

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **47/2024**
data udienza: 02.07.2025 ore 12.00

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

Custode Giudiziario: [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 – Lotto 2
PRIVACY

Esperto alla stima: Arch. Paola Petretti
Codice fiscale: PTRPLA67T71E463O
Email: petrettip@gmail.com
Pec: paola.petretti@archiworldpec.it

Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**
 Località/Frazione **Piano di Mocrone**
 Via Piano Mocrone s.n.c.

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	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
7. PRATICHE EDILIZIE	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	12
Corpo: B	12
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	12
2. DESCRIZIONE	12
3. STATO DI POSSESSO	13
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
7. PRATICHE EDILIZIE	15
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19

Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**
Località/Frazione **Piano di Mocrone**
Via Piano Mocrone s.n.c.

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Sito in Villafranca In Lunigiana (MS) CAP: 54028 frazione: Mocrone, Via Piano Mocrone s.n.c.

Note: Trattasi di fabbricato di categoria F/3. La categoria catastale f3 si riferisce ai fabbricati in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 8, particella 1015, subalterno 1, indirizzo Via Provinciale per Mocrone snc, piano T-1, comune Villafranca in Lunigiana, categoria F/3

Derivante da: Costituzione del 04.06.2012 Pratica n. MS0048675 in atti dal 04.06.2012 Costituzione (n. 1125.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: Confina con: sub 8 (BCNC corte comune ai subb. 3,4), sub 11 (BCNC strada comune a tutti i subalterni), strada provinciale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 8, particella 1015, subalterno 2, comune Villafranca in Lunigiana, categoria F/3

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà 1/1

Confini: Confina con subb. 1, 7, 11, 8.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Gli immobili risultano censiti come F/3. La categoria catastale F/3 identifica gli immobili in corso di costruzione, ovvero fabbricati non ancora ultimati e non ancora in grado di produrre reddito. Si tratta di una categoria catastale provvisoria, destinata ad essere sostituita con la categoria definitiva una volta ultimati i lavori. Regularizzabili mediante: Elaborazione di n° 2 DOCFA rispettivamente per l'unità residenziale (sub. 1) e il garage (sub. 2), previa regolarizzazione edilizia, per la quale si rimanda alla sezione corrispondente dell'elaborato.

Produzione di N.° 2 DOCFA : € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note sulla conformità catastale: Ultimate le opere edilizie dovranno essere prodotti n° due DOCFA , rispettivamente per l'unità residenziale (sub. 1) e il garage (sub. 2)

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

Sì

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili ricadono in area di completamento saturo, caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali, mono e bifamiliare, ad uno o due piano fuori terra, con parcheggi privati e viabilità interna alla lottizzazione.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: Aree di completamento sature B1 a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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, residenziali

Importanti centri limitrofi: Pontremoli (MS), Aulla (MS), Carrara (MS), Massa (MS), La Spezia e Sarzana (SP)..

Attrazioni paesaggistiche: Parco degli Appennini Tosco - Emiliani.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Viabilità pubblica comunale e statale

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato ; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00 ; A rogito di [REDACTED] 09/06/2009 ai nn. 492/358; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Massa Carrara. Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/06/2009 ai nn. 5996/629 ; Note: Grava su Villafranca Lunigiana fg. 8 particella 366, particella 378

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 283.500.00; Importo capitale: € 283.500,00 ; [REDACTED] 06/11/2012 ai nn. 1579 in data 01/02/2013 ai nn. 891/84 .
Note: Grava su Villafranca Lunigiana fg. 8 particella 1015 sub. 1 particella 1015 sub. 2 particella 1015 sub. 3 particella 1015 sub. 4 particella 1015 sub. 5 particella 1015 sub. 6 particella 1015 sub. 7 particella 1015 sub. 8 particella 1015 sub. 9 particella 1015 sub. 10 particella 1015 sub. 11.

- **Ipoteca della riscossione** annotata a [REDACTED] Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 149.600,30; Importo capitale: € 74.800,15 ; A [REDACTED] 6225/7122 in data 06/06/2022 ai nn. 5745/797.
Note: Grava su Villafranca in Lunigiana Fg. 8 particella 1015 sub. 3, particella 1015 sub. 4, fg. 8 particella 1015 sub. 1 e particella 1015 sub. 2

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 21.676,79 ; [REDACTED] in data 01/10/2015 ai nn. 1624 in data 16/01/2024 ai nn. 385/30.
Note: Grava su Villafranca Lunigiana fg. 8 particella 1015 sub. 1 particella 1015 sub. 2 particella 1015 sub. 3 particella 1015 sub. 4.

4.2.2 Pignoramenti:

- **A favore di** [REDACTED]
 [REDACTED]
 nn. 109 iscritto/trascritto in data 04/04/2024 ai nn. 3058/2531.
Note: Grava su Villafranca Lunigiana fg. 8 particella 1015 sub. 1 particella 1015 sub. 2 particella 1015 sub. 3 particella 1015 sub. 4.

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: non pervenute

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---.

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

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

Millesimi di proprietà: La scrivente non è a conoscenza dei millesimi di proprietà sulle parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Piano terra, P.1° con eventuale servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: La scrivente non è a conoscenza di eventuali ulteriori oneri.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà, del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto di procedura (Fg. 8 particelle 366 e 378) da

[REDACTED]
4037/1507; trascritto all' Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10/03/2009, ai nn. 2731/1975.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] La quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Villafranca Lunigiana Foglio 8 particelle 366 e 378 era pervenuta, in morte [REDACTED],

[REDACTED]
all'Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22/04/2000, ai nn. 3622/2347.

Note: [REDACTED]

Villafranca
n. 596. [REDACTED]

Villafranca in Lunigiana (MS) del 05.03.2009.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2503/1430 del 25.05.2009

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a Costruire

Per lavori: Realizzazione di n° 2 fabbricati di civile abitazione, rispettivamente Monofamiliare e Bifamiliare.

Oggetto: nuova costruzione

Rilasciata in data 24/07/2009 al n. di prot. 8679

L'agibilità non è stata rilasciata in quanto trattasi di fabbricato in corso di costruzione.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Premessa

L'immobile in oggetto si trova allo stato "grezzo finite", privo di finiture, pavimenti, rivestimenti, di tutta l'impiantistica, allacci alle utenze, oltre che delle sistemazioni esterne. Questo scenario ha inevitabilmente limitato una piena accuratezza delle misurazioni, influenzando la precisione dei dati raccolti. Pertanto, i valori rilevati devono essere considerati con una certa tolleranza. Una validazione definitiva delle quote potrà avvenire a conclusione dei lavori.

Ciò premesso, fermo restando quanto riferito in merito all'accuratezza delle misurazioni, andando a confrontare i dati raccolti con le misure indicate nello stato progettato, si riscontrerebbero le seguenti irregolarità:

1) Modifica delle aperture sui prospetti per geometria e/o dimensioni;

2) Modifiche distributive interne;

3) Scostamenti dalle quote progettuali, in particolare, nei vani sotto le falde del tetto e nella quota del solaio interpiano. Detti scostamenti andrebbero a determinare maggiori altezze sottogronda del fabbricato, che sembrerebbe rientrare nelle nuove tolleranze esecutive (Legge Salva Casa, art. 34 bis comma 1 bis) e un maggiore volume. In merito alla maggiore cubatura riscontrata sotto le falde del tetto, si osserva che nella "scheda ecografica", allegata al Permesso di Costruire n. 2503/1430 del 25.04.2009, vengono riportati gli indici urbanistici da rispettare ($if=0.75$ mc/mq; R.C.=30%, unità consentite 3), e il relativo conteggio della "volumetria ammissibile", ove vengono sottratti i volumi dei piani sottotetto e delle autorimesse, dell'intero complesso residenziale, indicati come "volumi in deroga".

Per le irregolarità riscontrate si potrebbe procedere, previa verifica dei parametri aeroilluminanti, con un Permesso di Costruire in Sanatoria (o Accertamento di Conformità) ai sensi della LR 64/2014 e s.m.i, corredata da ogni asseverazione e/o verifiche urbanistico/edilizie, strutturale, igienico-sanitarie, di risparmio energetico e di sicurezza vigenti. Per il completamento delle opere edilizie/impiantistiche residue, dovrà essere presentata una SCIA. Nel progetto dovranno essere indicati gli interventi da realizzare, asseverazioni relative la conformità alle normative urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie, di risparmio energetico e di sicurezza vigenti. Seguiranno: collaudo strutturale (non rinvenuto nella documentazione d'archivio), dichiarazione di conformità dell'impianto (legge 37/08), certificato di abitabilità e di ogni altra documentazione a completamento dell'istruttoria.

Regolarizzabili mediante:

Permesso di Costruire in Sanatoria (o Accertamento di Conformità).

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) Modifica delle aperture sui prospetti, in ordine alla loro geometria e/o dimensioni;
- 2) Modifiche distributive interne;
- 3) Scostamenti dalle quote progettuali.

Sanzione amministrativa (da € 1.000,00 a € 5.164,00). L'effettiva quantificazione verrà definita in fase di istruttoria della pratica edilizia e potrebbe comportare un maggiore importo. L'importo indicato corrisponde alla sanzione amministrativa massima.

€ 5.164,00 (in via cautelativa)

SCIA (per completamento delle opere residue): € 6.000,00

Importo stimato per completamento opere edili/impiantistiche: € 120.000,00

Oneri Totali: **€ 131.164,00**

Note: In caso di esito negativo della sanatoria potrebbe essere richiesto il ripristino dello stato legittimo dell'immobile, la cui quantificazione richiederebbe specifiche e puntuali valutazioni di carattere progettuale/strutturale, non oggetto della presente. La monetizzazione rimane una misura eccezionale e residuale, applicabile solo quando la demolizione dell'abuso risulta oggettivamente impossibile o eccessivamente gravosa per la parte legittima dell'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	N° 4 dell' 11 febbraio 2010
Zona omogenea:	Ambiti di Trasformazione, Aree Residenziali di Completamento sature B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 del R.U.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rimanda alla sezione Dichiarazione di Conformità Edilizia

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di fabbricato monofamiliare (sub. 1) con adiacente autorimessa (sub. 2) e giardino esclusivo (sub. 7, BCNC corte comune ai subb. 1 e 2), oltre alla comproprietà del sub. 11 (BCNC - strada comune a tutti i subalterni del lotto edificato). Vi si accede dalla viabilità interna alla lottizzazione (sub. 11 BCNC). Il fabbricato risulta al "grezzo finito", privo di finiture, porte interne, pavimenti, rivestimenti, di tutta l'impiantistica e dei relativi allacci, oltre che delle sistemazioni esterne.

L'unità è dislocata su due piani. Il piano terra è occupato da cinque ambienti oltre al corridoio che conduce alla presunta zona notte, servizio igienico e ripostiglio, ricavato nel sottoscala, e un modesto disimpegno che conduce all'adiacente garage (sub 1). Il piano primo, a cui si accede mediante scala interna, ha destinazione non residenziale ed è occupato da quattro ambienti, compreso un servizio igienico. L'immobile è circondato sui quattro lati da un ampio giardino. Le recinzioni sono costituite da paletti e rete metallica; è presente un cancello metallico pedonale e una porzione muraria, adiacente la strada di accesso, per l'alloggio delle utenze.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. F.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **219,00**

E' posto al piano: T.1°

L'edificio è stato costruito successivamente al Permesso di Costruire n° 2503/1430 del 25.04.2009

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna (altezze stimate) di circa m. 2.70 (P.T); 2.50 (garage); hm del sottotetto: 2.34, 1.86, 2.00, 3.00.

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

Stato di manutenzione generale.

L'unità immobiliare, sebbene ultimata nelle sue opere strutturali e classificabile "al grezzo finito", versa in totale stato di incuria. Sono palesemente riscontrabili segni riconducibili a un inutilizzo prolungato, così come il terreno circostante, invaso da erbacce infestanti.

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

Esiste impianto elettrico	NO
Note	Nulla può essere riferito in merito agli impianti in quanto trattasi di fabbricato al "grezzo finito". Gli impianti non risultano ultimati.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Note	Nulla può essere riferito in merito agli impianti in quanto trattasi di fabbricato al "grezzo finito". Gli impianti non risultano ultimati.
------	---

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Nulla può essere riferito in merito agli impianti in quanto trattasi di fabbricato al "grezzo finito". Gli impianti non risultano ultimati.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale. Al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile, si considera la superficie data dalla somma delle superfici lorde dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, dei vani scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale Piano terra	superf. esterna lorda	91,00	1,00	91,00
Accessori Piano Sottotetto	superf. esterna lorda	95,00	0,35	33,25
Loggia Piano Terra	superf. esterna lorda	4,00	0,25	1,00
Garage	superf. esterna lorda	29,00	0,60	17,40
		219,00		142,65

Accessori

A

1. Area scoperta esterna (sub. 7) Sviluppa una superficie complessiva di circa 400 mq
Valore a corpo: € 15000

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

Il metodo di stima utilizzato è quello diretto, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MS;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di MS;
Uffici del registro di MS;
Ufficio tecnico di Villafranca in Lunigiana;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

"Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia del Territorio";
 "Il consulente immobiliare";
 "Edizioni il Sole 24 ore";
 "www.immobiliare.it";
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€ 800 - 1600/mq.);
 Altre fonti di informazione: ---

8.3 Valutazione corpi:

A. sub. 1 – sub. 2 e sub. 7 (area scoperta esterna)

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 229.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale - Piano terra (sub. 1)	91,00	€ 1.500,00	€ 136.500,00
Accessori - Piano Sottotetto (sub. 1)	33,25	€ 1.500,00	€ 49.875,00
Loggia - Piano Terra	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Garage (sub. 2)	17,40	€ 1.500,00	€ 26.100,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (approssimata in eccesso)	€ 214.000,00
Valore corpo	€ 214.000,00
Valore Accessori (sub. 7)	€ 15.000,00
Valore complessivo intero	€ 229.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 229.000,00

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 Civile (sub. 1), Garage (sub. 2), Area scoperta esterna (sub. 7)	142,65	€ 229.000,00	€ 229.000,00

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%)	€ 34.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 133.164,00

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

Certificato energetico presente: NO
 Indice di prestazione energetica: ---

Pendenze condominiali:

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 (arrotondamento in eccesso)	€ 62.000,00
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto a IVA

Lotto: 002

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villafranca In Lunigiana (MS) CAP: 54028 frazione: Mocrone, Via Piano Mocrone s.n.c.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], particella **1015**, subalterno **3**, indirizzo Via Provinciale per Mocrone snc, piano T-1, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5, 5 vani, superficie 104 mq escluse aree scoperte, rendita € 511,29

Derivante da: Costituzione del 04.06.2012 Pratica n. MS0048675 in atti dal 04.06.2012 Costituzione (n. 1125.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà 1/1

Confini: Confina con: sub 7 (BCNC corte comune ai subb. 1,2), sub 10 (BCNC ai subb. 3,4,5,6), subb. 5, 6, 9.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] **8**, particella **1015**, subalterno **4**, indirizzo Via Provinciale per Mocrone snc, piano T, comune Villafranca in Lunigiana, categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, superficie 26 mq, rendita € 86,35

Derivante da: Costituzione del 04.06.2012 Pratica n. MS0048675 in atti dal 04.06.2012 Costituzione (n. 1125.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà 1/1

Confini: Confina con subb. 5,6,9,10,3,8 stessa particella 1015.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Conforme

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

Si

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili ricadono in area di completamento saturo, caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali, mono e bifamiliare, ad uno o due piano fuori terra, con parcheggi privati e viabilità interna alla lottizzazione.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: Aree di completamento sature B1 a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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, residenziali

Importanti centri limitrofi: Pontremoli (MS), Aulla (MS), Carrara (MS), Massa (MS), La Spezia e Sarzana (SP)..

Attrazioni paesaggistiche: Parco degli Appennini Tosco - Emiliani.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Viabilità pubblica comunale e statale

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a [redacted]
[redacted]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; A [redacted]
09/06/2009 ai nn. 492/358; Iscritto/trascritto all' Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Massa Carrara. Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/06/2009 ai nn. 5996/629 ;

Note: Grava su Villafranca Lunigiana fg. 8 particella 366 particella 378

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [redacted]
[redacted]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 283.500,00; Importo capitale: € 283.500,00 ; A rogito di [redacted] in data 06/11/2012 ai nn. 1579 in data 01/02/2013 ai nn. 891/84 ;

Note: Grava su Villafranca Lunigiana fg. 8 particella 1015 sub. 1 particella 1015 sub. 2 particella 1015 sub. 3 particella 1015 sub. 4 particella 1015 sub. 5 particella 1015 sub. 6 particella 1015 sub. 7 particella 1015 sub. 8 particella 1015 sub. 9 particella 1015 sub. 10 particella 1015 sub. 11.

- **Ipoteca Ipoteca della riscossione** annotata a [REDACTED]

da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 149.600,30; Importo capitale: € 74.800,15 ; A [REDACTED].
6225/7122 in data 06/06/2022 ai nn. 5745/797;

Note: Grava su Villafranca in Lunigiana Fg. 8 particella 1015 sub. 3, particella 1015 sub. 4, fg. 8 particella 1015 sub. 1 e particella 1015 sub. 2

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED]

nn. 385/30 ;

Note: Grava su Villafranca Lunigiana fg. 8 particella 1015 sub. 1 particella 1015 sub. 2 particella 1015 sub. 3 particella 1015 sub. 4.

4.2.2 Pignoramenti:

[REDACTED]
nn. 109 iscritto/trascritto in data 04/04/2024 ai nn. 3058/2531;

Note: Grava su Villafranca Lunigiana fg. 8 particella 1015 sub. 1 particella 1015 sub. 2 particella 1015 sub. 3 particella 1015 sub. 4.

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: ---.

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

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

Millesimi di proprietà: La scrivente non è a conoscenza dei millesimi di proprietà sulle parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Piano terra, P.I° con eventuale servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: La scrivente non è a conoscenza di eventuali ulteriori oneri.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dell'intero, in piena proprietà, del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto di procedura (Fig. 8 particelle 366 e 378) da

[REDACTED]
mobiliare, in data 10/03/2009, ai nn. 2731/1975.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] lafranca Lunigiana Fog. [REDACTED], nato a Villafranca in Lunigiana (MS) il 14.04.1951, C.F. [REDACTED], deceduto il 29.08.1991,

[REDACTED]
22/04/2000, ai nn. 3622/2347.

Note:

lafranca

596. Ri

morte

Villafranca

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2503/1430 del 25.05.2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a Costruire

Per lavori: Realizzazione di n° 2 fabbricati di civile abitazione, rispettivamente Monofamiliare e Bifamiliare.

Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 24/07/2009 al n. di prot. 8679
 L'agibilità è stata rilasciata con prot. 0007510 del 08.10.2014

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

In data 26.09.2014 risulta presentata, presso l'amministrazione Comunale di Villafranca in Lunigiana, la variante di fine lavori (prot. 0007299 del 29.09.2014) a cui è seguita l'abitabilità (prot. 0007510 del 08.10.2014); tuttavia, sul posto, non sono stati riscontrati i corpi radianti e la caldaia, così come non risultano montate le alzate e le pedate della scala di accesso al piano primo.

Regolarizzabili mediante: Per il ripristino/completamento delle suddette opere, dovrà essere presentata una CILA (o SCIA) e relativa documentazione.

CILA (o SCIA) per il completamento opere residue, compresi diritti di segreteria: € 3.500,00 (a corpo)

Importo stimato per completamento opere: € 50.000,00

Legge 10, conformità impianti e certificato abitabilità, salvo se altro: € 1.500,00

Oneri Totali: € 55.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	N° 4 dell' 11 febbraio 2010
Zona omogenea:	Ambiti di Trasformazione, Aree Residenziali di Completamento sature B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 del R.U.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **B**

Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare (sub. 3) con adiacente autorimessa (sub. 4) e giardino esclusivo (sub. 8, BCNC corte comune ai subb. 3 e 4), oltre alla comproprietà del sub. 11 (BCNC - strada comune a tutti i subalterni del lotto edificato) e del sub. 10 (BCNC - corte comune ai subb. 3,4,5,6). Vi si accede dalla via bilità interna alla lottizzazione (sub. 11 BCNC).

L'unità è dislocata su due piani, vi si accede dal portico che conduce al piano terra, occupato dalla zona giorno e composta da pranzo-soggiorno, angolo cottura, ripostiglio sotto scala e bagno. Dal piano terra si accede anche all'adiacente autorimessa, dotata di ingresso carraio. Una rampa di scale conduce al piano primo composto da due camere, di cui una con guardaroba interno, disimpegno, servizio igienico, loggia e balcone. L'immobile è circondato, sui tre lati liberi, dal giardino. Le recinzioni sono parzialmente costituite da paletti e rete metallica, dotata di cancello carraio e pedonale e porzione muraria, adiacente la strada di accesso, per l'alloggio delle utenze.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. F.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **141,49**

E' posto al piano: T.I°

L'edificio è stato costruito: Successivamente al Permesso di Costruire n° 2503/1430 del 25.04.2009. Fine lavori del 26.04.2014

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. P.T. ml 2.7, P.I° ml 2.70, autorimessa ml 2.5.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Sono palesemente riscontrabili segni riconducibili a un inutilizzo prolungato, così come il terreno circostante, invaso da erbacce infestanti.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Contemporaneo alla data di edificazione
Note	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Predisposto impianto tradizionale. Corpi radianti (termosifoni) e caldaia assenti.

Note	---
------	-----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale. Al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile, si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, dei vani scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale - Piano terra	superf. esterna lorda	52,00	1,00	52,00
Portico - Piano Terra	superf. esterna lorda	4,95	0,25	1,24
Garage	superf. esterna lorda	24,00	0,60	14,40
Residenziale - Piano 1°	superf. esterna lorda	52,00	1,00	52,00
Balcone P.1°	superf. esterna lorda	3,60	0,25	0,90
loggia P.1°	superf. esterna lorda	4,94	0,25	1,24
		141,49		121,77

Accessori

B

1. Area scoperta esterna (sub. 8) Sviluppa una superficie complessiva di circa 185 mq mq
Valore a corpo: **€ 10000**

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

Il metodo di stima utilizzato è quello diretto, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MS;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MS;

Uffici del registro di MS;

Ufficio tecnico di Villafranca in Lunigiana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia del Territorio";

"Il consulente immobiliare";

"Edizioni il Sole 24 ore";

"www.immobiliare.it";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€ 800-1600/mq.);

Altre fonti di informazione: ---

8.3 Valutazione corpi:**B. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage (C/6) e Area scoperta esterna (sub. 8)**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 193.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale - Piano terra	52,00	€ 1.500,00	€ 78.000,00
Portico - Piano Terra	1,24	€ 1.500,00	€ 1.860,00
Garage	14,40	€ 1.500,00	€ 21.600,00
Residenziale - Piano I°	52,00	€ 1.500,00	€ 78.000,00
Balcone P.I°	0,90	€ 1.500,00	€ 1.350,00
loggia P.I°	1,24	€ 1.500,00	€ 1.860,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (arrotondato in eccesso)

€ 183.000,00

Valore corpo

€ 183.000,00

Valore Accessori

€ 10.000,00

Valore complessivo intero

€ 193.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 193.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage (C/6) e Area scoperta esterna (sub. 8)	121,77	€ 193.000,00	€ 193.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 28.950,00

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di completamento opere residue: € 55.000,00

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

Certificato energetico presente: No

Indice di prestazione energetica: ---

Pendenze condominiali:

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 109.050,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad IVA

Allegati

- 1) Documentazione catastale
- 2) Titolo Edilizio
- 3) Ispezione Ipotecaria
- 4) Elaborato_Privacy
- 5) Elaborato_Sintesi
- 6) Foglio riassuntivo beni
- 7) Documentazione fotografica

Data generazione:

02-06-2025

L'Esperto alla stima

Paola Petretti