

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. 128/2018
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/05/2019

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

Custode Giudiziario: **Roberta Catapiani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto unico

Esperto alla stima: Lucia Drandi
Codice fiscale: DRNLCU73M52G6280
Email: luciadrandi@virgilio.it
Pec: lucia.drandi@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

BENE: Via dei Mercanti 1 - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 001 - Lotto unico

1 DATI CATASTALI

Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare, con cantina e corte pertinenziale

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **12**, particella **208**, subalterno **5**, indirizzo Via dei Mercanti, piano T-1, comune Villagranca in Lunigiana, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 135 mq - Totale escluse aree scoperte: 117 mq, rendita € 451,90

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare, con cantina e corte pertinenziale

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare, con cantina e corte pertinenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare, con cantina e corte pertinenziale

Creditori iscritti: OMISSIS

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare, con cantina e corte pertinenziale

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare, con cantina e corte pertinenziale

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero:

Beni in Villafranca In Lunigiana (MS)

Località/Frazione

Via dei Mercanti 1

Lotto: 001 - Lotto unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il creditore ha optato per il deposito di certificato notarile, a firma del notaio Antonio Trotta, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La certificazione notarile sostitutiva indica sia i dati catastali attuali, sia quelli storici.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - La certificazione notarile risale fino ad un atto di acquisto del 29.01.1965, trascrizione n°202/184 del 23.02.1965.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento in edificio bifamiliare, con cantina e corte pertinenziale.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via dei Mercanti 1

Note: Appartamento ad uso civile abitazione situato a piano primo di edificio bifamiliare a due piani fuori terra, con cantina posta a piano terra e corte esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a MASSA IL OMISSIS - C.F. OMISSIS, foglio **12**, particella **208**, subalterno **5**, indirizzo Via dei Mercanti, piano T-1, comune Villagranca in Lunigiana, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 135 mq - Totale escluse aree scoperte: 117 mq, rendita € 451,90

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/08/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/09/2006 Repertorio n.:2765 Rogante: POGGIOLINI PAOLA Sede: OMISSIS registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (N. 7363.1/2006)

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'immobile è legato un BCNC, identificato al Fg. 12 P.IIa 208 Sub. 6, che risulta corte comune ai sub. 4 e 5

Confini: L'appartamento posto a piano primo è libero su 4 lati. La corte esterna pertinenziale confina a NORD-OVEST con il mappale 207, a OVEST con il mappale 607 (ente urbano) di cui l'esecutato a titolarità, a SUD-OVEST con il mappale 1529, a SUD-EST con il mappale 213, ed a NORD-EST con il mappale 208 sub. 4 (Appartamento a piano terra) e sub. 6 BCNC comune ai SUB. 4 e 5.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in zona residenziale, a circa 700 metri dal centro e dai principali servizi, caratterizzata da edifici mono o pluri-familiari di uno/due piani fuoriterza, dotate di giardino di pertinenza. L'immobile è situato all'inizio di OMISSIS, dove questa si immette nella strada principale SP28 - Viale Italia, che dal centro di OMISSIS prosegue verso Filetto.

Caratteristiche zona: semicentrale 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: Scuole elementari, medie e superiori (buona), Supermercati (buona), Impianti sportivi (Ottima), Farmacie (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pontremoli, Fivizzano, Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Borgo medievale di Filetto, Castello Malaspina Malgrate.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 800 m, Fermata autobus 100 m, Casello autostradale Pontremoli 13 km, Casello autostradale Aulla 11 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 258400,00; Importo capitale: € 152000,00. A rogito di Notaio POGGIOLINI PAOLA in data 24/08/2006 Repertorio 2767/548 iscritto/trascritto a Tribunale di Massa in data 31/08/2006 RP 2176 RG 11348

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di UNEP di Massa in data 08/08/2018 ai nn. 2451 iscritto/trascritto a Tribunale di Massa in data 18/09/2018 ai nn. 8444/6440;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori:

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **17/09/2003**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/09/2003 al 24/08/2006. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in

data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 54/I

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n.° 154)

Per lavori: Realizzazione recinzioni, muri di cinta e cancellate

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 25/05/1997 al n. di prot. 4641

NOTE: Opere per sistemazione accesso carrabile alla proprietà. All'interno della pratica non sono presenti elaborati grafici.

Numero pratica: 7/I

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n.° 154)

Per lavori: Opere interne, impianti tecnologici e impianto elettrico

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/02/1997 al n. di prot. 966

NOTE: Rimozione e rifacimento di pavimenti e dei rivestimenti, con piastrelle tipo gres-ceramico, smaltate; Revisione dell'impianto elettrico, ed igienico sanitario solo per tubazioni interne, secondo le vigenti disposizioni in merito alla normativa vigente. All'interno della pratica non sono presenti elaborati grafici.

Numero pratica: 441

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Modifica distribuzione interna

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 31/10/1994 al n. di prot. 9523

NOTE: Demolizione e ricostruzione di pareti interne. Gli elaborati grafici dello stato di fatto riportati all'interno della pratica non corrispondono allo stato concessionato con NULLA OSTA N. 98 DEL 09/09/1958 Intestato a OMISSIS Rag. Gioacchino (Planimetria catastale del 13-10-1959 Prot. 263) Tra i due titoli edilizi non è stata ritrovata nessuna pratica edilizia.

Numero pratica: 98

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Sopraelevazione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/08/1958 al n. di prot.

Rilascio in data 09/09/1958 al n. di prot.

NOTE: La sopraelevazione viene realizzata su edificio esistente ad un piano fuori terra realizzato con NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI n. 18 del 10 Maggio 1955 intestato a OMISSIS. Non sono presenti all'interno della pratica elaborati grafici. Per lo stato concessionato è stato fatto riferimento alla planimetria catastale del 13 Ottobre 1959 Prot. 263

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scala, che originariamente era a doppia rampa interna al corpo di fabbrica, e occupava il volume attualmente destinato a cantina a piano terra e bagno e in-

gresso a piano primo, è stata spostata all'esterno. Non sono stati trovati titoli edilizio per lo spostamento della scala di accesso al piano primo. Modifica della posizione e dimensione di alcune finestre.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità Art. 209 della L.R. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione della scala interna con realizzazione di cantina a piano terra e di ripositiglio e ingresso a piano primo, nel volume precedentemente occupato dalla scala. Realizzazione di scala esterna per l'accesso al piano primo. Tamponatura di finestre esistenti e realizzazione di nuova finestra.

Oneri per redazione pratica Art. 209 oltre diritti di segreteria e sanzioni: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Locale uso deposito attrezzi all'interno della corte pertinenziale privo di licenza edilizia

Regolarizzabili mediante: Non sanabile

Descrizione delle opere da sanare: Non sanabile

Demolizione del locale e conferimento in discarica: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 57 del 31/10/2008 (pubblicato sul BURT n° 54 del 24/12/2008). Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio C
Zona omogenea:	B1 - Aree residenziali di completamento sature
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:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento in edificio bifamiliare, con cantina e corte pertinenziale**

Appartamento situato a piano primo di fabbricato bifamiliare. Al piano terra è presente un'altro appartamento di altra proprietà, oltre a locale ad uso cantina di pertinenza dell'appartamento a piano primo primo. L'appartamento è accessibile da scala esterna ad uso esclusivo situata sulla corte pertinenziale. E' composto da ingresso, cucina, sala da pranzo, tre camere e due bagni, oltre due balconi, per una superficie lorda di 124 mq.

Al piano terra è presente una cantina di superficie lorda pari a 16,3 mq (Sup netta 11,8 mq) a cui si accede dalla corte esclusiva di mq 152.

Sulla corte è presente un piccolo locale, realizzato con intelaiatura metallica e pannellatura leggera, ad uso ricovero attrezzi, privo di licenza edilizia, che dovrà essere rimosso.

Alla corte esclusiva si accede attraverso una corte comune con l'appartamento al piano terra, identificata al Sub. 6 come bene comune non censibile.

Si evidenzia che è presente un fabbricato di circa mq 7, di proprietà dell'esecutato, non oggetto di pignoramento, non censito al catasto fabbricati, bensì identificato al catasto terreni come ente urbano al Fg.12 P.IIa 607.

A tale fabbricato, utilizzato come ricovero attrezzi, si accede esclusivamente dalla corte pertinenziale, attraverso la quale dovrà essere garantito l'accesso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **314,80**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile internamente presenta macchie di muffa negli angoli e puntuali distacchi di tinteggiatura dovuti all'umidità.

Gli impianti necessitano di interventi di adeguamento.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone Note: Alcuni infissi non sono stati sostituiti, e sono in legno e vetro semplice.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Porzione di tetto a falda
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti

Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Balcone lato EST e SUD
Pavim. Esterna	materiale: Ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Balcone lato OVEST
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: Bagno, Cucina materiale: Ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: Esterna a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: scarse

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Informazione non disponibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono disponibili informazioni sull'anno di realizzazione dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a radiatori alimentato da stufa a pellet
Stato impianto	Funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	Stufa a pellet di recente installazione
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non sono disponibili informazioni sull'anno di realizzazione dell'impianto Nel locale bagno è presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria. La sorella dell'esecutato asserisce che la caldaia non è collegata all'impianto di riscaldamento.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzera, fino ad uno spessore massimo di cm 25. I Balconi di pertinenza vengono computati nella misura del 25% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i mq. 25. La cantina, accessibile da corte pertinenziale; viene computata nella misura del 20%. La corte pertinenziale viene computata nella misura del 15% per i primi 25 mq, e nella misura del 5% per la parte eccedente i 25 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	124,00	1,00	124,00
Cantina	sup lorda di pavimento	16,00	0,20	3,20
Corte pertinenziale (Primi 25 mq)	sup reale netta	25,00	0,15	3,75
Corte pertinenziale (oltre i 25 mq)	sup reale netta	127,00	0,05	6,35
Balconi	sup reale netta	22,80	0,25	5,70
		314,80		143,00

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: 01/2018

Zona: Villafranca in Lunigiana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1350

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

Stima sintetica comparativa parametrica.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Villafranca in Lunigiana;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Provincia: MASSA CARRARA

Comune: VILLAFRANCA LUNIGIANA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO - VIALE LUNIGIANA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia: Abitazione civile

Destinazione: Residenziale

Stato di conservazione: Normale

da 900 a 1350 €/mq di superficie lorda;

Altre fonti di informazione: Siti di pubblicazione annunci immobiliari. .

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento in edificio bifamiliare, con cantina e corte pertinenziale. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 143.000,00.

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale.

Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	124,00	€ 1.000,00	€ 124.000,00
Cantina	3,20	€ 1.000,00	€ 3.200,00
Corte pertinenziale (Primi 25 mq)	3,75	€ 1.000,00	€ 3.750,00
Corte pertinenziale (oltre i 25 mq)	6,35	€ 1.000,00	€ 6.350,00
Balconi	5,70	€ 1.000,00	€ 5.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 143.000,00
Valore corpo			€ 143.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 143.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 143.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento in edificio bifamiliare, con cantina e corte pertinenziale	Abitazione di tipo civile [A2]	143,00	€ 143.000,00	€ 143.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 21.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€114.550,00
--	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Non soggetta ad IVA

Allegati

Ispezione ipotecaria
 Visura catastale storica
 Estratto di mappa
 Planimetria catastale in atti
 Elaborato planimetrico
 Certificato di stato civile
 Atto di provenienza
 Titoli edilizi
 Documentazione fotografica

Data generazione:
 08-04-2019

L'Esperto alla stima
Lucia Drandi