economica al momento non abbiamo notizie. Essendo spese condominiali, sarà cura dell'eventuale aggiudicatario contattare l'amministratore per avere aggiornamenti al riguardo. Ai fini della stima si prenderà in considerazione una cifra verosimile ma, come già precisato, non certa.

Si fa presente che, come riportato nella L.R. 65/2014 art. 209 comma 4 sulla richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria, una volta presentato, il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o del ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo detta domanda si intende respinta. Si fa inoltre riferimento ai commi successivi del citato art. per ricordare che dovrà essere pagata una sanzione amministrativa da euro 1.000,00 a euro 5.164,00.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria e Permesso di Costruire in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Difformità interne. Difformità prospettiche e planimetriche degli spazi condominiali e non.

SCIA in sanatoria comprensiva di spese tecniche: circa € 2.500,00

Permesso di Costruire in sanatoria stimati: circa € 1.500,00

Oneri Totali: circa € 4.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera n 9 del 27/04/2021 (ultima variante)
Zona omogenea:	UTOE 7 Villafranca (cartografia del Piano Strutturale consultabile al link https://drive.google.com/drive/folders/1CeXkE7klfDZPpMZWnQ-PbRfr-Qfxbzrc)
Norme tecniche di attuazione:	Schede Norma UOTE del Piano Strutturale (consultabili al link: https://drive.google.com/drive/folders/1CeXkE7klfDZPpMZWnQ-PbRfr-Qfxbzrc). NTA Regolamento Urbanistico: Art. 20 Ambiti di trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
--------------	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L'immobile appare urbanisticamente conforme.

Descrizione: di cui al punto A

L'immobile consiste in un appartamento di medie dimensioni, collocato al secondo piano di un condominio in discreto stato di manutenzione, munito di impianto citofonico. Per raggiungere l'appartamento è necessario spostarsi sul prospetto lato nord-est dell'immobile, da cui si accede al vano scale tramite un portone di ingresso in alluminio e vetro tipico dell'epoca di costruzione. Una volta oltrepassato il portone ci si trova in un androne di ingresso con pareti intonacate e una scala con balaustra. Dal vano scale è inoltre possibile raggiungere un ascensore di servizio ai piani. Tramite scale o ascensore è possibile raggiungere il pianerottolo del piano secondo su cui affacciano 3 porte di ingresso agli appartamenti, la prima a sinistra permette di accedere al bene oggetto di esecuzione. Entrando nell'appartamento ci si trova in un corridoio che mette in comunicazione i vari ambienti. A sinistra della porta di ingresso si trova la zona giorno, consistente in un soggiorno abbastanza ampio, con finestra e porta finestra, una zona pranzo con porta finestra, una zona cottura con piccola finestra che dà sul balcone, un piccolo ripostiglio in cui è stato ricavato un bagno non finestrato. A destra della porta di ingresso troviamo un disimpegno che dà verso un bagno finestrato ad ovest e tre camere da letto di cui una matrimoniale con finestra a sud, un'ampia camera con balcone ad ovest e un'ampia camera finestrata a sud.

L'appartamento è in buono stato di conservazione, salva la tenuta degli infissi della camera da letto con balcone, dai quali entra acqua in caso di pioggia.

Sono presenti alcune macchie di umidità.

Per quanto riguarda le pertinenze, al piano mansardato, raggiungibile dalla scala condominiale, è presente una cantina che necessita di manutenzione, gli intonaci di parete e soffitto hanno bisogno di essere rifatti e ritinteggiati. Il tetto sembra avere necessità di essere sistemato, vista la forte presenza di umidità. L'infisso della finestra sarebbe meglio che venisse sostituito.

Al piano seminterrato, raggiungibile dal cortile esterno, è presente un ripostiglio di piccole dimensioni in cui sono necessari sia lavori di manutenzione che di finitura perché sembra essere stata lasciata quasi allo stato grezzo.

I pavimenti e le pareti interne all'appartamento sono ben tenuti, gli infissi sono in alluminio, i serramenti sono avvolgibili di materiale plastico.

Si ritiene opportuno precisare che, in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, ad oggi la C.T.U. non è in grado di stabilire se le opere siano state realizzate a perfetta regola d'arte e secondo le normative vigenti.

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

- *Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.*
- *Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.*
- *Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per*

gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.

- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche

circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **169,73**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi, di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1979

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Idronico
Stato impianto	discreto
Epoca di realizzazione/adequamento	1979
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	In attesa di documentazione.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale. Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombeni derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incombeni per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale. Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi. Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione. Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. La stima viene effettuata a corpo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Residenziale	sup reale lorda	131,00	1,00	131,00
Balcone	sup reale lorda	18,30	0,30	5,49
Cantina mansarda	sup reale lorda	15,50	0,50	7,75
Ripostiglio seminterrato	sup reale lorda	4,93	0,50	2,47
		169,73		146,71

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: 1 - 2023

Zona: Villafranca Lunigiana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

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:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale. Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incumbenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale. Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi. Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione. Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. La stima viene effettuata a corpo.

Si ritiene opportuno precisare che, in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, ad oggi

la C.T.U. non è in grado di stabilire se le opere siano state realizzate a perfetta regola d'arte e secondo le normative vigenti. Inoltre, in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, nello svolgimento delle operazioni estimative sono state necessariamente operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Villafranca Lunigiana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Massa Carrara;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00 Euro al mq.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.703,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	131,00	€ 850,00	€ 111.350,00
Balcone	5,49	€ 850,00	€ 4.666,50
Cantina	7,75	€ 850,00	€ 6.587,50
Ripostiglio	2,47	€ 850,00	€ 2.099,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.703,50
Valore corpo			€ 124.703,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 124.703,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.703,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		146,71	€ 124.703,50	€ 124.703,50

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%)	€ 18.705,53
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Circa € 5.050,00

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Non risulta.

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 645.93

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 100.947,98
---	--------------

9. ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Materiale rilasciato dall'ufficio Stato Civile del Comune di Mesagne:
 1. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati;
 2. Certificato di Stato di famiglia.
- Materiale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara:
 1. Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 12 Part. 685 datata 24/11/2023;
 2. Ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED];
 3. Ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED];
 4. Nota di trascrizione ipoteca volontaria iscritta a Massa Carrara in data 18/04/2005 ai nn. reg. part. 739 ed al reg. gen. 3975;
 5. Nota di trascrizione ipoteca della Riscossione iscritta a Massa Carrara in data 05/10/2018 ai nn. reg. part. 1209 ed al reg. gen. 8999;
 6. Nota di trascrizione atto di pignoramento trascritto a Massa Carrara in data 21/08/2023 ai nn. reg. part. 6762 ed al reg. gen. 8417;
 7. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa Carrara in data 18/04/2005 ai nn. reg. part. 2294 ed al reg. gen. 3974;
 8. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa Carrara in data 05/03/1981 ai nn. reg. part. 1282 ed al reg. gen. 1570;
 9. Nota di trascrizione certificato di denuncia di successione iscritta a Massa Carrara in data 27/01/1994 ai nn. reg. part. 612 ed al reg. gen. 795;
 10. Nota di trascrizione accettazione eredità iscritta a Massa Carrara in data 12/02/1992 ai nn. reg. part. 1648 ed al reg. gen. 1912.
- Materiale rilasciato dall'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati di Massa Carrara:
 1. Estratto di mappa Fg. 12 Part. 685 Comune di Villafranca Lunigiana;
 2. Visura storica per immobile Fg. 12 Part. 685 Sub. 8;
 3. Elaborato Planimetrico Fg. 12 Part. 685 Sub. 8 Comune di Villafranca Lunigiana;
 4. Elenco immobili Fg. 12 Part. 685.
- Materiale rilasciato dall'ufficio Tecnico del Comune di Villafranca Lunigiana:
 1. Estratto NTA PS U.T.O.E. n° 7 Villafranca;
 2. Estratto NTA RU art. 20;
 3. Documentazione CILA 23/2018;
 4. Documentazione Licenza Edilizia 859/1976.
- Materiale elaborato dalla scrivente, Esperta alla stima, a seguito di rilievo in situ:
 1. Restituzione schema planimetria stato Licenza Edilizia 859/1976, scala 1:100;
 2. Restituzione schema planimetria stato CILA 23/2018, scala 1:100;
 3. Planimetria stato rilevato, scala 1:100;
 4. Planimetria stato sovrapposto, scala 1:100;
 5. Documentazione fotografica Lotto 1.

Data generazione:
25-01-2024

L'Esperto alla stima
Federica Moschetti

Materiale rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Villanova...
1. Estratto dal registro dello stato di famiglia degli esponenti
2. Certificato di stato di famiglia

Materiale rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile, Conservatore del Registro Immobiliare di Villanova...

- 1. Ispettorato Ipotecario per domande n. 15 Part. 885 data 24/11/2013
- 2. Ispettorato Ipotecario per soggetto [redacted]
- 3. Ispettorato Ipotecario per soggetto [redacted]
- 4. Nota di trascrizione Ipoteca volontaria iscritta a Massa Carnia in data 18/04/2005 al reg. part. 1263 ed al reg. gen. 3272
- 5. Nota di trascrizione Ipoteca della Rappresentazione Bonita e Maria Carnia in data 02/10/2012 al reg. part. 1263 ed al reg. gen. 3272
- 6. Nota di trascrizione atto di ingiunzione trascritto a Massa Carnia in data 21/09/2012 al reg. part. 6782 ed al reg. gen. 3413
- 7. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa Carnia in data 18/04/2005 al reg. part. 1263 ed al reg. gen. 3272
- 8. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa Carnia in data 02/03/1991 al reg. part. 1263 ed al reg. gen. 1270
- 9. Nota di trascrizione contratto di locazione di abitazione trascritto a Massa Carnia in data 23/02/1994 al reg. part. 611 ed al reg. gen. 1271
- 10. Nota di trascrizione successione ereditaria iscritta a Massa Carnia in data 12/01/1991 al reg. part. 1448 ed al reg. gen. 1911

Materiale rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile, Conservatore del Registro Immobiliare di Massa Carnia...

- 1. Estratto di mappa n. 15 Part. 885 Comune di Villanova (L. 1980)
- 2. Visura storica per domande n. 15 Part. 885 sub. 2
- 3. Edicolario Planimetrico n. 15 Part. 885 sub. 2 Comune di Villanova (L. 1980)
- 4. Elenco immobili n. 15 Part. 885

Materiale rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villanova (L. 1980)

- 1. Estratto WTA n. 20
- 2. Estratto WTA n. 20
- 3. Documentazione CTA 23/01/13
- 4. Documentazione Ipoteca n. 15 Part. 885

Materiale rilasciato dalla scrivania, Esperto alle scime, a seguito di lavoro n. 1000

- 1. Restituzione scema planimetrico stato CTA 23/01/13 scala 1:100
- 2. Restituzione scema planimetrico stato CTA 23/01/13 scala 1:100
- 3. Planimetria stato rilevato scala 1:100
- 4. Planimetria stato sopralluogo scala 1:100
- 5. Documentazione fotografica stato 1

Data emissione: 22-01-2014

Responsabile ufficio
Roberto Marchetti