

---

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **31/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/02/2016

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

Custode Giudiziario: **Dott. Massimiliano Tognelli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE**  
**corredata di CANTINA**  
**- GARAGE -**

Esperto alla stima: **Architetto Giovanna Pucci**

Codice fiscale: PCCGNN63E63F023A

Studio in: Piazza Aranci 6 - 54100 Massa

Telefono: 339 4430599

Fax: 0585 791150

Email: giovannapucci@virgilio.it

Pec: giovanna.pucci@archiworldpec.it



Beni in **Villafranca di Lunigiana (Massa Carrara)**  
Località '**Cà La Prada**'  
Via XXV Aprile,13

**Lotto: 1 - UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE corredata di CANTINA  
- GARAGE -**

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 -Unità immobiliare ad uso civile abitazione  
corredata di cantina.

**Abitazione di tipo civile [A2]  
località 'Cà La Prada', Via XXV Aprile,13 – 54028 Villafranca - MS**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]

Dati identificativi:

**foglio 12, particella 1253, subalterno 41**, indirizzo Via Cisa, piano S1-2°-3°, comune Villafranca, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5, superficie 122 mq, escluse aree scoperte mq 95, rendita € 604,25

Derivante da:

la particella 1253 sub 41 (**appartamento a piano 2° e 3° e la cantina a piano seminterrato**) deriva dal Frazionamento e Fusione (del 7/7/2005 prot.n.MS0039950) delle particelle 1253 sub 4, 1253 sub 7, 1253 sub 13 e 1253 sub 21.

Millesimi di proprietà di parti comuni: la quota rappresentativa di tutti i beni appartenenti al Lotto 1 - Corpo A e Corpo B -, intestati alla società esecutata è **82,84 millesimi**

Il tutto con i diritti di comproprietà delle parti comuni e indivisibili del fabbricato.

Confini: Il fabbricato di cui è parte il compendio denominato Lotto 1 confina con: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo se altri.

Conformità catastale: **Conforme**



**Identificativo corpo: B- Garage a piano seminterrato**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**località 'Cà La Prada', Via XXV Aprile,13 – 54028 Villafranca - MS**

**Quota e tipologia del diritto**



Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:



Dati identificativi:

**foglio 12, particella 1253, subalterno 29**, indirizzo Via Cisa, piano S1, comune Villafranca, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, superficie 16 mq, rendita € 54,95

Derivante da:

La particella 1253 sub 29 deriva dalla Soppressione per Divisione della particella 1253 sub 15, con categoria 'in corso di definizione' (Divisione n.5231.1/2005 del 7/7/2005 prot. n.MS0039943); a sua volta derivata per Divisione della particella 1253 sub 2, categoria C/1 di mq 652 (Divisione n. 4771.1/2003 del 1/7/2003)

Millesimi di proprietà di parti comuni: la quota rappresentativa di tutti i beni appartenenti al Lotto 1 - Corpo A e Corpo B -, intestati alla società eseguita è **82,84 millesimi**

Il tutto con i diritti di comproprietà delle parti comuni e indivisibili del fabbricato.

Conformità catastale: **Conforme**

**2. DESCRIZIONE GENERALE AMBITO IN CUI SI TROVA IL COMPENDIO OGGETTO DI E.I.:**

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Villafranca di Lunigiana, situata nell'entroterra della provincia di Massa Carrara, nella parte mediana della vallata del fiume Magra, lungo la Via Francigena.

L'area entro cui ricade il compendio è una zona residenziale, semicentrale, a carattere misto, con attività commerciali, artigianali, semindustriali e di servizi, sviluppatesi lungo l'importante arteria di scorrimento S.S. N°62, denominata Cisa.

Nel paese, a circa 1 chilometro dal compendio, si conservano ancora le vestigia dell'antico borgo medievale. Il Comune, un tempo prevalentemente dedito all'agricoltura, è oggi sede di importanti aziende produttive e un notevole incremento ha avuto anche il settore terziario.

Il territorio comunale racchiude alcuni tra i centri storici più interessanti per conformazione urbanistica e collocazione ambientale, fra cui Filetto, Malgrate, Mocrone, per citarne alcuni.

**Caratteristiche zona:** residenziale satura normale.

**Area urbanistica:** residenziale-commerciale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali e commerciali.



**Importanti centri limitrofi:** Aulla, Pontremoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** naturalità dei luoghi tipici lunigianesi.

**Attrazioni storiche:** borghi, castelli, chiese.

**Principali collegamenti pubblici:** mezzi pubblici di superficie.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A -Unità immobiliare ad uso civile abitazione corredata di cantina**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara), Via XXV Aprile,13**

Libero

#### **Opponibilità ai terzi:**

L'unità immobiliare ad uso residenziale non è ancora stata completa in tutte le finiture e impianti, pertanto risulta disabitata da sempre.

**Identificativo corpo: B- Garage**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara), Via XXV Aprile,13**

Libero

#### **Opponibilità ai terzi:**

Il locale garage risulta libero alla data del sopralluogo.

### 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:*

Esiste un atto – descritto nel titolo di provenienza del compendio pervenuto all'esecutato, da parte di ██████████, del 6/2/2004, Rep.28.007 e Racc.2731, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara al n.par 1495, "a favore di tutte le unità immobiliari dalla stessa ██████████ acquistate", che recita: "servitù perpetua di passo, pedonale e carrabile, da esercitarsi con qualsiasi mezzo e in qualsiasi ora del giorno e della notte, a carico della corte, di forma irregolare, che circonda il fabbricato su 3 lati, costituente pertinenza esclusiva di bene immobile posto al piano terra di detto fabbricato, di proprietà della società concedente, identificato al fg 12 particella 1253 sub 10"

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

- **IPOTECA VOLONTARIA** annotata a favore di ██████████ per 1/1 della piena proprietà,



derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito  
Importo ipoteca: € 3.400.000,00 - Importo capitale: € 1.700.000,00  
Rogito: Notaio Dott. Vittorio Gaddi in data 24/07/2008 ai nn. 62308/14321, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 20/07/2008 ai nn. R.G.8153 R.P.1657  
Note: Colpisce tutti i beni di cui al Lotto 1, relativamente alla piena proprietà.  
Segue: Annotazione n.90 del 25/01/2012 di 'Modifica di patti contrattuali'.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED] per 1/1 della piena proprietà, derivante da: decreto esecutivo del Tribunale di Massa in data 16/02/2016 al n. 529, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 22/03/2016 ai nn. R.G. 2406 R.P.1760  
Note: Colpisce i beni di cui al Lotto 1, relativamente alla piena proprietà.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** non quantificabili dall'Amministratrice del condominio

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non vengono stabilite come quota fissa annuale, poiché sono state eliminate le opere di interesse generale come la pulizia scale e le spese di manutenzione all'ascensore (inutilizzato dal 2008), per mancanza versamento quote dei proprietari degli immobili. Le uniche spese a bilancio sono quelle straordinarie o eccezionali che si presentano come necessarie in seguito a un qualche evento di danno (ad es, per allagamenti piano interrato, spese utilizzo pompe)

**Spese condominiali scadute ed insolte** a carico di [REDACTED]: sulla base di un calcolo approssimativo eseguito dall'Amministratrice del Condominio Rag. Agnese Daidone dalla sottoscritta contattata, ad oggi il debito di [REDACTED] per insoluto, ammonterebbe a € 2.800,00. Il dato non è confermato con precisione, poiché il bilancio non è stato ancora approvato dall'assemblea perché mancante di alcuni dati.

**Millesimi di proprietà:** 82,84 millesimi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'accessibilità è garantita solo al piano interrato in virtù di scivolo, e al piano terra. Non vi è accessibilità ai piani 2° e 3°, oltretutto non essendo funzionante l'ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** No

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** No



## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Proprietari:** [REDACTED] – dal 07/04/1980 al 31/10/1988 – proprietari della quota di 1/1 della piena proprietà (1/3 ciascuno) del terreno di fg 12 mappale 1253 (ex 280), su cui sarà poi costruito il fabbricato di cui è parte il compendio immobiliare descritto al Lotto 1, in forza di successione dal [REDACTED] secondo suo testamento (a rogito Notaio Dott. Carmelo La Rosa, in data 31/10/1978, al n. 5.)

**Proprietaria:** [REDACTED] - proprietaria della quota di 1/1 della piena proprietà del terreno di Fg 12 mappali 1253, (oltre 284 e 285), su cui sarà realizzato il fabbricato, in forza di atto d'acquisto dal [REDACTED] (a rogito Notaio Dott. Carmelo La Rosa, in data 31/10/1988, al n. 10.013, registrato a Aulla e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 28/11/1988, al n. par.6497)

**Proprietaria:** [REDACTED] - proprietaria della quota di 1/1 della piena proprietà del compendio immobiliare descritto al Lotto 1, in forza di atto d'acquisto dalla [REDACTED] S. (a rogito Notaio Dott. Ruggiero Alberto Rizzi, in data 06/02/2004, al n. 28.007, registrato a Pistoia e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 24/02/2004, al n. par.494)

**Proprietaria:** [REDACTED] - proprietaria della quota di 1/1 della piena proprietà del compendio immobiliare descritto al Lotto 1, in forza di atto di permuta soggetto a condizione sospensiva (rogito Notaio Dott. Ruggiero Alberto Rizzi, in data 02/08/2007, ai nn. 35.755/4550 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 04/08/2007, ai nn. 9426/5839)  
Note: segue Annotazione n.1242 del 28/08/2007 di 'Cancellazione Condizione Sospensiva'.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia N°1619/550

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio commerciale e di abitazione in Via Razzoli a Villafranca

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 21/06/1989 al n. di prot. 1317

Rilascio in data 06/04/1989

Note: L'edificio in oggetto - di cui è parte il compendio immobiliare descritto al Lotto 1 - si compone di un piano interrato adibito ad attività commerciale (già sede di una lavanderia, attualmente inutilizzato), accessibile dall'esterno mediante rampa carrabile e dall'interno mediante 3 vani scala ed ascensori (dal 2008 bisognosi di manutenzione obbligatoria per legge, non espletata e pertanto inutilizzati); di un piano terra rialzato sul livello del terreno circostante, anch'esso adibito ad attività commerciale (già supermercato, attualmente inutilizzato); di un 1° piano accessibile mediante vani scala interni, adibito pur esso ad attività commerciali (ad oggi adibito a residenza, dopo modifica della sua destinazione d'uso); di un 2° e parziale 3° piano attico, adibiti entrambi ad abitazioni.

L'unità immobiliare appartenente al compendio di cui al Lotto 1 oggetto di E.I. si trova al 2° e 3° piano attico; il locale cantina e il locale garage, si trovano al piano seminterrato.



### **E successive Varianti:**

Numero pratica: Concessione edilizia N°1619/593  
Tipo pratica: Variante alla C.E. N°1619  
Presentazione in data 19/01/1990 al n. di prot. 560  
Rilascio in data 31/03/1990

Numero pratica: Concessione edilizia N°1619/632  
Tipo pratica: Variante alla C.E. N°1619  
Presentazione in data 25/09/1990 al n. di prot. 4967  
Rilascio in data 10/10/1990

Numero pratica: Concessione edilizia N°1619/681  
Tipo pratica: Variante alla C.E. N°1619  
Per lavori: Modifiche interne  
Presentazione in data 09/05/1991 al n. di prot.  
Rilascio in data 19/07/1991

Numero pratica: Concessione edilizia N°1619/710  
Tipo pratica: Variante alla C.E. N°1619  
Per lavori: Cambio di destinazione d'uso a 'lavanderia' e relativo locale lavoro  
Presentazione in data 13/08/1991 al n. di prot. 6804  
Rilascio in data 12/11/1991

### **E successive pratiche D.I.A.:**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Oggetto: cambio destinazione d'uso  
Presentazione in data 02/03/2004 al n. di prot. 1906

Tipo di pratica: Denuncia di inizio attività in variante  
Presentazione in data 26/07/2007 al n. di prot. 5903

Abitabilità in data 26/07/2007 al n. di prot. 8851

Note: Il Certificato di agibilità presentato al Comune di Villafranca, è parziale: ossia, limitato al Piano Terra (costituito da un unico vano adibito a supermercato oltre i vani per servizi) e Parcheggi, e al Piano Interrato (costituito da 3 vani ed adibito a magazzino e parcheggio).

I lavori di cui all'oggetto, sono iniziati il 6/9/1989 e ultimati nella parte strutturale il 6/11/1990; e in data 12/7/1991 il piano interrato, piano rialzato e sistemazione esterna.

## **7.1 Conformità edilizia: Conforme**



**Note :** Manca il Certificato di Abitabilità esteso alla restante parte del fabbricato.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Frazione: Cà La Prada, Via XXV Aprile,13

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale (approvato con Delid. C.C. N°57 del 31/10/2008) e Regolamento Urbanistico (approvato con Delib. C.C. N°4 del 11/02/2010)
Zona omogenea:	UTOE n°8
Norme tecniche di attuazione:	(approvate il 24/8/2010) - 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 particolari?	SI
Se si, quali?	Esiste un <u>atto del 6/2/2004</u> , Rep.28.007 e Racc. 2731, trascritto a Massa il 24/2/2004 al n.par.1495, a favore di tutte le unità immobiliari acquistate dalla stessa ██████████ ██████████, che prevede "servitù di passo, pedonale e carrabile, da esercitarsi con qualsiasi mezzo e in qualsiasi ora del giorno e della notte, a carico della corte, di forma irregolare, che circonda il fabbricato su 3 lati, costituente pertinenza esclusiva di bene immobile posto al piano terra di detto fabbricato, di proprietà della società concedente, identificato al fg.12 part.1253 sub 10".
Rapporto di copertura:	Quello realizzato
Altezza massima ammessa:	Quella realizzata
Volume massimo ammesso:	Quello realizzato
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:** Conforme



Descrizione dei beni di cui al corpo:

**A -Unità immobiliare ad uso civile abitazione corredata di cantina**

Trattasi di unità immobiliare, facente parte di fabbricato condominiale originariamente a destinazione mista (uffici-commerciale-residenziale), sito in Villafranca di Lunigiana, con doppio accesso attraverso la resede condominiale, da via Monsignor Razzoli 15 e via XXV Aprile 13.

L'appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano 3° attico, con ingresso al piano 2° tramite scala interna, è composto da: cucina, ampio soggiorno, 2 camere, 2 bagni e ampio terrazzo che circonda l'appartamento su tutti i lati; corredata da locale cantina al piano seminterrato, cui si giunge tramite corpo scala interno al fabbricato, oppure esternamente, dallo scivolo che conduce anche ai garages.

S.L. totale Corpo A (comprensiva di appartamento con terrazza, e cantina) = mq **318,00**

Il Corpo A è posto al piano: S1, 2° e 3°

L'edificio di cui è parte il Corpo A è stato costruito nel 1989

Il fabbricato di cui è parte il Corpo A è identificata con il numero civico 13

L'appartamento ha un'altezza utile interna di ml 2,70, e ml 3,15 per il locale cantina

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

Stato di manutenzione generale del fabbricato: sufficiente

Il fabbricato di cui è parte il compendio oggetto di esecuzione, presenta principalmente problemi di scarsa manutenzione agli spazi esterni e al piano seminterrato, in particolar modo, nella parte dedicata ai garages, con segni di infiltrazioni di umidità dal terreno soprattutto, fessurazione dei muretti di recinzione dell'area condominiale, e anche inadeguatezza degli scarichi acque piovane e acque luride.

Stato di manutenzione generale dell'appartamento e della cantina: normali

L'unità immobiliare di piano 2° e 3° non ancora completamente ultimata, presenta qualche problema a livello della pavimentazione del lastrico terrazza a piano 3°, con elementi flottanti in parte sconnessi; e problemi di infiltrazione d'acqua al piano sottostante in corrispondenza delle 4 canne fumarie.

La cantina a piano seminterrato è un piccolo locale della superficie lorda di mq 4,62 (ml 3,30 x ml 1,40), pavimentato in piccole mattonelle di cotto, provvisto di porta ad un'anta in ferro. Risulta al sopralluogo, essere occupato da mobilia. Si trova in buone condizioni di manutenzione e cura.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: <b>continue</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>
Strutture verticali	Tipologia: <b>Pilastrini e travi</b> materiale: <b>c.a.</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Le porte interne sono ancora imballate, in ottimo stato, da mettere in opera
Manto di copertura	materiale: <b>copertura piana a lastrico solare, con pavimentazione flottante di tipo cementizio</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: alcuni elementi risultano sconnessi, da ripristinare; soprattutto da ispezionare e valutare la condizione dello strato di guaina sottostante, forse non più adeguata alla funzione
Pareti esterne	materiale: <b>muratura a doppia parete in laterizio e intercapedine coibentata</b> coibentazione: <b>fibra di vetro</b> rivestimento: <b>in parte intonacata</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: Soltanto in alcune parti, l'intonaco è da ripristinare
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: La sola pavimentazione esistente nell'alloggio, è quella in klinker all'ingresso a piano 2°; al piano 3° non è presente.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Il portone di ingresso è del tipo blindato
Rivestimento	- Note: Non sono presenti né in cucina, né nei bagni
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>



**Impianti:**

Ascensore	Installato - Note: Fuori utilizzo dal 2008, a causa del fatto che i residenti non pagano le spese per manutenzione.
Citofonico	Installato - Note: Presente e funzionante
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Realizzato conformemente alle Norme CEE, con allacciamento alla rete corrente in Via Razzoli
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>collegata alla rete fognaria della casa, e, da lì avviene il raccordo con la rete comunale</b> - Note: La rete comunale è su Via Razzoli
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>gas</b> - Note: Con allacciamento alla canalizzazione corrente in Via Razzoli. La caldaia, ubicata in cucina, è predisposta, ma non funzionante.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> - Note: Collegato con la linea ex SIP esistente in zona

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Unità immobiliare ad uso abitazione, composta di:

- ingresso e corpo scala al piano 2°, per una superficie lorda di mq 12,30
- appartamento con 2 camere, 2 bagni, cucina e ampio soggiorno al piano 3°, per una superficie lorda di mq 86,72;
- oltre terrazza rigirante su tutti i lati dell'unità, ad uso esclusivo, per una superficie di mq 215,16
- cantina a piano seminterrato, non collegata con l'abitazione, per una superficie lorda di mq 4,62
- proprietà delle parti comuni e indivisibili del fabbricato condominiale di cui è parte.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poteniale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione a piano 2° e 3°	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00



terrazza a piano 3° attico	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
terrazza a piano 3° attico	sup lorda di pavimento	190,00	0,10	19,00
cantina a piano seminterrato	sup lorda di pavimento	4,00	0,20	0,80
		<b>318,00</b>		<b>126,30</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2016

Zona: Villafranca

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.500,00

Descrizione del bene di cui al Corpo B:

**B- Garage**

Trattasi di locale garage al piano seminterrato del fabbricato condominiale di cui è parte, precisamente, l'ultimo a destra accedendo al piano dalla rampa condominiale.

Superficie complessiva di mq **16,00**E' posto al piano S1

L'edificio di cui è parte il Corpo A è stato costruito nel 1989

Ha un'altezza utile interna di circa m. ml 3,15Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il piano seminterrato, per la parte dedicata ai garages soprattutto, versa in cattive condizioni di manutenzione, un po' ovunque, subendo spesso allagamenti per eventi meteorici importanti, e allagamenti per cattivo scarico delle acque luride. La causa va individuata forse, in una cattiva progettazione del calcolo pendenze tubazioni di raccolta e scarico fognario.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **vasistas**materiale: **ferro**

- Note: Il locale garage, limitrofo ad altri, è un box con portellone di accesso, manuale, indipendente e separato dalle altre unità simili.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il locale ha forma rettangolare, per una superficie lorda di mq 6,64 e altezza di vano interna di ml 3,15

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage a piano S1	sup lorda di pavimento	16,00	0,45	7,20
		<b>16,00</b>		<b>7,20</b>

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

Stima sintetica comparativa parametrica (il mq)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Villafranca;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 Agenzie immobiliari in esercizio sul territorio  
 Agenzia delle Entrate - Osservatorio delle quotazioni immobiliari -;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 Da €/mq di S.L. 1.000,00 a €/mq 1.500,00;

Altre fonti di informazione: Atti di compravendite di beni simili effettivamente avvenute negli ultimi anni.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **A -Unità immobiliare ad uso civile abitazione corredata di cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione a piano 2° e 3°	99,00	€ 1.200,00	€ 118.800,00
terrazza a piano 3° attico	7,50	€ 1.200,00	€ 9.000,00
terrazza a piano 3° attico	19,00	€ 1.200,00	€ 22.800,00
cantina a piano seminterrato	0,80	€ 1.200,00	€ 960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 151.560,00
Lavori di riparazione pavim.lastrico e complet. finiture appartamento			€ -10.000,00
Valore Corpo			€ 141.560,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 141.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 141.560,00

#### **B- Garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Garage a piano S1	7,20	€ 1.200,00	€ 8.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.640,00
Valore Corpo			€ 8.640,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 8.640,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.640,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A -Unità immobiliare ad uso civile abitazione corredata di cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	126,30	€ 141.560,00	€ 141.560,00
B- Garage	Garage [C6]	7,20	€ 8.640,00	€ 8.640,00

**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% )	€ 22.530,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 127.670,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	<b>€ 127.670,00</b>
Costo per la cancellazione delle formalità	<b>€ 329,00</b>

Si fissa la cifra tonda di € 127.000,00

Massa, 30-12-2016

L'Esperto alla stima  
**Architetto Giovanna Pucci**

Firmato digitalmente da

**Giovanna Pucci**

CN = Pucci  
Giovanna  
O = non presente  
C = IT

Pag. 15 di 15  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

