

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

promossa da: **XXXXXXXXXX**

contro: **XXXXXXXXXXXX**

**N.R.G. E.I. 95/2020**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Anna Maria Giannecchini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Roberto Carra  
**Codice fiscale:** CRRRRT59C02F023R  
**Studio in:** Viale stazione 3 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 41077  
**Fax:** 0585 41077  
**Email:** ro.carra@archiworld.it  
**Pec:** ro.carra@pec.it

---

Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**  
Località/Frazione **Mocrone**  
Piazza Benedicenti 17

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>3</b>
Corpo: A.....	3
Corpo: B.....	4
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....</b>	<b>5</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>5</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>6</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>6</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>7</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>7</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>8</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>17</b>

**Beni in Villafranca In Lunigiana (MS)**  
Località/Frazione **Mocrone**  
Piazza Benedicenti 17

**Lotto: 001**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Mocrone, Piazza Benedicenti 17**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, foglio **8**, particella **235**, subalterno **1**, indirizzo Via del Piano, piano T-1-2, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, superficie Totale mq.138, totale escluse aree scoperte mq.135, rendita € 419,62

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/01/2003 protocollo n. 00027859 Voltura in atti dal 17/03/2003 Repertorio n.: 61342 Rogante: MORICHELLI Sede: AULLA Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 1 n: 25 del 07/02/2003 DONAZIONE (n. 1620.1/2003)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non specificato

Confini: L'appartamento confina con: area libera su corte di pertinenza sub.4 a sud-est; sub.2 e area libera su corte sub.3 a sud-ovest, stessa proprietà; area libera su resede a nord-est della particella 1012 di proprietà di terzi (si veda quanto riportato nelle "Note"). La particella 235 confina nel suo insieme con: Piazza Benedicenti a sud-ovest; particella 234 a nord-ovest; particella 1012 e199 a nord-est; part.257 stessa proprietà e part.237 di proprietà di terzi a sud-est.

Note sulla conformità catastale: **In catasto l'immobile ha come indirizzo Via del Piano e non piazza A. Benedicenti come è oggi.**

**Nella mappa catastale la parete nord-est del fabbricato in oggetto è sul confine in aderenza con la particella 1012, terreno, ed allineata con la parte della particella 234, nello stato di fatto il confine consolidato con la part, 1012 è spostato di circa un metro dalla parete mentre questa, come riportato in mappa, è allineata con la parte della part 234. Quanto sopra fa ipotizzare che il confine consolidato sia stato spostato a scapito della particella 1012. Anche la corte di pertinenza sub.4 presenta lo stesso spostamento del confine nord-est. Per verificare la corretta posizione del confine è necessario un rilievo strumentale non rientrante nell'incarico dello scrivente. Per quanto risulta dalla documentazione catastale la suddetta striscia di terra derivante dallo spostamento del confine è parte della particella 1012 e pertanto, essendo di proprietà di terzi, non rientra nella vendita.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXX - Ulteriori informazioni sul debitore: Residente in XXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Si rileva una diversa distribuzione interna, la creazione di un collegamento interno con il**

Sub.2 al piano terra, la realizzazione di una scala interna tra il P.T. sub.2 e il P.1° del sub.1 e modifiche alle aperture e alla destinazione d'uso. Di fatto si tratta di un'unica unità residenziale composta dai sub.2 e 1. Realizzazione un locale caldaia sotto la scala esterna di accesso al primo piano del sub.1 ottenuto chiudendo il sotto scala.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova docfa per fusione, ampliamento e cambio di destinazione con relative nuove planimetrie e nuovo elaborato planimetrico.

Descrizione delle opere da sanare: Fusione e diversa distribuzione interna e cambio di destinazione e ampliamento.

Spese tecniche per rilievi, predisposizione pratica, presentazione con relativi costi e bolli per l'intero fabbricato sub.1 e 2 ecc.: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: Il nuovo docfa e il nuovo elaborato planimetrico potranno essere presentati soltanto a seguito della regolarizzazione degli interventi presso il Comune di Villafranca in Lunigiana e presso il Genio Civile di Massa Carrara. La spesa e gli oneri per la regolarizzazione catastale di cui sopra sono comuni a tutti i sub. che compongono i beni pignorati

Note generali: L'immobile prima del 1991 era un fabbricato rurale accatastato ai terreni e quindi non sono presenti in catasto planimetrie o altri elaborati precedenti alla documentazione presentata il 01/02/1991; per quanto sopra lo scrivente non ha elementi sulla consistenza, sulla destinazione, sulla superficie od altro relativi al fabbricato precedente a tale data. Dalle ricerche svolte in Catasto si rileva che il fabbricato nella sua consistenza planimetrica attuale era presente già nella mappa catastale fine anni 30 inizio anni quaranta pertanto il fabbricato può essere ritenuto ante 1941. Dall'analisi filologica del fabbricato si rileva che questo è stato oggetto di molti lavori di ristrutturazione in epoca successiva. Si ricorda la necessità di ottenere le necessarie autorizzazioni edilizie presso il Comune di Villafranca in Lunigiana prima di procedere al nuovo accatastamento del bene.

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Mocrone, Piazza Benedicenti 17**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, foglio 8, particella 235, subalterno 2 graffato a sub.3, indirizzo Via del Piano, piano T, comune Villafranca in Lunigiana, categoria C/6, classe 6, consistenza mq.21, rendita € 82,43

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/01/2003 protocollo n. 00027859 Voltura in atti dal 17/03/2003 Repertorio n.: 61342 Rogante: MORICHELLI Sede: AULLA Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 1 n: 25 del 07/02/2003 DONAZIONE (n. 1620.1/2003)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non specificato

Confini: La porzione di fabbricato confina con: con area libera su corte di pertinenza sub.3 lato piazza Benedicenti (a sud-ovest); sub.1, stessa proprietà, sopra e a nord-est, area libera su corte di pertinenza sub.4 a sud-est; a particella 234 di proprietà di terzi a nord-est. La corte sub.3 confina con: Piazza Benedicenti a sud-ovest, corte sub.4 a sud-est, corte part.234 di proprietà di terzi a nord-ovest. La particella 235 confina nel suo insieme con: Piazza Benedicenti a sud-ovest; particella 234 a nord-ovest; particella 1012 e199 a nord-est; part.257 stessa proprietà e part.237 di proprietà di terzi a sud-est.

Note sulla conformità catastale: In catasto il bene è censito come C/6 nello stato di fatto trattasi di cucina unita all'appartamento mapp.235 sub.1 P.T-1-2. In catasto l'immobile ha come indirizzo Via del Piano e non piazza A. Benedicenti come è oggi.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX - Residenza: Villafranca in Lunigiana - Stato Civile: XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Si rileva una diversa distribuzione interna, la creazione di un collegamento interno con il Sub.1 al piano terra, la realizzazione di una scala interna tra il P.T. sub.2 e il P.1° del sub.1 e modifiche alle aperture e alla destinazione d'uso. Di fatto si tratta di un'unica unità residenziale composta dai sub.2 e 1.

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di nuova docfa per fusione, ampliamento e cambio di destinazione con relative nuove planimetrie e nuovo elaborato planimetrico.

**Descrizione delle opere da sanare:** Fusione e diversa distribuzione interna e cambio di destinazione e ampliamento.

**Spese tecniche per rilievi, predisposizione pratica, presentazione con relativi costi e bolli ecc., comprese nelle spese riportate per il corpo A: € 0,00**

**Note:** Il nuovo docfa e il nuovo elaborato planimetrico potranno essere presentati soltanto a seguito della regolarizzazione degli interventi presso il Comune di Villafranca in Lunigiana e presso il Genio Civile di Massa Carrara. La spesa e gli oneri per la regolarizzazione catastale di cui sopra sono comuni a tutti i sub. che compongono i beni pignorati

*Note generali: L'immobile prima del 1991 era un fabbricato rurale accatastato ai terreni e quindi non sono presenti in catasto planimetrie o altri elaborati precedenti alla documentazione presentata il 01/02/1991; per quanto sopra lo scrivente non ha elementi sulla consistenza, sulla destinazione, sulla superficie od altro relativi al fabbricato precedente a tale data. Dalle ricerche svolte in Catasto si rileva che il fabbricato nella sua consistenza planimetrica attuale era presente già nella mappa catastale fine anni 30 inizio anni quaranta pertanto il fabbricato può essere ritenuto ante 1941. Dall'analisi filologica del fabbricato si rileva che questo è stato oggetto di molti lavori di ristrutturazione in epoca successiva. Si ricorda la necessità di ottenere le necessarie autorizzazioni edilizie presso il Comune di Villafranca in Lunigiana prima di procedere al nuovo accatastamento del bene.*

## 1.2 Fg.8, part.235, Sub.4 bene comune non censibile

**NOTA:** In catasto la particella 235 è suddivisa in 4 subalterni, il Sub 4 appare con la presentazione dell'elaborato planimetrico del 1991 ed è riportato come corte comune ai sub.1 e 2, nell'atto di divisione del 1991 all'art.2 viene detto " – che la corte adiacente il fabbricato n.235 è comune ai subalterni 1 e 2;..." . Il sub.4 non è intestato, trattandosi di bene comune non censibile. Si precisa che di fatto il sub.4 è utilizzato anche da terzi per accedere e recedere da altre unità immobiliari.

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

NO

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Nella valle della Magra in pieno territori della Lunigiana nella frazione di Mocrone, nel centro storico affacciato su Piazza Benedicenti sorge il fabbricato residenziale di due piani fuori terra oltre a piano sotto tetto oggetto della presente relazione. Il fabbricato fa parte di un blocco di case a schiera che delimita la piazza lato nord ed è il primo a destra guardando il blocco di case a schiera dalla piazza. La zona è collinare e tranquilla, il paese è posto mezza collina rispetto alla valle ed è ben esposto essendo il versante in declivio verso sud. Sul fondo valle vi è la strada provinciale n.30 che collega le varie frazioni della zona tra loro e con la statale n.62, Via della Cisa, strada storica che da Sarzana arriva a Parma per poi proseguire fino a Verona. La zona è prevalentemente residenziale ed agricola.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: No.

**Servizi offerti dalla zona:** nessuno rilevante

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Boschi e montagne delle Lunigiana.

**Attrazioni storiche:** castelli, chiese e centri storici della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea m.350circa

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villafranca In Lunigiana (MS), località Mocrone, Piazza Benedicenti 17**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villafranca In Lunigiana (MS), località Mocrone Piazza Benedicenti 17**

**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 XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 03/08/2005 ai nn. 8240/1665

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXX; Derivante da: Atto giudiziario del 16/10/2020 rep.n.1681 iscritto/trascritto a Massa in data 16/11/2020 ai nn. 8720/6765;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si - Nuove visure ed elenchi per nominativo allegati.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A e B**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

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

**sito in Villafranca In Lunigiana (MS), località Mocrone, Piazza Benedicenti 17**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No comdominio**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No condominio.**

**Millesimi di proprietà: No condominio**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non fornito**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No**

**Avvertenze ulteriori: Non dichiarati, non presenti nei pubblici registri, non comunicati dagli uffici pubblici.**

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

No condominio

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI CORPI A e B:**

**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXX IL XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX quota di 1/1 della piena proprietà dal 25/01/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Donazione - a rogito di Notaio Morichelli Vertere di Aulla, del 25/01/2003, ai nn. 61.342/13.948; registrato a Aulla , in data 07/02/2003, ai nn. 25/1V; trascritto a Massa, in data 06/02/2003, ai nn. 1214/880.

Note: Atto di donazione della madre XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX che con atto del 1991 aveva donato la nuda proprietà alla XXXXXXXXXXXXXXXX

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**Titolare/Proprietario:** XXXXXX XXXXXXXX nato il XXXXXXXX XXXXXXXX a XXXXXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 della piena a proprietà; XXXXXXXX XXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 della piena proprietà; XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX (MS) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX dal 21/05/1972 al 15/05/1991 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Arnaldo Brunelli, in data 21/05/1972, ai nn. 12967/2899; registrato a Pontremoli, in data 10/06/1972, ai nn. 439/178; trascritto a Massa, in data 13/06/1972, ai nn. 581/532.

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXX XXX C.F. XXXXXXXXXXXXX per la quota 1/1 della piena proprietà dal 15/05/1991 al 15/05/1991 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Morichelli Vertere di Aulla, in data 15/05/1991, ai nn. 13590/5182; registrato a Aulla , in data 03/06/1991, ai nn. 661/1V; trascritto a Massa, in data 04/06/1991, ai nn. 4230/3012.

Note: Con l'atto di divisione in oggetto XXXXXXXXXXXXX acquista la piena proprietà dei beni e con lo stesso atto ne dona la nuda proprietà alla XXXXXX XXXXXXXX riservandosi l'usufrutto.

Nell'atto vengono divisi tra le parti i beni con diversa provenienza, alcuni provenienti dalla successione in morte del padre alcuni, quelli oggetto della presente procedura, provenienti con atto di compravendita di cui si dirà.

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXX nata IL XXXXXXXXXXXXX a XXXX (GE) C.F. XXXXXXXXXXXXX quota di 1/1 della nuda proprietà dal 15/05/1991 al 25/01/2003 . In forza di Donazione a rogito di Notaio Morichelli Vertere, in data 15/05/1991, ai nn. 13590/5182; registrato a Aulla, in data 03/06/1991, ai nn. 661/1V; trascritto a Massa, in data 04/06/1991, ai nn. 4231/3013.

Note: La madre XXXXXX XXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXX a XXXXXX XXXXXXXX dona la nuda proprietà alla XXXXXX XXXXXX XXX, l'atto di donazione è contestuale all'atto di divisione con cui alla XXXXXX XXXXXX XXX diventa piena proprietaria dei beni donati alla figlia e, in parte, oggetto della presente procedura.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2] - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Non sono state rintracciate pratiche edilizie relative al bene in oggetto**, gli unici documenti relativi ai beni sono l'atto di provenienza del 1972 e le planimetrie catastali del 1991, precedentemente il fabbricato non era accatastato in quanto "fabbricato rurale" . Si rimanda a quanto riportato al punto "note alla conformità edilizia" di cui sotto.

Regolarizzabili mediante: Si veda quanto riportato nelle "note alla conformità edilizia"

Descrizione delle opere da sanare: Si veda quanto riportato nelle "note alla conformità edilizia"

**Note sulla conformità edilizia:** Il fabbricato nell'atto di acquisto del 1972 viene definito "..attualmente inabitabile..." e a quella data era censito come fabbricato rurale e quindi in catasto non vi sono planimetrie precedenti a quelle presentata nel 1991, planimetria con cui il fabbricato veniva portato dai terreni all'urbano. Presso il Comune di Villafranca non sono state ritracciate pratiche edilizie relative all'immobile anche se da un esame del fabbricato ed in considerazione di quanto riportato nell'atto di compravendita del 1972 emerge chiaramente che il fabbricato è stato ristrutturato. Lo scrivente non ha elementi certi sulla consistenza, sulla destinazione, sulle dimensioni ne sulla destinazione dei vari ambienti del fabbricato preesistente i lavori di ristrutturazione ne sulla data in cui questi sono stati effettuati. Dalle ricerche svolte presso il Catasto è emerso che il fabbricato con la stesso disegno e con lo stesso ingombro planimetrico era già presente nelle mappe catastali di impianto della fine degli anni 30 ed identificato con la part. n.1252. Lo scrivente si è confrontato con l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca in Lunigiana per cercare di definire la consistenza, lo stato di fatto del bene da cui partire per le necessarie verifiche, l'Ufficio ha convenuto, **verbalmente**, che in mancanza di altri dati certi e in considerazione che il fabbricato fa parte del centro storico di Mocrone, si possa fare riferimento alle prime planimetrie disponibili ossi quelle del 1991. Procedendo come sopra e confrontando lo stato di fatto con le planimetrie catastali presenti si evidenziano alcune difformità di seguito riportate.

Al piano terra chiusura della portone di accesso al garage lato Piazza Benedicenti e sua sostituzione con



una finestra, realizzazione di una porta in sostituzione della finestra del garage sul prospetto est; chiusura sempre sul prospetto est della porta di accesso alla cantina e sua sostituzione con una finestra; spostamento della finestra della cantina sulla parte nord che risulta spostata centralmente rispetto alla planimetria depositata; realizzazione di scala interna tra il piano terra ed il primo piano nel locale in catasto indicato come garage al P.T. e il locale indicato come cucina al piano primo; sempre al piano terra realizzazione di ampia apertura tra quello che era indicato come il garage e il locale in catasto indicato come cantina; realizzazione sotto la scala esterna di accesso al primo piano di un locale caldaia (volume tecnico); cambio di destinazione degli ambienti al piano terra dove al posto del garage è stata realizzata una cucina e al posto della cantina una sala da pranzo (taverna). Al piano primo si riscontra una diversa distribuzione interna con modifiche alle aperture esterne e precisamente: demolizione della parete divisoria tra la cucina e l'ingresso; spostamento del bagno che viene addossato alla parete interna perdendola finestra e diventando cieco, modifica dell'ingresso e del corridoio, chiusura della porta di ingresso e realizzazione al suo posto di finestra, realizzazione di nuova porta di ingresso al posto della finestra del bagno, modifica della camera con riduzione della superficie a seguito dello spostamento della porta; realizzazione dell'apertura nel solaio per la scala di collegamento con il piano terra di cui sopra, eliminazione della cucina che come detto è stata spostata al piano terra. Al piano sotto tetto, caratterizzato da una copertura a capanna, si riscontrano alcune modifiche: alla distribuzione con il corridoio leggermente più largo a scapito delle camere; al bagno che non arriva contro al parete esterna lato nord a favore del locale uso soffitta, non praticabile, realizzato nel punto più basso della copertura; l'accesso alla soffitta lato nord-est risulta spostato dalla camera al bagno adiacente.

L'Ufficio tecnico, verbalmente, ritiene che in considerazione di quanto sopra sia sufficiente presentare una CILA tardiva pagando quindi una sanazione relativamente bassa per le modifiche apportate al fabbricato, al piano terra e primo, mentre per il recupero del sottotetto a fini abitativi sia necessario rifarsi alle previsioni della L.R. 5/2010 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti", per gli interventi di recupero dei sottotetti è necessaria la presentazione di una SCIA che prevede il pagamento degli oneri che per il Comune di Villafranca ammonta a €29,61 al mc.. Lo scrivente non concorda con quanto proposto dall'Ufficio Tecnico e ritiene sia necessario presentare una SCIA in sanatoria complessiva per i lavori di ristrutturazione dell'intero fabbricato in quanto alcuni interventi eseguiti intervengono su elementi strutturali. Per l'utilizzo del sottotetto a fine abitativo se si considerano le planimetrie catastali del 1991 come stato di fatto, in queste erano già riportate le due camere da letto ed il bagno al piano sotto tetto e quindi non vi è la necessità di ricorrere alle previsioni della L.R.5/2010 di cui sopra, mentre è chiaro che vi sono state delle modifiche per quanto lievi alla distribuzione interna. Nel caso in esame essendo i lavori già realizzati occorre fare ricorso all'art.209 "Accertamento di conformità" della L.R. 65/2014 presentando una SCIA in sanatoria e facendo riferimento anche all'art. 182 "Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità". Al momento non sono quantificabili se non a grandi linee i costi per arrivare ad una definizione delle pratiche sia per quanto attiene al Comune di Villafranca che si è comunque riservato di esprimersi sul caso soltanto alla fine di una puntuale istruttoria e a seguito della presentazione delle relative pratiche complete di tutti gli elaborati e di tutti i dati sia per quanto attiene alle verifiche e alla pratica sismica. In particolare risulta difficile quantificare i costi relativi all'accertamento di conformità previsto dall'art. 182 per cui sono da prevedersi sondaggi, prove, analisi indagini strumentali al momento non effettuabili e non rientranti nell'incarico, a questi costi vanno aggiunti i costi di predisposizione della pratica stessa. Nel caso emergessero degli elementi ostativi in fase di istruttoria, al momento non valutabili, si può ipotizzare di fare ricorso all'Art. 200 comma 6 della L.R.65/2014 che prevede in alternativa alla messa in ripristino una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere. Chiaramente questa ultima soluzione è particolarmente onerosa e riduce rispetto alle altre soluzioni il valore dell'immobile.

Quanto sopra riportato si basa sul presupposto che il Comune di Villafranca, in mancanza di altra documentazione valida, riconosca come "Stato legittimo" quanto riportato nelle planimetrie del 1991, come dichiarato nei vari incontri intercorsi.

Per quanto sopra lo scrivente ritiene, in via prudenziale e per mettere al riparo anche nell'ipotesi più onerose al momento non del tutto quantificabili, di applicare una riduzione del 30% del valore del fabbricato a cui si andrà ad aggiungere la riduzione prevista al punto 8.4 per l'immediatezza della vendita

giudiziaria e l'assenza di garanzie per vizi che viene aumentata dal 15% al 25%.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2] - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Piani Strutturale approvato con delibera del C.C. n.57 del 31/10/2008 - Regolamento Urbanistico approvato con delibera del C.C. n.4 del 11/11/2010
Zona omogenea:	Centro storico di Mocrone
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

### Note sulla conformità:

*Note generali sulla conformità: L'Ufficio Tecnico Comune di Villafranca a causa di un serie di disguidi al momento della stesura della presente perizia non ha ancora fornito le copie richieste e gli stralci del R.U. e delle N.T. richieste dallo scrivente che provvederà ad integrare la relazione con quanto sopra non appena la documentazione gli sarà fornita.*

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

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

Nella frazione di Mocrone in Piazza Benedicenti (già Piazza Margherita), fabbricato a schiera di tre piani, terra, primo e sottotetto, con affacci liberi su tre prospetti, piazza Benedicenti (prospetto sud-ovest); prospetto sud-est; prospetto nord-ovest, mentre è in aderenza con altro fabbricato sul prospetto nord-ovest. Il fabbricato ha una corte di pertinenza che catastalmente è suddivisa in sub. 3 e sub.4 (tipo mappale del 1991). La porzione di corte sub.3 posta sul prospetto lato Piazza Benedicenti, ad uso esclusivo del sub.2, è di fatto non delimitata e aperta sulla piazza, risulta asfaltata e, a detta dell'esecutato, ormai è parte integrante della piazza stessa; lo scrivente ha chiesto notizie in merito all'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca a cui non risulta che detta porzione sia stata acquisita ai beni del Comune. La corte sub.4, in catasto bene comune ai sub.1 e sub.2., di fatto è utilizzata anche per accedere al terreno part.257, sempre di proprietà dell'esecutata, e vi si aprono alcuni accessi del fabbricato part.237, beni oggetto anch'essi come quello pignorato della divisione e donazione del 1991. Nell'atto di divisione e donazione non si fa menzione delle servitù di cui sopra di fatto presenti. Sempre l'esecutata ha dichiarato che di fatto la corte sub.4 è sempre stata utilizzata anche da altri. Il fabbricato su tre piani esternamente presenta pareti intonacate e rifinite con intonaco bianco ruvido a buccia d'arancio, zoccolatura alta in pietra, gronde inclinate in cemento, copertura a capanna con manto in tegole, canale e pluviali in metallo, davanzali in pietra al piano terra e riquadrature in marmo ai rimanenti piani. Scala esterna in muratura e cemento armato a doppia rampa contrapposta di differente lunghezza e ampio pianerottolo intermedio e finale, alzate e pedate sono rivestite in granito, pianerottoli e terrazzi con pavimento in gres chiaro o simile e bordatura in marmo. Parapetti e ringhiere sono in ferro così come il corrimano. L'area esterna è completamente pavimentata; sul prospetto nord-est è presente una stretta striscia di terreno che separa il fabbricato dal confine consolidato con il terreno limitrofo, questa stretta striscia di terreno non è riportata nella mappa catastale né nell'elaborato planimetrico. Per quanto sopra la porzione in oggetto, come meglio descritta nel capitolo relativo al catasto, non rientra tra i beni pignorati e quindi non è oggetto di trasferimento in caso di vendita dei beni ricadenti nell'esecuzione. Il fabbricato è composto come di seguito riportato. Il piano terra con accesso dal prospetto sud-est è composto da: una cucina con affaccio su Piazza Benedicenti e scala a ventaglio di collegamento al piano primo, una sala ad uso taverna caratterizzata da volta a botte e muratura in pietra faccia vista con due finestre una sul prospetto sud-est ed una sul prospetto nord-est. Il primo piano, con accesso tramite scala interna di cui sopra e scala esterna realizzata sul prospetto sud-est è composto da: soggiorno - pranzo con camino e affaccio su piazza Benedicenti, disimpegno-ingresso con affaccio e accesso dal prospetto sud-est, bagno cieco, camera da letto con affaccio sul prospetto sud-est, oltre a stretta scala a chiocciola di collegamento con il piano sotto tetto posta a ridosso della parte divisoria con il fabbricato adiacente lato nord-ovest. Il piano sotto tetto caratterizzato da copertura a capanna e gronde sui due prospetti minori sud-ovest e nord-ovest è composto da: disimpegno, due camere con affaccio sul prospetto sud-est, un bagno cieco, due locali non praticabili (altezza massima m.1,3) e al rustico utilizzati al momento del sopralluogo come locali di sgombero con accesso uno dal bagno, uno dalla camera lato piazza Benedicenti da cui si accede anche al balcone posto sul prospetto sud-est. Il piano terra presenta altezza ridotta circa m. 2,66, mentre nell'ambiente voltato l'altezza va da circa m.1,40 piano di imposta, a circa m.2,55 al centro. I pavimenti al piano terra sono in monocottura similcotto, gli infissi sono in legno, gli impianti sono sotto traccia ad esclusione di alcuni tratti, sono presenti corpi radianti in alluminio e stufa a legna. Le murature, in particolare quella della taverna, presentano vistosi problemi di umidità di risalita. La taverna è collegata alla cucina da un'ampia apertura priva di infisso. La scala di collegamento con il primo piano è a giorno in legno a pianta quadrata, con scalini a ventaglio. L'accesso al piano primo dall'esterno avviene tramite la scala posta sul prospetto sud-est, si fa rilevare che la porta di ingresso è posta in corrispondenza degli scalini ed è quindi pericolosa per la sicurezza e l'incolumità dei fruitori. L'ingresso era originariamente (planimetrie del 1991) posto sul pianerottolo con accanto una finestra successivamente sono state invertite la porta con la finestra creando il problema di cui sopra. Per motivi di sicurezza l'acquirente dovrà provvedere alla modifica della scala o al ripristino dell'ingresso nella sua posizione originaria. Gli ambienti del primo piano presentano pavimenti in monocottura di diverso formato e disegno, il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli impianti sono sotto traccia, sono presenti radiatori in alluminio e un camino, le finestre e persiane sono in alluminio colorato, le porte interne sono in legno o legno e

vetro, il portoncino d'ingresso è in alluminio. La scala di accesso al piano sotto tetto è in ferro con gradini in legno, non è a norma, è stratta e scomoda con scalini ridotti e particolarmente alti. Vi sono tracce di umidità nella parete esterna in corrispondenza della scala esterna e sul soffitto in corrispondenza della canna fumaria. Il piano sotto tetto ha altezza variabile da m.1,30 (parte più bassa delle camere e del bagno) a m. 2,68 circa sotto il colmo; i due ambienti ad uso sgombero ricavati nella parte più bassa della copertura hanno altezza che varia da un massimo di circa m.1,25 ad un minimo di circa cm.60, le misure sono solo indicative non essendo stato possibile accedervi per il troppi oggetti accatastati alla rinfusa nel loro interno. I pavimenti sono in monocottura e ceramica così come il rivestimento del bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre gli ambienti di sgombero sono al rustico. Gli impianti sono sotto traccia, ad eccezione di alcuni tratti, sono presenti radiatori in alluminio, gli infissi esterni sono in alluminio colorato così come le persiane, gli infissi interni sono in legno tamburato. Sono presenti segni di umidità discendente, si rilevano zone con muffe per condensa e ponti termici, per quanto rilevabile a vista e tenuto conto dell'età del fabbricato non si esclude la presenza di canne fumarie o manufatti in eternit, chiaramente la loro sostituzione sarà a carico dell'acquirente qualora le condizioni di conservazione del materiale lo rendesse necessario, di questo si è tenuto conto in sede di valutazione del bene. Nel sottoscala esterno, al rustico, sono alloggiata la caldaia e un boiler elettrico. Per quanto riguarda gli impianti si rimanda a quanto precisato nell'apposito capitolo ribadendo che non sono stati forniti o rintracciati i certificati di conformità. L'unità residenziale è dotata degli impianti necessari all'uso residenziale ma questi non sono stati testati né collaudati dallo scrivente. Non sono stati forniti o rivenuti dati e/o documentazione relativa agli allacci alle utenze. L'acquirente dovrà provvedere a richiedere gli allacci alle utenze domestiche eventualmente mancanti o sospese. Per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, dovrà provvedere agli eventuali adeguamenti, integrazioni, rifacimenti parziali o integrali, e/o quant'altro si rendesse necessario per rendere gli impianti a norma e per poter ottenere le necessarie certificazioni prima di qualsiasi utilizzo.

Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Alla presente descrizione si rimanda anche per la descrizione corpo B.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXX XXXX in XXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXX - Ulteriori informazioni sul debitore: Residente in XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **166,00**

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono trascurate sia internamente che esternamente sono necessari lavori di manutenzione volti ad eliminare l'umidità sia di risalita che discendente, al ripristino delle condizioni di sicurezza e fruibilità sia della scala esterna che della scala a chiocciola interna, oltre a quanto precisato in merito agli impianti e alle necessarie verifiche statiche e simili di cui si è parlato anche nel capitolo relativo alla regolarità edilizia.

## Impianti:

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	primi anni settanta
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto presente non è stata fornita documentazione relativa all'impianto. Per la conformità si ri-

	manda alle note generali di seguito riportate.
--	--

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Principale con caldaia murale a gas con corpi radianti in alluminio, in alcuni ambienti sono presenti camino o stufe a legna
Stato impianto	Usati non erano in funzione al momento del sopralluogo,
Potenza nominale	Non fornita documentazione in merito
Epoca di realizzazione/adeguamento	Primi anni settanta
Note	Impianto presente non è stata fornita documentazione relativa all'impianto. Per la conformità si rimanda alle note generali di seguito riportate.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Note	Non presente

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	Non presente
Esistenza carri ponte	NO
Note Carri ponte	Non presente

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Sono presenti i normali scarichi domestici

**Note generali impianti:** Il fabbricato è dotato degli impianti minimi necessari all'uso in atto ma questi non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti, alle opere di completamento e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato. Per la corte si ribadisce quanto riportato in perizia sia per la consistenza sia per l'uso che per l'utilizzo della stessa da parte di terzi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano primo	sup reale lorda	64,00	1,00	64,00
Piano sotto tetto	sup reale lorda	64,00	0,50	32,00
Piano terra taverna	sup reale lorda	38,00	0,50	19,00
		<b>166,00</b>		<b>115,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: Villafranca Lunigiana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.350,00

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B**

Nella frazione di Mocrone in Piazza Benedicenti (già Piazza Margherita), fabbricato a schiera di tre piani, terra, primo e sottotetto, con affacci liberi su tre prospetti, piazza Benedicenti (prospetto sud-ovest); prospetto sud-est; prospetto nord-ovest, mentre è in aderenza con altro fabbricato sul prospetto nord-ovest. Il fabbricato ha una corte di pertinenza che catastalmente è suddivisa in sub. 3 e sub.4 (tipo mappale del 1991). La porzione di corte sub.3 posta sul prospetto lato Piazza Benedicenti, ad uso esclusivo del sub.2, è di fatto non delimitata e aperta sulla piazza, risulta asfaltata e, a detta dell'esecutato, ormai è parte integrante della piazza stessa; lo scrivente ha chiesto notizie in merito all'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca a cui non risulta che detta porzione sia stata acquisita ai beni del Comune. La corte sub.4, in catasto bene comune ai sub.1 e sub.2., di fatto è utilizzata anche per accedere al terreno part.257, sempre di proprietà dell'esecutato, e vi si aprono alcuni accessi del fabbricato part.237, beni oggetto anch'essi come quello pignorato della divisione e donazione del 1991. Nell'atto di divisione e donazione non si fa menzione delle

servitù di cui sopra di fatto presenti. Sempre l'esecutata ha dichiarato che di fatto la corte sub.4 è sempre stata utilizzata anche da altri.

**Per quanto qui non descritto si rimanda alla descrizione del corpo A.**

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di XXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono trascurate sia internamente che esternamente sono necessari lavori di manutenzione, **per quanto qui non precisato si rimanda a quanto specificato nella descrizione delle condizioni fatta per il Corpo A .**

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	primi anni settanta
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto presente non è stata fornita documentazione relativa all'impianto. Per la conformità si rimanda alle note generali di seguito riportate.

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Principale con caldaia murale a gas con corpi radianti in alluminio, in alcuni ambienti sono presenti camino o stufe a legna
Stato impianto	Usati non erano in funzione al momento del sopralluogo,
Potenza nominale	Non fornita documentazione in merito
Epoca di realizzazione/adeguamento	Primi anni settanta
Note	Impianto presente non è stata fornita documentazione relativa all'impianto. Per la conformità si rimanda alle note generali di seguito riportate.

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

##### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	Non presente

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	Non presente
Esistenza carri ponte	NO
Note Carri ponte	Non presente

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Sono presenti i normali scarichi domestici

**Note generali impianti:** Il fabbricato è dotato degli impianti minimi necessari all'uso in atto ma questi non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti, alle opere di completamento e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato. Per la corte si ribadisce quanto riportato in perizia sia per la consistenza sia per l'uso che per l'utilizzo della stessa da parte di terzi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra esclusa taverna	sup reale lorda	26,00	1,00	26,00
		<b>26,00</b>		<b>26,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: Villafranca Lunigiana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.350,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

### 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: Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Villafranca in Lunigiana, zona Macrone codice di zona D1; microzona catastale n.2; tipologia prevalente: ville e villini; destinazione residenziale; valori riportati anno 2021 - semestre 1.  
Agenzie immobiliari, portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net", "Trovit" ecc..

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il prezzo medio al mq. rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione raffrontabili con il bene in esame in normali condizioni di manutenzione è di circa € 1.100,00 al mq. ;  
per l'OMI il valori al mq. vanno da € 900,00 a € 1.350,00 con un valore medio di € 1.125,00 al mq..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.550,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano primo	64,00	€ 1.100,00	€ 70.400,00
Piano sotto tetto	32,00	€ 1.100,00	€ 35.200,00

Piano terra taverna	19,00	€ 1.100,00	€ 20.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 126.500,00
Spese per adeguamenti verifiche sanatorie ecc. detrazione del 30.00%			€ -37.950,00
Valore corpo			€ 88.550,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.550,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.020,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra esclusa taverna	26,00	€ 1.100,00	€ 28.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.600,00
Spese per adeguamenti verifiche sanatorie ecc. detrazione del 30.00%			€ -8.580,00
Valore corpo			€ 20.020,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.020,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.020,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	115,00	€ 88.550,00	€ 88.550,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	26,00	€ 20.020,00	€ 20.020,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 27.142,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

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

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Non fornito

**- B**

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Non fornito

**Pendenze condominiali:**

- **A**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No condominio

- **B**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No condominio

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 79.927,50

**Valore immobile di vendita dell'immobile è quello sopra riportato e di seguito arrotondato a: € 80.000,00**

Data generazione:  
24-10-2021

L'Esperto alla stima  
**Roberto Carra**

**Allegati**

- 1) Documentazione catastale
- 2) Titoli di provenienza
- 3) Aggiornamento formalità: Elenco sintetico delle formalità per nominativo;  
Iscrizioni e trascrizioni;
- 4) Valori OMI

Separati in cartella singola

- 5) Documentazione fotografica
- 6) Rilievo stato di fatto