Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**
contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **95/2023**
data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Massimo Pinza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Davide Tovani
Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N
Studio in: Piazza 2 Giugno 14 - 54033 Carrara
Telefono: 0585911664
Email: dtovaniarch@gmail.com
Pec: davide.tovani@archiworldpec.it

Firmato Da: DAVIDE TOVANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c5e10f82260b4429d9dfc9c01ae87df

Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**
Località/Frazione **Piano di Malgrate**
Via del Canaletto SNC

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4

Corpo: A 4

BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) 5

2. DESCRIZIONE 5

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 8

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 13

Firmato Da: DAVIDE TOVANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c5e10f82260b4429d9dfc9c01ae87df

Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**
Località/Frazione **Piano di Malgrate**
Via del Canaletto SNC

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?
E' stata depositata la certificazione notarile sostitutiva.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Sulla base della documentazione depositata si precisa che:
1. relativamente ai beni catastalmente identificati al NCEU con Foglio 8, Particella 1001, categoria D/2 e al Catasto Terreni Foglio 8, Particella 933, categoria SEMIN IRRIG, la trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa
2. Relativamente al bene catastalmente identificato al Catasto Terreni Foglio 8, Particella 306, categoria Seminato Arborato, secondo quanto riportato nella certificazione notarile (emessa ai sensi della Legge n.302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art.567 c.p.c.) redatta OMISSIS e depositata nel fascicolo della procedura, gli ultimi proprietari antecedenti il ventennio anteriore al pignoramento risultano essere OMISSIS, precisamente: *"* OMISSIS *per i diritti pari a 6/8 di piena proprietà,* OMISSIS *per i diritti pari a 6/8 di piena proprietà l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto antecedente alla data 2 gennaio 1978*".
Nella relazione non viene però specificato quale sia la tipologia dell'atto di possesso, né gli estremi identificativi della trascrizione del titolo (anno, n. Reg. Generale e/o n. Reg. Particolare).
Per quanto non risulti formalmente evidente, tuttavia il tempo decorso potrebbe ritenersi comunque idoneo all'acquisto del diritto di proprietà a titolo originario tramite usucapione.
Sempre con riguardo al bene catastalmente identificato al Catasto Terreni Foglio 8, Particella 306, categoria Seminato Arborato è necessario precisare altresì che per la quota residua di 1/4 non è stato mai trascritto alcun titolo idoneo a giustificare l'acquisto della proprietà, che tuttavia viene fatta risalire alla denuncia di secessione di OMISSIS. In particolare, nella Visura Storica Catastale, depositata nel fascicolo della procedura, si fa riferimento alla voltura d'ufficio del 11/03/2006 UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 711 n.36 registrato in data 08/02/2007 - OMISSIS; a questo proposito infatti nella Visura, alla pagina 1, nelle "Riserve" viene riportata la dicitura *"Atti di passaggio intermedi non esistenti "*.
Tuttavia il tempo decorso dalla trascrizione del titolo, successione OMISSIS e/o contratto di compravendita stipulato OMISSIS, potrebbe ritenersi comunque idoneo all'acquisto del diritto di proprietà a titolo originario tramite usucapione abbreviata.
3. Relativamente ai beni catastalmente identificati al NCEU con Foglio 8, Particella 1000, categoria D/1 e al Catasto Terreni Foglio 8, Particella 981, categoria Prato Irriguo e Foglio 8, Particella 985, categoria Seminato Irriguo Arborato: a) secondo quanto riportato nella certificazione notarile (emessa ai sensi della Legge n.302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art.567 c.p.c.) redatta OMISSIS e depositato nel fascicolo della procedura, l'ultimo proprietario antecedente il ventennio anteriore al pignoramento risulta essere OMISSIS, precisamente si riporta che: "*a* OMISSIS *per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto antecedente alla data 2 gennaio 1978"*. Nella relazione, non viene però specificato quale sia la tipologia dell'atto di possesso né gli estremi identificativi della trascrizione del titolo (anno, n. Reg. Generale e/o n. Reg. Particolare);
b) come riportato nel contratto di permuta, stipulato OMISSIS, riferendosi ai terreni oggetto di stipula si da atto che OMISSIS li cede in permuta in quanto possessore e proprietario per titoli legittimamente acquisiti, precisamente si riporta che: "*possiede e si ha diritto di possedere per averlo acquisito in virtù di legittimi titoli anteriori al 24 settembre 1969"*. Nel contratto di permuta, non viene però specificato quale sia la tipologia dell'atto di possesso né gli estremi identificativi della trascrizione del titolo (anno, n. Reg. Generale e/o n. Reg. Particolare). Per quanto non risulti formalmente evidente, tuttavia il tempo decorso potrebbe ritenersi comunque idoneo all'acquisto del diritto di proprietà a titolo originario tramite usucapione.

Firmato Da: DAVIDE TOVANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c5e10f82260b4429d9dfc9c01ae87df

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Piano di Malgrate, Via del Canaletto SNC

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione OMISSIS, foglio **8**, particella **1001**, indirizzo Via de Canaletto, piano S1-T-1-2-3, comune Villafranca in Lunigiana, categoria D2, rendita € Euro 40.028,00

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 06-11-2012 IN ATTI DAL 06-11-2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA N. 31958.1/2012. ATTO DEL 10-07-2009 PUBBLICO UFFICIALE MORICHELLI VERTERE SEDE AULLA (MS) REP.81965 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE. NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO N.5204 1/2009 REPARTO PI MASSA - CARRARA IN ATI DDSAL 21-07-2009

Confini: a SUD confina con Strada Provinciale n. 30 ; a OVEST confina con altre Unità Immobiliari catastalmente identificate da Foglio 8 Particella 313, 981,985; a NORD confina con altre Unità Immobiliari catastalmente identificate da Foglio 8 Particella 316, 306 e canale Casalina; a EST con altre Unità Immobiliari catastalmente identificate da Foglio 8 Particella 933,932,327

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio **8**, particella **1000**, indirizzo VIA DEL CANALETTO, comune Villafranca in Lunigiana, categoria D/1, rendita € 72,28

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 03-03-2016 PRATICA N.MS0010191 IN ATTI DAL 03-03-2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (2613/2016). COSTITUZIONE DEL 31.05-2011 PRATICA N. MS0068604 IN ATTI DAL 31.05-2011 COSTITUZIONE (2045/2011)

Confini: a NORD confina con altra Unità Immobiliare catastalmente identificate ansa Foglio 8 Particella 313; a OVEST confina con altra Unità Immobiliare catastalmente identificate ansa Foglio 8 Particella 313; a EST confina con altra Unità Immobiliare catastalmente identificate ansa Foglio 8 Particella 313; a SUD confina con altra Unità Immobiliare catastalmente identificate ansa Foglio 8 Particella 981.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. [redacted] , sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio **8**, particella **306**, qualità SEMIN ARBOR , classe 4, superficie catastale ha are ca 13 83, reddito dominicale: € Euro 1,79, reddito agrario: € euro 1,07

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO DEL 11-03-2006 PRATICA MS0106697 IN ATTI DAL 13-09-2007 SUCC. OMISSIS (N.6885/2007). ATTO DEL 10-07-2009 PUBBLICO UFFICIALE MORICHELLI VERTERE SEDE AULLA (MS) REP.N.81965MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE. NOTA PRESENTATA MODELLO UNICO N. 5204/2009 REPARTO PI MASSA CARRARA IN ATTI DAL 21-07-2009

Confini: a NORD confina con strada pubblica (Via La Montada); a SUD confina con canale Casalina; a EST confina con altra Unità Immobiliare catastalmente identificata da Foglio 8 Particella 307; a OVEST confina con altra Unità Immobiliare catastalmente identificata da Foglio 8 Particella 928.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS [redacted] , sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio **8**, particella **981**, qualità PRATO IRRIG, classe 2, superficie catastale 05 36 , reddito dominicale: € EURO 2,69, reddito agrario: € EURO 1,80

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 25/01/2010 Pratica n. MS0006983 in atti dal 25/01/2010 presentato il 22/01/2010 {n.6983.1/2010). Atto del 05/05/2010 Pubblico OMISSIS - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n.3135 1/2010 Reparto PI di MASSA- CARRARA in atti dal 17/05/2010

Firmato Da: DAVIDE TOVANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c5e10f82260b4429d9dfc9c01ae87df

Confini: a NORD confina con altre Unità Immobiliari catastalmente identificate da Foglio 8 Particella 313, 1000; a OVEST confina con altre Unità Immobiliari catastalmente identificate da Foglio 8 Particella 1024, 987; a EST confina con strada pubblica; a SUD confina con altra Unità Immobiliare catastalmente identificata da Foglio 8 Particella 985.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio **8**, particella **985**, qualità SEM IRR ARB , classe 2, superficie catastale 08 44 , reddito dominicale: € Euro2,92, reddito agrario: € Euro 1,74

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 25/01/2010 Pratica n. MS0006983 in atti dal 25/01/2010 presentato il 22/01/2010 (n. 6983.1/2010). Atto del 05/05/201O Pubblico ufficiale OMISSIS - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n.3135.1/20IO Reparto PI di MASSA--CARRARA in atti dal 17/05/2010.

Confini: a NORD confina con altra Unità Immobiliare catastalmente identificata da Foglio 8 Particella 981; a OVEST confina con altre Unità Immobiliari catastalmente identificate da Foglio 8 Particella 987, 1025, 1024; a EST confina con strada pubblica; A SUD confina con strada pubblica (via provinciale per Mocrone)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Villafranca in Lunigiana, foglio **8**, particella **933**, qualità SEMIN IRRIG , classe 1, superficie catastale 05 97, reddito dominicale: € Euro 3,30, reddito agrario: € Euro 1,70

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 21 /03/2008 Pratica n. MS0036501 in atti dal 2 I/03/2008 (n. 36501.1/2008). Atto del 10/07/2009 Pubblico ufficiale OMISSIS - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 5204.1/2009 PI di MASSA-CARRARA in atti dal 21/07/2009

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

il fabbricato è collocato nel comune di Villafranca Lunigiana nella località di Piano di Malgrate lungo la strada provinciale SP 30. L'area si caratterizza per una conformazione pianeggiante in un contesto prevalentemente agricolo con un basso livello insediativo con abitazioni in prevalenza di di tipo mono o bifamiliare. La piana di Malgrate è sormontata dal suggestivo Borgo medioevale di Malgrate, antico insediamento caratterizzato dalla presenza del Castello del XIV secolo dotato di una alta torre cilindrica utilizzata come osservatorio di controllo della vallata.

Caratteristiche zona: mista agricola/residenziale normale
Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi ottimi.
Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: si precisa che l'immobile è una struttura ricettiva con ristorante ad oggi chiuso e inattivo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Firmato Da: DAVIDE TOVANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c5e10f82260b4429d9dfc9c01ae87df

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 Importo ipoteca: € 1.800.00,00; Importo capitale: € 900.000,00 ; A rogito di OMISSIS; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 29/09/2007 ai nn. 11646/2830 ; Note: si precisa che a margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 14 agosto 2009 al n. 1220 di erogazione a saldo - In data 14 agosto 2009 al n. 1221 di riduzione di somma

- **Ipoteca riscossione** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 53.516,54; Importo capitale: € 26.758,57 ; Iscritto/trascritto a massa Carrara in data 16/01/2018 ai nn. 379/53

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 27/09/2023 ai nn. 9286/7471;

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: N.D..
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna.
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: Nessuna.
Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS; trascritto a Massa Carrara, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Firmato Da: DAVIDE TOVANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c5e10f82260b4429d9dfc9c01ae87df

Note. Passaggio di proprietà relativo all' IMMOBILE Identificato al catasto Fabbricati da: foglio 8, particella 1001, categoria D2.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS trascritto a OMISSIS in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note. Passaggio di proprietà relativo all' IMMOBILE Identificato al catasto Terreni da: foglio 8, particella 933, qualità SEMIN IRRIG
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito OMISSIS; trascritto a Massa Carrara, in data OMISSIS Note. Passaggio di proprietà relativo all'IMMOBILE Identificato al catasto Terreni da: foglio 8, particella 306, qualità SEMIN ARBOR

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/05/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS; trascritto a Massa Carrara, OMISSIS.
Note. Passaggio di proprietà relativo all' IMMOBILE Identificato al catasto Fabbricati da: foglio 8, particella 1000, categoria D1; all'IMMOBILE identificato al catasto Terreni da: foglio 8, particella 981, qualità PRATO IRRIG; all'IMMOBILE Identificato al catasto Terreni da: foglio 8, particella 985, qualità SEM IRR ARB

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **15/04/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS; trascritto a Massa Carrara, in data OMISSIS.
Note. Passaggio di proprietà relativo all' IMMOBILE Identificato al catasto Terreni da: foglio 8, particella 306, qualità SEMIN ARBOR (diritti pari a 1/4)
Si precisa che secondo quanto riportato nella certificazione notarile (emessa ai sensi della Legge n.302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art.567 c.p.c.) redatta dal OMISSIS e depositata nel fascicolo della procedura, gli ultimi proprietari antecedenti il ventennio anteriore al pignoramento risultano essere OMISSIS, precisamente: OMISSIS *per i diritti pari a 6/8 di piena proprietà,* OMISSIS *per i diritti pari a 6/8 di piena proprietà l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto antecedente alla data 2 gennaio 1978"*.
Sempre con riguardo al bene catastalmente identificato al Catasto Terreni Foglio 8, Particella 306, categoria SEMIN ARBOR è necessario precisare altresì che per la quota residua di 1/4 non è stato mai trascritto alcun titolo idoneo a giustificare l'acquisto della proprietà, che tuttavia viene fatta risalire alla denuncia di secessione di OMISSIS, trascritta presso OMISSIS, nella Visura Storica Catastale depositata nel fascicolo della procedura, si fa riferimento alla voltura d'ufficio del 11/03/2006 UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 711 n.36 registrato in data 08/02/2007 OMISSIS Voltura n. 6885.1/2007 - Pratica n.SOI06697 in atti dal 13/09/2007; a questo proposito infatti nella Visura, alla pagina 1, nelle "Riserve" viene riportata la dicitura *"Atti di passaggio intermedi non esistenti"*.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **05/05/2010** . In forza di atto antecedente al 01.02.1978.
Note. Passaggio di proprietà relativo all' IMMOBILE Identificato al catasto Fabbricati da: foglio 8, particella 1000, categoria D1; all' IMMOBILE Identificato al catasto Terreni da: foglio 8, particella 981, qualità PRATO IRRIG; all' IMMOBILE identificato al catasto Terreni da: foglio 8, particella 985, qualità SEM IRR ARB
Si precisa che relativamente ai beni catastalmente identificati al NCEU con Foglio 8, Particella 1000, categoria D/1 e al Catasto Terreni Foglio 8, Particella 981, categoria PRATO IRRIG e Foglio 8, Particella 985, categoria SEM IRR ARB: a) secondo quanto riportato nella certificazione notarile (emessa ai sensi della Legge n.302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art.567 c.p.c.) redatta OMISSIS e depositato nel fascicolo della procedura, l'ultimo proprietario antecedente il ventennio anteriore al pignoramento risulta essere OMISSIS, precisamente si riporta che: *"a* OMISSIS *per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto antecedente alla data 2 gennaio 1978".*
Nella relazione, non viene però specificato quale sia la tipologia dell'atto di possesso né gli estremi identificativi della trascrizione del titolo (anno, n. Reg. Generale e/o n. Reg. Particolare);

Firmato Da: DAVIDE TOVANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c5e10f82260b4429d9dfc9c01ae87df

b) come riportato nel contratto di permuta, stipulato OMISSIS, riferendosi ai terreni oggetto di stipula si da atto che OMISSIS li cede in permuta in quanto possessore e proprietario per titoli legittimamente acquisiti, precisamente si riporta che: *"possiede e si ha diritto di possedere per averlo acquisito in virtù di legittimi titoli anteriori al 24 settembre 1969"*.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **14/07/2005** . In forza di atto di compravendita OMISSIS.
Note: così come riportato all'art.2 dell' atto pubblico notarile di compravendita del OMISSIS, i diritti pari a 1/6 per successione diretta di OMISSIS da OMISSIS, deceduto OMISSIS.
Passaggio di proprietà relativo all' IMMOBILE Identificato al catasto Fabbricati da: foglio 8, particella 1001, categoria D2.

Titolare/Proprietario OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **09/12/2005** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS.
Note. Passaggio di proprietà relativo all' IMMOBILE Identificato al catasto Terreni da: foglio 8, particella 933, qualità SEMIN IRRIG

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/2005 al 06/05/2008 . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS.
Note. Passaggio di proprietà relativo all' IMMOBILE Identificato al catasto Terreni da: foglio 8, particella 933, qualità SEMIN IRRIG

Titolare/Proprietario OMISSIS dal 15/04/2008 al 22/07/2008 . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS.
Note. Passaggio di proprietà relativo all' IMMOBILE Identificato al catasto Terreni da: foglio 8, particella 306, qualità SEMIN ARBOR
Si precisa che: 1) a OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale gli immobili riportato in NCT a Foglio 8 Particella 306, e altri beni sono pervenuti per atto divisione OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.
2) A OMISSIS per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione OMISSIS per i diritti pari a 2/3 di piena proprietà e OMISSIS degli immobili siti nei comuni di Villafranca In Lunigiana (MS), Villafranca In Lunigiana (MS) di cui alla procedura.
Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta la seguente accettazione tacita di eredità, che riguarda immobili non oggetto della procedura: accettazione tacita di eredità del OMISSIS.
3) A OMISSIS per i diritti pari a 1/24 di piena proprietà immobile riportato in NCT a Foglio 8 Particella 306 è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione del Ufficio Del Registro del OMISSIS e deceduto in data OMISSIS.
Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta la seguente accettazione tacita di eredità, che riguarda immobili non oggetto della procedura: atto di accettazione tacita di eredità del OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2453/1392
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: REALIZZAZIONE DI FABBRICATO AD USO TURISTICO RICETTIVO
Presentazione in data 18/10/2006 al n. di prot. 11060
Rilascio in data 28/05/2007 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 21/12/2010 al n. di prot. 14007
NOTE: Si precisa che, il 06-12-2010 con prot. n. 312296, pratica n. 131/07, è stata depositata una "variante non sostanziale" secondo DPR 380/01 artt. 65,93, 94**, e art.105 ter della LRT 01/05.

Numero pratica: 74/09

Firmato Da: DAVIDE TOVANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c5e10f82260b4429d9dfc9c01ae87df

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Lavori di realizzazione di piscina corpo servizi piscina e aree pertinenziali al fabbricato turistico ricettivo
Rilascio in data 20/04/2009 al n. di prot. 4794
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: si precisa che, sulla base della documentazione visionata presso i competenti uffici tecnici comunali risulta il mancato pagamento di importi relativi agli oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione per un totale di € 15.792,02 (comunicazione Raccomandata AR al n° di protocollo OMISSIS a firma del responsabile del settore OMISSIS)

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Intervento edilizio semplificato art.4 DPR 447/98
Per lavori: Progetto Cabina Elettrica MT/BT
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/07/2010 al n. di prot. 7779
NOTE: Si precisa che la USL Massa Carrara ha espresso parere favorevole il 30-07-2010 con comunicazione Prot n. 16653 e Nip N° 1296 nip.
Comunicazione raccomandata AR al Comune di Villafranca edilizia privata il 07.08.2010 n. prot. 8792.

7.1 *Conformità edilizia:*

Alberghi e pensioni [D2]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancato pagamento di importi relativi agli oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione per un totale di € 15.792,02 relativamente alla pratica n. 74/09 del 20-04-2009 prot. 4794
Regolarizzabili mediante: pagamento oneri
oneri : € 15.792,02
Oneri Totali: **€ 15.792,02**
Note: si precisa che l'importo degli oneri è indicativo, fa riferimento alla comunicazione Raccomandata AR al n° di protocollo 8087 del 21.11.2016 a firma del responsabile del settore OMISSIS, nella quale vengono riportati dei termini di scadenza ben precisi e ormai trascorsi, ciò implica che tale cifra possa essere soggetta a variazioni ed incrementi.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Alberghi e pensioni [D2]

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 9 del 27.04.2021;
Zona omogenea:	1. Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA 2. Ambiti Turistico Ricettivi (T)
Norme tecniche di attuazione:	Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 del 11 febbraio 2010. Art. 30 NTA Ambiti Turistico Ricettivi (T) Art. 40 NTA - Ambiti delle Aree ad esclusivo uso agricolo EA

Note sulla conformità: Nessuna.

Firmato Da: DAVIDE TOVANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c5e10f82260b4429d9dfc9c01ae87df

Descrizione: **Alberghi e pensioni [D2]** di cui al punto **A**

Il Fabbricato oggetto di valutazione è costituito da un volume originale, un tempo utilizzato come fornace, e da un ampliamento realizzato in seguito allo scopo di trasformarlo in una struttura ricettiva (albergo ristorante). Nel suo insieme, planimetricamente, si presenta come un volume compatto di forma poligonale circondato per tre dei suoi quattro lati da una area esterna pertinenziale attrezzata, che nel lato nord, quindi internamente rispetto alla strada provinciale che lo costeggia verso sud, si caratterizza per la presenza di una ampia piscina dotata di sistema di copertura automatizzato e piccolo fabbricato di servizio con spogliatoi e bagni.
Nel lato verso ovest è presenta una ampia zona a parcheggio pertinenziale al volume principale.
Il fabbricato principale si sviluppa su quattro piani fuori terra (piano terra, primo , secondo e terzo) e un livello interrato.
Nel piano interrato, cui si accede tramite ampia scala di forma elicoidale che collega tutti i livelli dell'edificio, è presenta un'ampia zona di sgombro, la centrale termica, la centrale elettrica, un vano tecnico, il locale centralina ascensore e un ampio spazio deposito/magazzino. Con accesso dai locali cucina e sala, tramite due scale distinte, si accede ad un'altra area dell'interrato dove sono collocati spogliatoi separati per uomini e donne, un locale ripostiglio e la zona dispensa con cella frigorifera e montavivande.
Al piano terra è presente (dotato anche di un' ingresso indipendente lungo la strada provinciale) il locale ristorante con i servizi, la cucina, i servizi igienici comuni (per albergo e ristorante), l'ingresso dell'albergo con la hall (sul lato fronte ovest), la reception e una ampia zona bar.
Al piano primo sono presenti due ampie camere suite entrambe con una zona living, zona letto e sala da bagno e un piccolo locale office di servizio al piano , all'esterno è un'ampia terrazza solarium raggiungibile sia tramite ingresso collocato nel disimpegno di sbarco della scala, sia tramite accesso diretto da una delle due camere del piano.
Il piano secondo è speculare al piano primo, si trovano due camere suite entrambe con una zona living, zona letto e sala da bagno, e piccolo locale office di servizio al piano.
Al terzo ed ultimo piano è presente una singola camera suite (di oltre 60 mq netti) costituita da camera con living, bagno, ampio disimpegno, accesso diretto dal ascensore (oltre che dalla scala principale) ed esclusiva terrazza solarium

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno
Superficie complessiva di circa mq **5.322,00**
E' posto al piano: Interrato, terra, primo, secondo e terzo
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010
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: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: per quello che riguarda il fabbricato che comprende la struttura ricettiva e il ristorante, lo stato manutentivo conservativo si può considerare nel complesso discreto, si dovrà comunque prevedere (internamente ed esternamente) la messa in opera di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria legati soprattutto ad una totale mancanza di opere manutentive nel corso degli anni. L'area esterna pertinenziale presenta invece uno stato conservativo mediocre, dovuto principalmente alla situazione di abbandono e alla totale mancanza di qualsiasi opera manutentiva. Si renderà necessario prevedere interventi di tipo ordinario per tutta l'area esterna, che dovranno comprendere anche le opere di manutenzione del verde (potatura e riordino), e interventi di tipo straordinario per la piscina (compresa la copertura mobile e la revisione della parte impiantistica) e per la zona spogliatoio e servizi.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Firmato Da: DAVIDE TOVANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c5e10f82260b4429d9dfc9c01ae87df

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **latero-cemento** condizioni: **sufficienti**
Copertura	tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **struttura di legno con soletta collaborante in C.A.** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**
Travi	materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**
Cancello	tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **da normalizzare**
Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio corten** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **acciaio corten** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **acciaio corten** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio corten** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **quattro ante a battente** materiale: **acciaio corten** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **cotto** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **pietra** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **Parquet** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **pietra** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **mosaico in piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: bagni camere suite
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **conforme secondo Legge 46/90**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

Firmato Da: DAVIDE TOVANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c5e10f82260b4429d9dfc9c01ae87df

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto di riscaldamento a Metano
Potenza nominale	152 + 119
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	si precisa che l'impianto di produzione di calore ha ottenuto il parere di conformità anti incendio da parte dei predisposti organi provinciali dei VVF: pratica 15023 di prot.8665 del 07/08/2007

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note generali impianti: l'unità immobiliare è provvista della necessaria dotazione impiantistica per l'uso previsto (ricettivo), visivamente lo stato manutentivo dell'impianto è discreto, ma il funzionamento non è stato verificato. Si precisa che sarà necessario prevedere un'opera manutentiva con una revisione totale della parte impiantistica.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).
Superficie commerciale Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Le superfici dei vani principali e degli accessori diretti, aventi altezza utile inferiore a m 1.50 non entra nel computo delle superfici (commerciali).
Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende le istruzioni contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/4 - PENSIONI-).
Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:
a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento.

Firmato Da: DAVIDE TOVANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c5e10f82260b4429d9dfc9c01ae87df

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P. INTERRATO	sup lorda di pavimento	398,00	0,50	199,00
P. TERRA	sup lorda di pavimento	705,00	1,00	705,00
P. TERRA (spogliatoi piscina)	sup lorda di pavimento	66,00	0,25	16,50
P. TERRA fabbricato - cabina elettrica-	sup lorda di pavimento	10,00	0,20	2,00
P. PRIMO	sup lorda di pavimento	182,00	1,00	182,00
P. PRIMO_terrazzo	sup lorda di pavimento	245,00	0,10	24,50
P. PRIMO_ripostiglio	sup lorda di pavimento	8,00	0,50	4,00
P. SECONDO _locali principali	sup lorda di pavimento	182,00	1,00	182,00
P. SECONDO_ rispostiglio	sup lorda di pavimento	8,00	0,50	4,00
P.TERZO_locali principali	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
P.TERZO_ripostiglio	sup lorda di pavimento	8,00	0,50	4,00
P.TERZO_balcone	sup lorda di pavimento	5,00	0,10	0,50
P. TERZO_ terrazzo	sup lorda di pavimento	32,00	0,10	3,20
PERTINENZE_superfici scoperte	sup lorda di pavimento	1.980,00	0,10	198,00
PERTINENZA 2_parcehggio	sup lorda di pavimento	1.380,00	0,10	138,00
		5.322,00		**1.775,70**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In primo luogo, valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area e inserzioni web relative a beni simili collocati nell'area in esame;
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e altri operatori immobiliari che forniscono quotazioni e andamento di mercato quali Borsino Immobiliare, Sole 24 ore.

Tuttavia l' indagine ha evidenziato che il bene immobile oggetto di valutazione ha un mercato limitato, in particolare la sua complessità e la sua singolarità non consentono di trovare immobili comparabili in zona e dunque di adottare il metodo del confronto.

Per ciò che precede si decide di utilizzare il "metodo del costo", calcolando un ipotetico prezzo del costo di costruzione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Firmato Da: DAVIDE TOVANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c5e10f82260b4429d9dfc9c01ae87df

Ufficio tecnico di Villafranca Lunigiana.

8.3 Valutazione corpi:

A. Alberghi e pensioni [D2]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Il valore finale del bene immobile è stato calcolato con il "metodo del costo", attraverso il quale viene individuato un ipotetico prezzo di costo di costruzione al nuovo al quale applicare successivamente dei correttivi del valore che tengano conto del deperimento fisico (dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo) e il deperimento funzionale (legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori).

Trattandosi poi di una vendita giudiziaria, è suggerito un criterio prudenziale di stima.

Innanzitutto si è proceduto ad individuare:

1. Superficie commerciale (secondo le indicazioni del D.P.R. 23 marzo 1998, allegato C gruppo T T/4 - PENSIONI-).
2. Valore Area/Terreno al mq (attraverso un'indagine mirata ad individuare il valore di un terreno edificabile in un segmento di mercato prossimo a quello dell'immobile da stimare).
3. Costo di costruzione al mq della superficie commerciale dell'immobile (attraverso l'utilizzo del prontuario "Prezzi delle Tipologie Edilizie" pubblicazione DEI -Tipografia del Genio Civile-).

Al costo di costruzione totale sono stati sommati altri costi ed oneri:

Oneri di urbanizzazione - 7% del costo totale

Spese Tecniche - 8% del costo totale

Utile del promotore -10% del costo totale.

Successivamente, attraverso il seguente calcolo lineare, è determinato un deprezzamento dovuto alla vetustà del compendio (deperimento fisico e funzionale):

Ct= Cx (1- t/n)

Ct = (valore deprezzamento)

C = costo (impianto, strutture , impianti speciali, finiture)

t = vetustà (impianti, strutture , impianti speciali, finiture)*

n = vita utile (impianto, strutture , impianti speciali, finiture)

*Sono stati considerati i seguenti deprezzamenti percentuali dovuti alla vetustà:
strutture 40%, Impianti 20%, Impianti speciali (piscina) 5%, Finiture 35%.

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO (arrotondato per difetto): 2.400.000,00 €

Valore corpo	€ 2.400.000,00
Valore complessivo intero	€ 2.400.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.400.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Alberghi e pensioni [D2]	1.775,70	€ 2.400.000,00	€ 2.400.000,00

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%) € 360.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 15.792,02

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Firmato Da: DAVIDE TOVANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c5e10f82260b4429d9dfc9c01ae87df

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: **€ 2.024.207,98**

Allegati n. 1 - Copia doc. catastale: mappa 1: 2000, planimetrie 1: 200, elab. planimetrico

Allegati n. 2 - Copia rilievo fotografico digitale del lotto.

Allegati n. 3 - Copia doc. edilizia di progetto (Comune di Villafranca Lunigiana).

Allegati n. 4 - Copia atti di provenienza

Allegati n. 5 - Copia Certificato Destinazione Urbanistica terreni Fg. 8 Mappali 306, 933,981 e 985.

Data generazione:
04-01-2025

L'Esperto alla stima
Davide Tovani

Firmato Da: DAVIDE TOVANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c5e10f82260b4429d9dfc9c01ae87df