
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

N.R.G. E.I. 98/2018
data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Roberto Serafini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Matteo Roselli
Codice fiscale: RSLMTT79M25B832G
Email: matteoroselli@gmail.com
Pec: matteo.roselli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

BENE: Via Marconi 23 - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 001 - Appartamento

1 DATI CATASTALI

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

- foglio **12**
- particella **590**
- subalterno **3**
- indirizzo Via Marconi 23
- comune Villafranca in Lunigiana
- categoria A/2
- classe 3
- consistenza 7 vani
- superficie 122 mq
- rendita € Euro 542,28

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A_Appartamento

Possesso: Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A_Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A_Appartamento

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Nota: In data 23/01/2019 nei confronti di [REDACTED], e in data 20/02/2019 nei confronti di [REDACTED], l'Agenzia delle Entrate-Riscossione, quale Agente della Riscossione, con sede in Roma Via Grezar, in persona del Procuratore Speciale Volpi Carlo Andrea(elettivamente domiciliata ai fini del presente atto presso Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale Toscana, Viale Giacomo Matteotti 16, 50132 Firenze (FI)), presenta "Domanda di intervento nell'espropriazione immobiliare (art. 499 c.p.c.)".

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A_Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A_Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 82.117,71

Prezzo da occupato: € 82.117,71



Beni in Villafranca In Lunigiana (MS)

Località/Frazione

Via Marconi 23

Lotto: 001 - Appartamento

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

Il bene pignorato, dal momento della sua costruzione è stato sempre di proprietà della famiglia degli esecutati, l'unico passaggio di proprietà è stato effettuato per causa morte.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A_Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028 - in Via Marconi

23

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED]
- foglio **12**
- particella **590**
- subalterno **3**
- indirizzo Via Marconi 23
- comune Villafranca in Lunigiana
- categoria A/2
- classe 3
- consistenza 7 vani
- superficie 122 mq
- rendita € Euro 542,28

Derivante da: Denuncia nei passaggi per causa di morte del 25/11/2003 protocollo n.

MS0044447 in atti dal 25/08/2004. Registrazione: UR Sede: Aulla Volume:671 n:34 del 24/05/2004 Accattini Iginò (n.5262.1/2004)



Confini: Il bene fa parte di palazzina bifamigliare con scala centrale in comune che distribuisce i locali in modo simmetrico. L'appartamento posto al primo piano confina: piano sottostante con foglio12 part.590 sub.7 (di proprietà [REDACTED]); sullo stesso piano con altro appartamento foglio12 part.590 sub.2(altra proprietà), il quale sottostante ha foglio12 part.590 sub.8(altra proprietà).

Quota e tipologia del diritto

475/1000 [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

525/1000 [REDACTED]

Note sulla conformità catastale:

Catastalmente il bene è conforme allo stato di fatto: con variazione del 23/04/1999 in atti dal 23/04/1999 è stato accatastato l'appartamento con le sue pertinenze, il piano sottotetto (soffitta + wc) e il seminterrato (cantina). Contestualmente è stato redatto dal professionista anche elaborato planimetrico del bene il quale coincide con lo stato di fatto dello stesso.

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

NO.

Il bene appartiene interamente [REDACTED]



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene è situato in zona residenziale del paese di Villafranca in Lunigiana. Il quartiere è posto sulla riva destra di un ramo del fiume Magra appena al di fuori del centro storico del paese. La zona è caratterizzata da costruzioni principalmente residenziali ma tipologicamente diverse, dall'abitazione bifamiliare, alla casa singola, a piccoli e grandi condomini. La zona è ben servita dai servizi, nel raggio di 300 m troviamo: la Stazione Ferroviaria Villafranca-Bagnone, il Comune, il centro storico con i suoi servizi, il supermercato Conad, farmacie, cinema e zona commerciale, e poco più distante il Liceo Scientifico "Leonardo Da Vinci".

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona:

- Scuola Materna (Ottima)
- Liceo Scientifico L.Da Vinci (Buona)
- Stazione Ferroviaria Villafranca-Bagnone (Ottima)
- Comune Villafranca (Buona)
- Farmacie (Buona)
- Ufficio Postale (Buona)
- Cinema/Sala convegni (Buona)
- Luoghi di Culto, Chiese (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Filetto, Malgrade

Attrazioni paesaggistiche: Quello di Villafranca è un territorio particolarmente indicato per gli amanti della natura e del trekking. La frazione di Malgrade, ad esempio, uno dei più antichi borghi di tutta questa parte di Regione, domina l'ingresso della valle del torrente Bagnone, lungo il quale persistono numerosi mulini ad acqua, alcuni dei quali visitabili e tuttora operanti. Sentieri e mulattiere – che solcano con le loro traiettorie tutto il panorama – sono state nel tempo utilizzate per la pastorizia di tipo stagionale, nonché percorse dai tagliatori di boschi, dai carbonai, e dai trafficanti di ogni tipo e genere di merce, al servizio dei pellegrini e di tutti i viandanti che percorrevano la via Francigena.



Attrazioni storiche: Villafranca si trova lungo il percorso della Via Francigena, e sia nel cuore del paese che nelle sue numerose frazioni è possibile ammirare notevoli vestigia dell'importante passato medievale di queste terre. In prossimità del guado del fiume Magra, il centro storico di Villafranca offre le rovine del Castello di Malnido, edificato dai Malaspina a partire dal 1100, risultava pressoché integra prima dei bombardamenti della seconda guerra mondiale. Altre note medievali sono costituite dalla cinta muraria e dalle altre fortificazioni visibili dalla parte opposta del borgo, attigue alla chiesa di San Giovanni. La più famosa tra le diverse frazioni del territorio di Villafranca è probabilmente Filetto, un borgo murato che presenta un singolare impianto urbano quadrilatero di probabile origine bizantina. Oggi noto soprattutto per le sue feste estive, Filetto ha riscosso un certo successo sia per le rievocazioni medievali e i mercati dell'antiquariato, che per le mostre e le conferenze sull'arte contemporanea tenute presso lo storico Palazzo Cavalli. Di sicuro interesse è il Museo Etnografico della Lunigiana e significativa è la sede del museo, ospitata negli edifici dei mulini trecenteschi della comunità di Villafranca.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Villafranca-Bagnone 250 m circa, Fermata bus di linea 350 m circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietaria dell'immobile

Note:

Al momento del sopralluogo il bene è regolarmente e stabilmente abitato dalla [REDACTED]
[REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.



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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 255000 ;

Note:

Nella nota di trascrizione risultano:

- [REDACTED] in qualità di DEBITORE IPOTECARIO
- [REDACTED] in qualità di TERZO DATORE D'IPOTECA
- [REDACTED] in qualità di DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Massa in data 06/06/2018 ai nn. 1861 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 03/07/2018 ai nn. 6052/4660;



Nota:

In data 23/01/2019 nei confronti di [REDACTED], e in data 20/02/2019 nei confronti di [REDACTED], l'Agenzia delle Entrate-Riscossione, quale Agente della Riscossione, con sede in Roma Via Grezar, in persona del Procuratore Speciale Volpi Carlo Andrea(elettivamente domiciliata ai fini del presente atto presso Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale Toscana, Viale Giacomo Matteotti 16, 50132 Firenze (FI)), presenta "Domanda di intervento nell'espropriazione immobiliare (art. 499 c.p.c.)" ..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La documentazione ipocatastale in atti è completa ed è aggiornata.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Proprietari al 18/10/1999:

[REDACTED],
proprietà per 5/100 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED];
[REDACTED]
proprietà 90/100 bene personale;

[REDACTED]
[REDACTED] proprietà 5/100 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]

In forza di Atto Pubblico del 18/10/1999, trascrizione in atti 02/05/2000, Repertorio n.42771, Rogante: Morichelli Vertere, sede:Aulla, Registrazione: DIVISIONE n.6519.1/1999

Titolare/Proprietario:

Proprietari dal 25/11/2003:

[REDACTED]
[REDACTED] proprietà per475/1000;

[REDACTED]
[REDACTED] proprietà 525/1000.

Denuncia nei passaggi per causa di morte del 25/11/2003 protocollo n. MS0044447 in atti dal 25/08/2004. Registrazione: UR Sede: Aulla Volume:671 n:34 del 24/05/2004 [REDACTED]
[REDACTED] (n.5262.1/2004)



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 337/65

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: fabbricato di abitazione e laboratorio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/06/1965 al n. di prot. 2215

Rilascio in data 24/07/1965 al n. di prot. 337

Abitabilità/agibilità in data 06/03/1972 al n. di prot. 337

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In data 03/06/1965, protocollo n.2215 del 04/06/1965, [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]) presentava in proprio e per conto [REDACTED] [REDACTED] richiesta di nulla osta per costruzione di fabbricato con al piano terra falegnameria e al primo piano civile abitazione. Allegava alla richiesta grafici del progetto architettonico e del progetto strutturale. Con pratica n.337/65 in data 24/07/1965 riceveva il nulla osta per l'esecuzione dei lavori. In data 26/03/1966 con n.3627 riceveva autorizzazione a costruire dal Genio Civile di Massa Carrara. In data 20/03/71 presentava richiesta di certificato di abitabilità, e con pratica n.337 del 06/03/1972 ne riceve conferma, inoltre dal citato certificato si evince: che i lavori sono iniziati il 15/08/1966 ed ultimati il 20/03/1970; l'ispezione dell'ufficiale sanitario è avvenuto in data 27/03/1971; il certificato del Genio Civile attestante la conformità al progetto approvato è del 04/03/1969 n.5417; il certificato di collaudo delle opere in C.A. è stato vistato dalla Prefettura in data 09/10/1969 con n.8745.

Oltre agli atti sopracitati a [REDACTED], in Comune non sono presenti altre pratiche relative all'immobile.



Sono stati visionati e ne è stata fatta copia dei grafici allegati al progetto architettonico e strutturale, i quali sono risultati identici tra loro.

Dal sopralluogo effettuato in data 04/01/2019 e dalla pianta catastale sono risultate evidenti difformità sullo stato di fatto e quello concessionato. L'ingombro esterno e lo sviluppo al suolo del fabbricato è equivalente a quello presentato, non è possibile riscontrare l'altezza in gronda dell'edificio e quella concessionata in quanto sui grafici non è indicata, per tanto non vi è un dato di paragone. Risultano differenze tra le misurazioni degli ambienti interni dell'appartamento eseguito e quelle dichiarate nei grafici, rimanendo coerente l'impianto distributivo dello stesso. Rispetto allo stato di progetto manca una finestra in cucina: nello stato di fatto risulta solo la porta finestra di accesso alla terrazza. Nei grafici allegati alla pratica è rappresentato solo il prospetto principale fronte strada, non conforme per quanto riguarda le aperture del vano scala, della finestra della camera padronale che nel disegno è segnato come portafinestra, e nelle aperture del fondo/laboratorio al piano terra (non oggetto di perizia in quanto non bene pignorato). Gli altri prospetti sono mancanti per tanto non è possibile avere un raffronto tra lo stato concessionato e quello di fatto. Le irregolarità rilevanti riguardano la presenza di un piano sotto tetto e di un semi-interrato raggiungibili con il vano scala centrale. Nella sezione dei disegni concessionati la scala parte dal piano strada ed arriva fino al piano primo, mancano quindi le rampe di accesso al piano sottotetto e al piano semi-interrato. Nella realtà la scala è un corpo unico e non si riscontrano a vista segni di interventi successivi al termine dei lavori. Nel vano sottotetto è stato ricavato un stanza ben rifinita, zona cottura, e bagno di servizio con wc e lavamani. I due ambienti sono illuminati ed areati da finestre a tetto stile velux, due per il vano principale ed una per il servizio igienico. L'intero sotto tetto ha altezza media di 2 m e non occupa la superficie completa della copertura .

Nel semi-interrato è presente una cantina ancora rifinita al grezzo, sgombera, altezza utile 1,9 m, dimensioni nette 8,2m X 2,57m , e con una piccola finestra per l'areazione e l'illuminazione sul lato corto.

Catastalmente lo stato di fatto è conforme a quello dichiarato dalla "variazione del 23/04/1999 in atti dal 23/04/1999". Per tanto le difformità devono essere regolarizzate Urbanisticamente e ,trattandosi di opere strutturali, anche dal punto di vista del Genio Civile.

Dato che il fabbricato rientra nella zona "Ambiti di trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1" secondo il Regolamento Urbanistico vigente, art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione al comma 3.b Prescrizioni quantitative relative alla nuova edificazione, consente per le case unifamiliari e bifamiliari una addizione volumetrica una tantum di Sul non superiore



a mq 40 per ogni singola unità immobiliare. Per tanto è possibile urbanisticamente sanare le irregolarità con una procedura di Permesso di Costruire in Sanatoria, dato che la SUL complessiva del piano sottotetto non supera i 40mq e la cantina, in quanto nel piano semi-interrato e in sagoma al fabbricato, è escluso dal conto della SUL per l'adizione volumetrica. Con la stessa procedura è possibile eseguire le modifiche interne della planimetria al piano primo e quelle prospettiche integrando i grafici con i disegni dei prospetti mancanti nella pratica edilizia originale. Tale pratica è onerosa nella misura dei diritti di istruttoria, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, sanzioni pecuniarie sancite dall'art.199 L.R. 65/2014.

A questa pratica va allegato il Deposito al Genio Civile per Adeguamento Sismico tenendo conto della doppia conformità al D.M. 64 e D.M. 2018. Tale pratica è necessaria in quanto le difformità riguardano parti strutturali dell'edificio: vano scala, presenza di un piano semi-interrato non dichiarato nella pratica presente agli atti, presenza di un piano sotto tetto non dichiarato nella pratica presente agli atti. Per presentare la pratica al Genio sono necessarie preventivamente delle indagini conoscitive per la redazione e la presentazione al Genio stesso di una Indagine di Vulnerabilità, redatta da tecnico abilitato (ingegnere). Tale indagine verrà seguita dalla verifica strutturale dell'edificio e quindi dalla presentazione della pratica di Adeguamento Sismico. Sia lo studio, che la pratica, che le indagini, devono essere eseguite sull'intero fabbricato e non sulla porzione del bene esecutato. Le indagini nello specifico sono:

- saggi, prove strutturali e carotaggi degli elementi in C.A., indagini non invasive tipo sonar per verifica armature e staffe (eseguiti da laboratorio certificato dal Ministero dell'Infrastrutture)
- Indagine geologica, tipo MASW
- verifica dei solai, prova di carico eseguita con materassino ad acqua.

Da questo si evincono i costi:

1. Oneri concessori Permesso di Costruire in Sanatoria: € 1.337,66
2. Sanzione pecuniaria art.199 L.R. 65/2014: € 2.675,32
3. Diritti di Segreteria Permesso di Costruire in Sanatoria: € 200,00
4. Spese tecniche professionista per presentazione pratica Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.500,00
5. Saggi: prove strutturali, carotaggi, indagini per verifica delle armature e staffe: € 3.000,00
6. Indagine geologica, tipo MASW, per tutto il fabbricato: € 2.000,00
7. Verifica portanza solai con materassino ad acqua, prova di carico: € 1.200,00
8. Spese tecniche professionista per redazione Indagine di Vulnerabilità e deposito Genio



Civile: € 3.000,00

Spese di sanatoria presunte:

| | |
|--|--------------------|
| spese pratica Urbanistica (punti 1,2,3,4) | € 6712,98 |
| spese indagine strutturale (punti 5,6,7,8 / 2) | € 4600,00 |
| TOTALE | € 11.312,98 |

Note spese di sanatoria presunte: Le spese ai punti 5,6,7,8 riguardano l'indagine strutturale dell'intero edificio, indagine preliminare e necessaria alla stesura dell'Indagine di Vulnerabilità e deposito della stessa al Genio Civile da parte del tecnico Professionista abilitato. Tale indagine fornisce i dati oggettivi sulla portanza strutturale dell'edificio e del suolo su cui poggia, dati con i quali il professionista può operare al calcolo strutturale secondo normativa vigente e alla verifica strutturale dell'edificio secondo normativa vigente. Da tale studio si ricavano le opere strutturali di progetto necessarie alla verifica del fabbricato da inserire nella pratica di Adeguamento Sismico che verrà depositato al Genio Civile ed allegata alla pratica urbanistica di Permesso di Costruire in Sanatoria. Per tanto in fase peritale il sottoscritto CTU ritiene che sia possibile quantificare solo la fase conoscitiva strutturale dell'intero edificio, inoltre ritenendo che l'indagine sia funzionale a tutto il corpo di fabbrica e che questo sia assimilabile ad un edificio bifamigliare, sostiene di dover dividere per due tale importo e di sottrarlo al valore del bene pignorato come parte di spese da sostenere per la regolarizzazione.

Note: Negli archivi comunali è presente una sola pratica riguardo l'immobile pignorato. In data 03/06/1965, protocollo n.2215 del 04/06/1965, il [REDACTED] [REDACTED] presentava in proprio e per conto [REDACTED] [REDACTED] richiesta di nulla osta per costruzione di fabbricato con al piano terra falegnameria e al primo piano civile abitazione. Allegava alla richiesta grafici del progetto architettonico e calcoli strutturali. Con pratica n.337/65 in data 24/07/1965 riceveva il nulla osta per l'esecuzione dei lavori. In data 26/03/1966 con n.3627 riceveva autorizzazione a costruire dal Genio Civile di Massa Carrara. In data 20/03/71 presentava richiesta di certificato di abitabilità, e con pratica n.337 del 06/03/1972 ne riceve conferma, inoltre dal citato certificato si evince: che il lavori sono iniziati il 15/08/1966 ed ultimati il 20/03/1070; l'ispezione dell'ufficiale sanitario è avvenuta



nuto in data 27/03/1971; il certificato del Genio Civile attestante la conformità al progetto approvato è del 04/03/1969 n.5417; il certificato di collaudo delle opere in C.A. è stato vistato dalla Prefettura in data 09/10/1969 con n.8745. I grafici presenti nella richiesta di Nulla Osta e in quella per il Genio Civile sono identici e difformi dallo stato di fatto. Differiscono nel prospetto principale per le aperture del vano scala, della camera padronale e di una delle due del fondo al piano terra; li altri prospetti non sono stati rappresentati. Al piano primo , appartamento, sono differenti le misure dei vani interni, e rappresentata una finestra in cucina non presente nello stato di fatto, mentre lo sviluppo distributivo è congruente. Non sono rappresentati il piano semi-interrato e il piano sottotetto con il relativo sviluppo corretto della scala. E' conforme l'ingombro complessivo del fabbricato. Conforme allo stato di fatto l'elaborato planimetrico catastale.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | 1) Piano Strutturale 2) Regolamento Urbanistico |
| In forza della delibera: | 1) delibera del Consiglio Comunale n°57 del 31/10/2008 2) delibera di Consiglio Comunale n°4 del 11/02/2010 |
| Zona omogenea: | Ambiti di trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1 |
| Norme tecniche di attuazione: | 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? | NO |
|---|----|

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In data 03/06/1965, protocollo n.2215 del 04/06/1965, [REDACTED] [REDACTED] presentava in proprio e per conto [REDACTED] [REDACTED] richiesta di nulla osta per costruzione di fabbricato con al piano terra falegnameria e al primo piano civile abitazione. Allegava alla richiesta grafici del progetto architettonico e del progetto strutturale. Con pratica n.337/65 in data 24/07/1965 riceveva il nulla osta per l'esecuzione dei lavori. In data 26/03/1966 con n.3627 riceveva autorizzazione a costruire dal Genio Civile di Massa Carrara. In data 20/03/71 presentava richiesta di certificato di abitabilità, e con pratica n.337 del 06/03/1972 ne riceve conferma, inoltre dal citato certificato si evince: che il lavori sono iniziati il 15/08/1966 ed ultimati il 20/03/1970; l'ispezione dell'ufficiale sanitario è avvenuto in data 27/03/1971; il certificato del Genio Civile attestante la conformità al progetto approvato è del 04/03/1969 n.5417; il certificato di collaudo delle opere in C.A. è stato vistato dalla Prefettura in data 09/10/1969 con n.8745.

Oltre agli atti sopracitati a [REDACTED] in Comune non sono presenti altre pratiche relative all'immobile.

Sono stati visionati e ne è stata fatta copia dei grafici allegati al progetto architettonico e strutturale, i quali sono risultati identici tra loro.

Dal sopralluogo effettuato in data 04/01/2019 e dalla pianta catastale sono risultate evidenti difformità sullo stato di fatto e quello concessionato. L'ingombro esterno e lo sviluppo al suolo del fabbricato è equivalente a quello presentato, non è possibile riscontrare l'altezza in gronda dell'edificio e quella concessionata in quanto sui grafici non è indicata, per tanto non vi è un dato di paragone. Risultano differenze tra le misurazioni degli ambienti interni dell'appartamento esecutato e quelle dichiarate nei grafici, rimanendo coerente l'impianto distributivo dello stesso. Rispetto allo stato di progetto manca una finestra in cucina: nello stato di fatto risulta solo la porta finestra di accesso alla terrazza. Nei grafici allegati alla pratica è rappresentato solo il prospetto principale fronte strada, non conforme per quanto riguarda le aperture



del vano scala, della finestra della camera padronale che nel disegno è segnato come portafinestra, e nelle aperture del fondo/laboratorio al piano terra (non oggetto di perizia in quanto non bene pignorato). Gli altri prospetti sono mancanti per tanto non è possibile avere un raffronto tra lo stato concessionato e quello di fatto. Le irregolarità rilevanti riguardano la presenza di un piano sotto tetto e di un semi-interrato raggiungibili con il vano scala centrale. Nella sezione dei disegni concessionati la scala parte dal piano strada ed arriva fino al piano primo, mancano quindi le rampe di accesso al piano sottotetto e al piano semi-interrato. Nella realtà la scala è un corpo unico e non si riscontrano a vista segni di interventi successivi al termine dei lavori. Nel vano sottotetto è stato ricavato un stanza ben rifinita, zona cottura, e bagno di servizio con wc e lavamani. I due ambienti sono illuminati ed areati da finestre a tetto stile velux, due per il vano principale ed una per il servizio igienico. L'intero sotto tetto ha altezza media di 2 m e non occupa la superficie completa della copertura .

Nel semi-interrato è presente una cantina ancora rifinita al grezzo, sgombera, altezza utile 1,9 m, dimensioni nette 8,2m X 2,57m , e con una piccola finestra per l'areazione e l'illuminazione sul lato corto.

Catastalmente lo stato di fatto è conforme a quello dichiarato dalla "variazione del 23/04/1999 in atti dal 23/04/1999". Per tanto le difformità devono essere regolarizzate Urbanisticamente e ,trattandosi di opere strutturali, anche dal punto di vista del Genio Civile.

Dato che il fabbricato rientra nella zona "Ambiti di trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1" secondo il Regolamento Urbanistico vigente, art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione al comma 3.b Prescrizioni quantitative relative alla nuova edificazione, consente per le case unifamiliari e bifamiliari una addizione volumetrica una tantum di Sul non superiore a mq 40 per ogni singola unità immobiliare. Per tanto è possibile urbanisticamente sanare le irregolarità con una procedura di Permesso di Costruire in Sanatoria, dato che la SUL complessiva del piano sottotetto non supera i 40mq e la cantina, in quanto nel piano semi-interrato e in sagoma al fabbricato, è escluso dal conto della SUL per l'addizione volumetrica. Con la stessa procedura è possibile eseguire le modifiche interne della planimetria al piano primo e quelle prospettive integrando i grafici con i disegni dei prospetti mancanti nella pratica edilizia originale. Tale pratica è onerosa nella misura dei diritti di istruttoria, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, sanzioni pecuniarie sancite dall'art.199 L.R. 65/2014.

A questa pratica va allegato il Deposito al Genio Civile per Adeguamento Sismico tenendo conto della doppia conformità al D.M. 64 e D.M. 2018. Tale pratica è necessaria in quanto le difformità riguardano parti strutturali dell'edificio: vano scala, presenza di un piano semi-interrato



non dichiarato nella pratica presente agli atti, presenza di un piano sotto tetto non dichiarato nella pratica presente agli atti. Per presentare la pratica al Genio sono necessarie preventivamente delle indagini conoscitive per la redazione e la presentazione al Genio stesso di una Indagine di Vulnerabilità, redatta da tecnico abilitato (ingegnere). Tale indagine verrà seguita dalla verifica strutturale dell'edificio e quindi dalla presentazione della pratica di Adeguamento Sismico. Sia lo studio, che la pratica, che le indagini, devono essere eseguite sull'intero fabbricato e non sulla porzione del bene esecutato. Le indagini nello specifico sono:

- saggi, prove strutturali e carotaggi degli elementi in C.A., indagini non invasive tipo sonar per verifica armature e staffe (eseguiti da laboratorio certificato dal Ministero dell'Infrastrutture)
- Indagine geologica, tipo MASW
- verifica dei solai, prova di carico eseguita con materassino ad acqua.

Da questo si evincono i costi:

1. Oneri concessori Permesso di Costruire in Sanatoria: € 1.337,66
2. Sanzione pecuniaria art.199 L.R. 65/2014: € 2.675,32
3. Diritti di Segreteria Permesso di Costruire in Sanatoria: € 200,00
4. Spese tecniche professionista per presentazione pratica Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.500,00
5. Saggi: prove strutturali, carotaggi, indagini per verifica delle armature e staffe: € 3.000,00
6. Indagine geologica, tipo MASW, per tutto il fabbricato: € 2.000,00
7. Verifica portanza solai con materassino ad acqua, prova di carico: € 1.200,00
8. Spese tecniche professionista per redazione Indagine di Vulnerabilità e deposito Genio Civile: € 3.000,00

Spese di sanatoria presunte:

| | |
|---|--------------------|
| spese pratica Urbanistica (punti 1,2,3,4) | € 6712,98 |
| spese indagine strutturale (punti 5,6,7,8 / 2) | € 4600,00 |
| TOTALE | € 11.312,98 |

Note spese di sanatoria presunte: Le spese ai punti 5,6,7,8 riguardano l'indagine strutturale dell'intero edificio, indagine preliminare e necessaria alla stesura dell'Indagine di Vulnerabilità e deposito della stessa al Genio Civile da parte del tecnico Professionista abilitato. Tale



indagine fornisce i dati oggettivi sulla portanza strutturale dell'edificio e del suolo su cui poggia, dati con i quali il professionista può operare al calcolo strutturale secondo normativa vigente e alla verifica strutturale dell'edificio secondo normativa vigente. Da tale studio si ricavano le opere strutturali di progetto necessarie alla verifica del fabbricato da inserire nella pratica di Adeguamento Sismico che verrà depositato al Genio Civile ed allegata alla pratica urbanistica di Permesso di Costruire in Sanatoria. Per tanto in fase peritale il sottoscritto CTU ritiene che sia possibile quantificare solo la fase conoscitiva strutturale dell'intero edificio, inoltre ritenendo che l'indagine sia funzionale a tutto il corpo di fabbrica e che questo sia assimilabile ad un edificio bifamigliare, sostiene di dover dividere per due tale importo e di sottrarlo al valore del bene pignorato come parte di spese da sostenere per la regolarizzazione.

Note: Negli archivi comunali è presente una sola pratica riguardo l'immobile pignorato. In data 03/06/1965, protocollo n.2215 del 04/06/1965, il [REDACTED] [REDACTED] presentava in proprio e per conto [REDACTED] richiesta di nulla osta per costruzione di fabbricato con al piano terra falegnameria e al primo piano civile abitazione. Allegava alla richiesta grafici del progetto architettonico e calcoli strutturali. Con pratica n.337/65 in data 24/07/1965 riceveva il nulla osta per l'esecuzione dei lavori. In data 26/03/1966 con n.3627 riceveva autorizzazione a costruire dal Genio Civile di Massa Carrara. In data 20/03/71 presentava richiesta di certificato di abitabilità, e con pratica n.337 del 06/03/1972 ne riceve conferma, inoltre dal citato certificato si evince: che il lavori sono iniziati il 15/08/1966 ed ultimati il 20/03/1070; l'ispezione dell'ufficiale sanitario è avvenuto in data 27/03/1971; il certificato del Genio Civile attestante la conformità al progetto approvato è del 04/03/1969 n.5417; il certificato di collaudo delle opere in C.A. è stato vistato dalla Prefettura in data 09/10/1969 con n.8745. I grafici presenti nella richiesta di Nulla Osta e in quella per il Genio Civile sono identici e difformi dallo stato di fatto. Differiscono nel prospetto principale per le aperture del vano scala, della camera padronale e di una delle due del fondo al piano terra; li altri prospetti non sono stati rappresentati. Al piano primo , appartamento, sono differenti le misure dei vani interni, e rappresentata una finestra in cucina non presente nello stato di fatto, mentre lo sviluppo distributivo è congruente. Non sono rappresentati il piano semi-interrato e il piano sottotetto con il relativo sviluppo corretto della scala. E' conforme l'ingombro complessivo del fabbricato. Conforme allo stato di fatto l'elaborato planimetrico catastale.



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

L'appartamento è ubicato al primo piano di palazzina bi-famigliare sita in Via Marconi n°23. Tipologicamente il fabbricato è un corpo rettangolare con vano scale centrale che permette l'accesso ai piani dello stesso. Il vano scala divide in modo simmetrico l'intero copro di fabbrica venendosi così a configurare sia sul lato destro che sinistro la stessa conformazione distributiva: fondo al piano terra, appartamento al piano primo. L'intero fabbricato è prospiciente Via Marconi sulla quale si aprono sia il portone d'ingresso che gli accessi ai fondi, inoltre vi sono due cancelli, rispettivamente uno per lato che permettono l'ingresso nel terreno di pertinenza del fabbricato. Dal vano scale centrale in comune si accede al piano semi-interrato delle cantine, al piano primo degli appartamenti e al sottotetto delle soffitte. L'appartamento è distribuito nel seguente modo: dalla porta d'ingresso si accede ad un vano d'ingresso sul quale si aprono tre porte, a sinistra si accede alla cucina, a destra al soggiorno e di fronte con una porta ad arco al disimpegno della zona notte; nel disimpegno notte abbiamo sul lato destro due porte una per il bagno ed una per una prima camera, di fronte un'altra per una seconda camera ed a destra un piccolo corridoio che porta alla terza camera, la camera padronale. Cucina, bagno e prima camera si affacciano sul prospetto retro dell'edificio, la seconda camera su quello laterale, mentre il soggiorno e la camera padronale sulla facciata principale. Il soggiorno ha accesso diretto al terrazzo a sbalzo che si affaccia su Via Marconi. Vi è un altro terrazzino di servizio raggiungibile dalla cucina e che si affaccia sul retro. La prima camera e quella padronale sono di dimensioni ampie, mentre risulta di modeste dimensioni la seconda.

Ogni vano dell'appartamento ha rifiniture risalenti al periodo di costruzione dell'edificio, le pareti sono rivestite con carta da parati escluso per la cucina ed il bagno, dove i rivestimenti sono in ceramica/gres, e per la camera più piccola dove alle pareti vi è una boiserie in legno. Le porte interne sono fatte su misura in legno e vetro come altri mobili presenti nell'abitazione.

Alla soffitta si accede dal vano scala centrale, ed è composta da un vano unico illuminato ed areato da numero due finestre a tetto tipo velux, e un bagno di servizio con wc e lavamani, anch'esso illuminato ed areato da finestra a tetto tipo velux. Il soffitto è rifinito con un perlinato e sono a vista le



travi e i pilasti in legno massello della copertura. Vi è locato anche un piccolo angolo cottura integrato in un mobile su misura.

Nel semi-interrato vi è una cantina lasciata al grezzo delle finiture.

1. Quota e tipologia del diritto

475/1000 [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

525/1000 [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **125,89**

E' posto al piano: primo, semi-interrato, sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23;

ha un'altezza utile interna di circa 3 metri (piano primo), 1.90 metri (semi-interrato) , 2 metri sottotetto

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in discrete condizioni nonostante non siano stati effettuati interventi di ristrutturazione. L'impianto è ancora quello originale della costruzione. Dal punto di vista della manutenzione esterna delle facciate risulta necessaria la manutenzione dei coprifermo dell'armatura del terrazzo fronte strada, Via Marconi, i quali sono mancanti in diversi punti e devono essere ripristinati. Lo stato di conservazione delle facciate, degli intonaci, della gronda e degli infissi è discreto . L'appartamento è vissuto [REDACTED] e verte in buono stato di conservazione: le finiture, pavimenti e rivestimenti, sono quelli originali della costruzione e non si evidenziano segni di ammodernamento.



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

| | |
|---------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: ottime |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: mista marmo(graniglia) e gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: riferito all'appartamento |
| Portone di ingresso | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: gress condizioni: sufficienti |
| Scale | posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone |



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

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | l'impianto elettrico è contestuale alla realizzazione del complesso edilizio |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Caldaia a gas ubicata nella cucina, distribuzione con elementi radianti in ghisa |
| Stato impianto | In uso |
| Epoca di realizzazione/adequamento | l'impianto di riscaldamento è contestuale alla realizzazione del complesso edilizio |
| Impianto a norma | non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Note | non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Durante il rilievo sono state riscontrate irregolarità tra i grafici allegati alla richiesta di Nulla Osta per costruzione di fabbricato , protocollo n.2215 del 04/06/1965, presentata

) e lo stato di fatto



del fabbricato. I grafici differiscono:

- nel prospetto principale per le aperture del vano scala, della camera padronale e di una delle due del fondo al piano terra, mentre li altri prospetti non sono stati rappresentati
- al piano primo , appartamento, sono differenti le misure dei vani interni, è rappresentata una finestra in cucina non presente nello stato di fatto, mentre lo sviluppo distributivo è congruente
- non sono rappresentati il piano semi-interrato e il piano sottotetto con il relativo sviluppo corretto della scala
- è conforme l'ingombro complessivo del fabbricato.

Conforme allo stato di fatto l'elaborato planimetrico catastale.

Le superfici dell'immobile sono quantificate ai fini della stima come indicato nel "manuale banca dati quotazioni O.M.I.": la superficie commerciale è quantificata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Ingresso | sup lorda di pavimento | 6,67 | 1,00 | 6,67 |
| cucina | sup lorda di pavimento | 16,50 | 1,00 | 16,50 |
| soggiorno | sup lorda di pavimento | 24,97 | 1,00 | 24,97 |
| disimpegno | sup lorda di pavimento | 6,37 | 1,00 | 6,37 |
| bagno | sup lorda di pavimento | 8,78 | 1,00 | 8,78 |
| camera 1 | sup lorda di pavimento | 18,66 | 1,00 | 18,66 |
| camera 2 | sup lorda di pavimento | 9,90 | 1,00 | 9,90 |
| camera 3 (padronale) | sup lorda di pavimento | 19,92 | 1,00 | 19,92 |



| | | | | |
|-------------------------|------------------------|---------------|------|---------------|
| terrazza soggiorno | sup lorda di pavimento | 6,89 | 0,30 | 2,07 |
| terrazza cucina | sup lorda di pavimento | 4,00 | 0,30 | 1,20 |
| sottotetto | sup lorda di pavimento | 20,02 | 0,25 | 5,00 |
| bagno sottotetto | sup lorda di pavimento | 1,96 | 0,25 | 0,49 |
| cantina semi-inter-rato | sup lorda di pavimento | 21,42 | 0,25 | 5,36 |
| | | 166,06 | | 125,89 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2018 - Semestre 1

Zona: Villafranca in Lunigiana (MS)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1050



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore di mercato per abitazioni di tipo abitazioni economiche in uno stato conservativo normale va da un minimo di €700 ad un massimo di €1050.

Dato lo stato discreto di conservazione del bene, al grado di finiture ed alle metrature, si ritiene idoneo come valore di mercato €875 (€/mq.) , valore medio del range indicato dalle quotazioni OMI.

8.3 Valutazione corpi:**A_Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.040,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Ingresso | 6,67 | € 875,00 | € 5.836,25 |
| cucina | 16,50 | € 875,00 | € 14.437,50 |
| soggiorno | 24,97 | € 875,00 | € 21.848,75 |
| disimpegno | 6,37 | € 875,00 | € 5.573,75 |



| | | | |
|-----------------------------|-------|----------|-------------|
| bagno | 8,78 | € 875,00 | € 7.682,50 |
| camera 1 | 18,66 | € 875,00 | € 16.327,50 |
| camera 2 | 9,90 | € 875,00 | € 8.662,50 |
| camera 3 (padro- nale) | 19,92 | € 875,00 | € 17.430,00 |
| terrazza soggiorno | 2,07 | € 875,00 | € 1.811,25 |
| terrazza cucina | 1,20 | € 875,00 | € 1.050,00 |
| sottotetto | 5,00 | € 875,00 | € 4.375,00 |
| bagno sottotetto | 0,49 | € 875,00 | € 428,75 |
| cantina semi-inter- rato | 5,36 | € 875,00 | € 4.690,00 |

| | |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 110.153,75 |
| Valore corpo | € 110.153,75 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 110.153,75 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 110.153,75 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------------|
| A_Appartamento | Abitazione di tipo civile [A2] | 125,89 | € 110.153,75 | € 110.153,75 |

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%) | € 16.523,06 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 11.312,98 |



Spese redazione Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € 82.117,71

in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 82.117,71

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 82.117,71

Data generazione:

14-03-2019

L'Esperto alla stima

Arch. Matteo Roselli



ALLEGATI

- 1- Rilievo fotografico
- 2- Documenti Catasto
 - Mappa Catastale
 - Elaborato planimetrico
 - Visura storica Fg.12 Part.590 Sub.3
 - Visura storica Fg.12 Part.590 Sub.7
 - Visura storica Fg.12 Part.590 Sub.2
 - Visura storica Fg.12 Part.590 Sub.8
- 3- Nulla osta per costruzione di fabbricato protocollo n.2215 del 04/06/1965
- 4- Certificato di abitabilità n.337 del 06/03/1972
- 5- Pratica Genio Civile: certificato del Genio Civile attestante la conformità al progetto approvato del 04/03/1969 n.5417; certificato di collaudo delle opere in C.A. vistato dalla Prefettura in data 09/10/1969 con n.8745
- 6- Certificato di destinazione Urbanistica
- 7- Documenti Conservatoria
 - Ispezione ipotecaria: [REDACTED]
 - Nota di trascrizione R.G. 5573 R.P. 833
 - Nota di trascrizione R.G. 6052 R.P. 4660
 - Ispezione [REDACTED]
 - Nota di trascrizione R.G. 11559 R.P.7761
 - Nota di trascrizione R.G.8007 R.P.4970
 - Ispezione ipotecaria: [REDACTED]
- 8- Certificato di matrimonio: [REDACTED]
- 9- Certificato di Morte: [REDACTED]
- 10- Restituzione grafica rilievo stato di fatto immobile eseguito:
 - pianta piano primo
 - pianta sottotetto
 - pianta semi-interrato

