
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **74/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 11:00

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

Custode Giudiziario: **Silvia Andreani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Luigi Chioni
Codice fiscale: CHNLGU74S30G628B
Studio in: Viale Giuseppe Mazzini 316 - 55042 Forte dei
Marmi
Telefono: 0584 752173
Fax: 0584 1848326
Email: luigichioni@gmail.com
Pec: luigi.chioni@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Borgo di Mezzo civ. 7 - Filetto - Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) - 54028

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: [REDACTED] - Proprietà per 1/1, foglio **13**, particella **103**, sub. **3** *graffato* alla particella **354** sub. **3**, scheda catastale MS0083403 DEL 18/08/2010, indirizzo Via Borgo di Mezzo civ. 7, piano T-1-2, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A/4, classe 4, consistenza 12 VANI, superficie TOT 284mq. TOT escluse aree scoperte 273 mq, rendita Euro 421,43.

2. Stato di possesso

Bene: Via Borgo di Mezzo civ. 7 - Filetto - Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) - 54028

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Borgo di Mezzo civ. 7 - Filetto - Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) - 54028

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Borgo di Mezzo civ. 7 - Filetto - Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) - 54028

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Borgo di Mezzo civ. 7 - Filetto - Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) - 54028

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Borgo di Mezzo civ. 7 - Filetto - Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) - 54028

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Borgo di Mezzo civ. 7 - Filetto - Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) - 54028

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Via Borgo di Mezzo civ. 7 - Filetto - Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) - 54028

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 293.438,00

Prezzo da occupato: € 259.052,00

Beni in Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara)

Località/Frazione Filetto

Via Borgo di Mezzo civ. 7

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? No Manca
 accettazione eredità di [redacted] e [redacted] rispetto all'eredità di [redacted] relativa
 alla successione del [redacted] e manca l'accettazione di eredità da parte di [redacted] rispetto alla succes-
 sione di [redacted] del [redacted]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Filetto, Via Borgo di Mezzo civ. 7

Note: Antica porzione di fabbricato totalmente ristrutturata, ad uso civile abitazione, attualmente
 adibito a bed and breakfast, sviluppato su tre piani fuori terra, per una superficie lorda commerciale
 (equivalente) di circa mq. 286,55.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - [redacted] - Stato Civile:

[redacted] comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] - Proprietà per 1/1, foglio 13, particella
 103, sub. 3 *graffato* alla particella 354 sub. 3, scheda catastale MS0083403 del 18/08/2010,
 indirizzo Via Borgo di Mezzo civ. 7, piano T-1-2, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A/4,
 classe 4, consistenza 12 VANI, superficie TOT 284mq. TOT escluse aree scoperte 273 mq, rendita
 Euro 421,43.

Confini: Gli identificativi catastali attuali sono coerenti con quelli indicati nel pignoramento. Il
 bene pignorato confina a nord con mappale 106; ad est con mappale 100 e 110, a sud con strada
 Borgo di Mezzo; ad ovest con mappale 101 e 455, s.s.a. La planimetria catastale in atti
 MS0083403 del 18/08/2010 non è conforme allo stato di fatto.

Note sulla conformità catastale: Identificati e consistenza totale sono conformi. La planimetria
 catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto si sono riscontrate lievi variazioni degli
 spazi interni (vedi elaborati grafici allegati) per cui si rende necessaria la presentazione di una
 nuova planimetria aggiornata fedele allo stato di fatto.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, attualmente adibito a Bed and Breakfast sito all'interno delle vecchie mura che circondano l'antico borgo di Filetto risalente al XV secolo.

Il Borgo di Filetto si sviluppa a partire dal XV secolo e continua fino al XVIII secolo.

Successivamente tra il XIX-XX secolo, corrispondono le modifiche costruttive legate alle esigenze abitative, tanto che si mettono in atto diverse ricostruzioni e/o adeguamenti con tecniche antisismiche conseguenti ai forti terremoti che hanno in parte cancellato alcuni edifici.

Negli ultimi anni il tessuto edilizio di Filetto si è caratterizzato per lo più da residenze permanenti anche se, vi sono parecchie abitazioni utilizzate per la vacanza. Rimangono in minor numero alcune abitazioni in stato di abbandono o non utilizzate per la mancanza di servizi igienici.

Quasi tutti gli edifici sono dotati di vani accessori, quali cantine e fondi ad uso magazzino o legnaia. L'ultimo decennio è stato caratterizzato anche da un lento ma continuo utilizzo dei piani terra per attività di carattere artigianale compatibile, commerciale, espositivo nonché di servizi pubblici quali l'ufficio postale.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Borgo medioevale di Filetto - Castello Malaspina.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Inquilino sig.ra [REDACTED] con **contratto di locazione** stipulato in data [REDACTED] per l'importo di Euro [REDACTED] annui con cadenza mensile d [REDACTED]

La signora [REDACTED] è la titolare della [REDACTED] che svolge attività di Bed and Breakfasta presso l'immobile in questione (vedi SCIA N 2112/8.8 allegata).

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Carrara il 31/05/2015 ai nn.400

Tipologia contratto: 36 mesi tacitamente rinnovabile, scadenza 14/02/2016

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/02/2019

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: In data 15 febbraio 2013 la sig.ra [REDACTED] ha concesso in locazione alla sig.ra [REDACTED] l'unità immobiliare pignorata per la durata di mesi 36 tacitamente rinnovabile a decorrere dal [REDACTED] e fino al [REDACTED]

Il canone di locazione annuo era stato pattuito fra le parti in Euro 14.400,00 pari ad Euro 1.200,00 mensili.

Suddetto contratto di affitto era stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Carrara il [REDACTED] al n. [REDACTED]

Successivamente, tra le parti veniva modificato l'importo del canone pattuito che veniva fissato in **Euro 450,00 mensili** a far data dal 01/01/2014 e fino alla scadenza del contratto che rimaneva fissata per il 14/02/2016. Detta modifica veniva registrata come "**modifica al contratto di locazione**" presso l'**Ufficio delle Entrate di Carrara il [REDACTED]** (allegato).

La signora [REDACTED] svolge presso il bene pignorato, attività di **Bed and breakfast professionale** come da Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A) Num. Prot. **2112/8.8** del

27/02/2013 (allegata).

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]

Derivante da: Pignoramento n. [REDACTED]

Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 75000;

A rogito di Notaio Chianca Gennaro di La Spezia in data 02/08/2005 ai nn. 32074;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 09/08/2005 ai nn. 8553/1737

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Pignoramento n. 2086/2015 del 18/06/2015 iscritto/trascritto a Massa in data 09/07/2015 ai nn. 5594/4142;

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Ad eccezione del piano terra, il piano primo e secondo non sono accessibili ai soggetti diversamente abili.

La struttura rispetta comunque il principio di adattabilità intesa come la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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:

██████████ Villafranca in Lunigiana ██████████ ██████████ Villafranca in Lunigiana (MS) ██████████ dal 21/04/1978 al 21/11/2003 .

In forza di **denuncia di successione** in morte di ██████████ Villafranca in Lunigiana (MS) ██████████ e deceduto il ██████████ - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a Aulla in data 17/10/1978 ai nn. N. 13 Vol. 335 - trascritto a Massa in data 11/12/1978 ai nn. 5738.

Note: Denuncia di successione in morte di ██████████ Villafranca in Lunigiana (MS) ██████████ e deceduto il ██████████ (nella relazione notarile in atti, l'anno di morte è indicato erroneamente ██████████).

Accettazione d'eredità in morte ██████████ trascritta il giorno 11 novembre 2015 al n. 6826 di Reg. Part.

Titolare/Proprietario:

██████████ Svizzera ██████████ - ██████████ Svizzera ██████████ ██████████ Svizzera ██████████ ██████████ Montignoso (MS) ██████████ dal 06/08/1988 al 21/11/2003 .

In forza di **denuncia di successione** in morte di ██████████ Villafranca in Lunigiana (MS) ██████████ e deceduta il ██████████ - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO (parziale). Accettazione di eredità in morte di ██████████ trascritta il giorno ██████████ al n. ██████████ di Reg. Part. da parte dei soli eredi ██████████ ██████████ - registrato a Aulla in data 25/03/1991 ai nn. N. ██████████ Vol. ██████████ - trascritto a Massa in data ██████████ ai nn. ██████████

Note: A rettifica è stata successivamente presentata la Denuncia di Successione a rettifica N. ██████████ Vol. ██████████ del ██████████ Ufficio del Registro di Aulla, trascritta il ██████████ al nn. ██████████

Titolare/Proprietario:

██████████ Svizzera ██████████ - ██████████ Svizzera ██████████ - ██████████

Svizzera [REDACTED] - [REDACTED] Montignoso (MS) [REDACTED] dal 06/08/1988 al 21/11/2003.

In forza di **denuncia di successione a rettifica** in morte di [REDACTED] Villafranca in Lunigiana (MS) [REDACTED] - registrato a Aulla in data [REDACTED] - trascritto a Massa in data [REDACTED]

Note: Accettazione di eredità in morte di [REDACTED] trascritta il giorno [REDACTED] al n. [REDACTED] di Reg. Part. da parte dei soli eredi [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] a, Villafranca in Lunigiana (MS) [REDACTED] Villafranca in Lunigiana (MS) [REDACTED] - Svizzera [REDACTED] - Svizzera [REDACTED] - Svizzera [REDACTED] dal 16/11/1990 al 21/11/2003 .

In forza di **denuncia di successione** in morte di [REDACTED] Villafranca in Lunigiana (MS) nata il [REDACTED] - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO (parziale), Atto accettazione d'eredità del [REDACTED] in Notaio Morichelli Vertere, trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] in morte di [REDACTED] da parte dei soli eredi [REDACTED] - registrato ad Aulla in data [REDACTED] ai nn. N. [REDACTED] - trascritto a Massa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Note: ha fatto seguito Denuncia di Successione Integrativa N. [REDACTED] del [REDACTED] Ufficio del Registro di Aulla, trascritta il [REDACTED] ai nn. 9 [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Villafranca in Lunigiana (MS) [REDACTED] Villafranca in Lunigiana (MS) [REDACTED] - Svizzera [REDACTED] - Svizzera [REDACTED] - Svizzera [REDACTED] dal 16/11/1990 al 21/11/2003.

In forza di **denuncia di successione integrativa** in morte di [REDACTED] - registrato a Aulla in data [REDACTED] - trascritto a Massa in data [REDACTED]

Note: Risulta trascritto il [REDACTED] atto di accettazione tacita d'eredità del [REDACTED] in notar Morichelli Vertere, in morte di [REDACTED] da parte dei soli eredi [REDACTED] Svizzera [REDACTED] Svizzera [REDACTED] e [REDACTED] Svizzera [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Villafranca in Lunigiana (MS) [REDACTED] dal 21/11/2003 al 21/11/2003 . In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Morichelli Vertere in data [REDACTED] ai nn. - trascritto a Massa in data [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Svizzera [REDACTED] - Svizzera [REDACTED] - Svizzera [REDACTED] dal 21/11/2003 al 21/11/2003 .

In forza di **atto di donazione** a rogito di Notaio Morichelli Vertere del [REDACTED] - trascritto a Massa in data [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Villafranca in Lunigiana (MS) [REDACTED] e [REDACTED] Repubblica di Polonia (EE) [REDACTED] dal 21/11/2003 al 02/08/2005.

In forza di **atto di compravendita** a rogito di Notaio Morichelli Vetere in data [REDACTED] - trascritto a Massa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] registrato ad Aulla [REDACTED]

Note: L'immobile in oggetto era censito alla particella 103/1 - 354/1 N.C.T. e particella 103/2 e 354/2 N.C.E.U..

Titolare/Proprietario:

██████████ Carrara (MS) il ██████████ dal ██████████/2005 ad oggi (attuale proprietario).
In forza di **atto di compravendita** a rogito di Notaio Chianca Gennaro, Sarzana (SP) in data 02/08/2005 al nn. ██████████ - trascritto a Massa in data ██████████ ai nn. ██████████ registrato a Sarzana (SP) il ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'** (D.I.A.) N. **132/2005**

Intestazione: ██████████ Carrara (MS) ██████████

Tipo pratica: **Denuncia di inizio attività obbligatoria**

Per lavori: Straordinaria Manutenzione A Fabbricato Di Civile Abitazione

Presentazione in data 04/11/2005 al n. di prot. 11641

Abitabilità/agibilità in data 08/02/2013 al n. di prot. 1245

NOTE: La costruzione del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è antecedente il 01/09/1967

Numero pratica: **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'** (D.I.A.) N. **32/2008**

Intestazione: ██████████ Carrara (MS) ██████████

Tipo pratica: **Variante Di Consistenza Finale**

Note tipo pratica: Comunicazione di Variante di consistenza finale (art. 83, comma 12 art. 142 L.R. 03/01/2005 n.1)

Per lavori: Straordinaria Manutenzione A Fabbricato Di Civile Abitazione

Oggetto: Variante

Presentazione in data 08/04/2008 al n. di prot. 4836

Abitabilità/agibilità in data 08/02/2013 al n. di prot. 1245

NOTE: La costruzione del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è antecedente il 01/09/1967

Numero pratica: **COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI**

Intestazione: ██████████ Carrara (MS) ██████████

Tipo pratica: Comunicazione di Fine Lavori

Note tipo pratica: Comunicazione di fine lavori riferita alla DIA 32/2008 prot. 4836 del 08/04/2008

Per lavori: Lavori Di Straordinaria Manutenzione A Fabbricato Di Civile Abitazione

Oggetto: Lavori su fabbricato

Presentazione in data 04/02/2013 al n. di prot. 1049

Abitabilità/agibilità in data 08/02/2013 al n. di prot. 1245

NOTE: La costruzione del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è antecedente il 01/09/1967

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

La costruzione del fabbricato risale ad un'epoca sicuramente antecedente alla data del 1 settembre 1967. I lavori di manutenzione straordinaria sopra indicati sono stati dichiarati **ultimati in data 30/07/2010** e dichiarati **abitabili con certificato prot. 1245 del 08/02/2013**. Ad oggi si riscontrano lievi difformità interne ai lavori realizzati e dichiarati abitabili.

In particolare sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione spazi interni consistenti in lievi variazioni delle misure interne di alcuni vani, lasciando inalterata sia la destinazione degli stessi che la superficie complessiva del bene. Le variazioni interne più significative da segnalare sono: 1) spostamento di circa mt. 1,35 della parete a divisione tra il bagno ed il disimpegno al piano primo a discapito del bagno (vedi planimetria stato sovrapposto); 2) Chiusura di una porta di comunicazione interna tra due camere

al piano primo (vedi planimetria stato sovrapposto).

Per un mero errore grafico, nella planimetria finale e nemmeno in quella catastale, non è stata rappresentata una piccola finestrella (luce) nel ripostiglio della camera al piano secondo (vedi foto n 16). Detta apertura è già visibile sia nelle foto allegate alla scheda N 39 del Piano di Recupero sia nelle foto allegate alla D.I.A. 32/2008 avente per oggetto comunicazione di variante di consistenza finale.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A.

Descrizione delle opere da sanare: Dette opere, rientrano negli interventi previsti all'art. 136, comma 2, lettere a) L.R. 65/2014 che recita: "gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b), compresa l'apertura di porte interne e la modifica di pareti interne, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, o per determinare il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari, sempre che tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio".

Sanzione pecuniaria: € 1.000,00

Spese tecniche a forfait: € 3.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

N.B: Per evitare ogni dubbio, si precisa che, nel certificato di abitabilità **prot. 1245**, la D.I.A. N.132/2005 e la D.I.A. N. 32/2008 sono indicate con i numeri di protocollo di deposito, rispettivamente N.11641 del 04/11/2005 e N. 4836 del 08/04/2008.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	deliberazione di Consiglio comunale n° 4 dell'11 febbraio 2010, divenuto efficace con pubblicazione sul BURT n° 13 del 31 marzo 2010.
Zona omogenea:	U.T.O.E. 6 - FILETTO - Zona "PR" Ambiti di conservazione oggetto di piano di recupero
Norme tecniche di attuazione:	Regolamento Urbanistico - Piano di Recupero del centro storico di Filetto (Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 10.04.2012, con avviso di pubblicazione sul Burt n° 20 del 16.05.2012). Fabbricato censito nel Piano di Recupero del Borgo di Filetto alla scheda N. 39.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	zona soggetta a piano di recupero
Rapporto di copertura:	zona soggetta a piano di recupero
Altezza massima ammessa:	zona soggetta a piano di recupero
Volume massimo ammesso:	zona soggetta a piano di recupero

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Categoria di intervento prevista dalla scheda N. 39 del Piano di Recupero: "D2" Ristrutturazione Edilizia
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità:

La costruzione del fabbricato risale ad un'epoca sicuramente antecedente alla data del 1 settembre 1967. Successivamente sull'immobile sono state apportate delle modifiche in forza della D.I.A. N. 132/2005 e D.I.A. N. 32/2008 (variante di consistenza finale). E' stata successivamente presentata sia la fine lavori che l'abitabilità. Ad oggi si riscontrano lievi variazioni interne rispetto ai titoli sopra citati (vedi tavola allegata stato sovrapposto).

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Piena Proprietà di unità immobiliare ad **uso abitazione**, sita in località **Filetto** di Villafranca In Lunigiana, Via Borgo di Mezzo 7.

Trattasi di vecchia costruzione ristrutturata inserita nel borgo storico di Filetto, recentemente ristrutturata e sviluppata su tre piani fuori terra collegati tra loro da scala in pietra di cui:
PIANO TERRA - Cantina con accesso esterno adiacente all'ingresso principale (foto 1 -sup. netta mq. 21,47), porticato di ingresso (foto 2/3 sup. netta mq. 29,60) e 3 piccoli vani adibiti a vasca idromassaggio (foto 4 - sup netta mq. 13,70), bagno turco (foto 5 - sup. netta mq. 8,85), sauna (foto 6/6b - sup. netta mq. 16,12);
PIANO PRIMO - n.1 camera da letto (foto 9/10 -sup. netta mq.18,18) con bagno (sup. netta mq. 3,30), saletta (foto 11 -sup. netta mq. 16, 11), disimpegno (sup. netta mq.3,90), servizio igienico (sup. netta mq. 3,40), cucina (foto 12 - sup. netta mq. 14,76), ripostiglio (foto 13 - sup. netta mq. 5,24);
PIANO SECONDO - 3 camere con bagno di cui: la prima (foto 14/15) avente sup. netta mq. 18,55 con servizio igienico di sup. netta mq. 3,41 e ripostiglio (foto 16) sup. netta mq. 2,82, la seconda camera (foto 17/18) di sup. netta mq. 11,18 con relativo servizio igienico di mq. 4,25 e la terza camera (foto 19) avente una superficie netta di mq. 16,70 ed il rispettivo servizio igienico (foto 20) di sup. netta mq. 5,40, il tutto oltre **terrazza a comune** (foto 21) delle camere di superficie netta mq. 20,70.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - [REDACTED] Massa (MS) - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **357,30**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: **ante 01/09/1967**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2008** (anno di presentazione dell'ultima D.I.A.)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza interna di circa: 250/270 parecchi soffitti risultano a volta (tipici dell'epoca della costruzione).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione è in discreto stato di manutenzione, adibita a bed and breakfast. Sul bene sono stati svolti dei lavori di manutenzione straordinaria in forza della D.I.A.132/2005 prot. n. 11641 del 04/11/2005, e successiva Variante di Consistenza finale D.I.A. 32/2008 prot. 4836 del 08/04/2008. L'immobile risulta arredato e collegato alle utenze.

Come si evidenzia dalle foto allegate, i tre vani di servizio al piano terra (sauna/bagno turco/idromassaggio) sono attualmente utilizzati come deposito. Non è stato possibile appurare se le attrezzature presenti (sauna

e idromassaggio) sono funzionanti e/o pronte all'uso.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra-Cantina	sup reale lorda	24,50	0,50	12,25
Piano Terra - Porticato/scale	sup reale lorda	49,50	0,50	24,75
Piano Terra - Bagno Turco/Sauna/Idromassaggio	sup reale lorda	56,00	0,65	36,40
Piano Primo - Abitazione	sup reale lorda	97,50	1,00	97,50
Piano Secondo - Abitazione	sup reale lorda	101,50	1,00	101,50
Piano Secondo - Terrazza	sup reale lorda	23,80	0,50	11,90
Piano Secondo - scale	sup reale lorda	4,50	0,50	2,25
		357,30		286,55

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: 2-2015

Zona: Filetto-Villafranca in Lunigiana (MS)

Tipologia: Abitazioni Civili

Valore di mercato min (€/mq): €. 1.100,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): €. 1.600,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara, Comune di Villafranca;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Villafranca in Lunigiana;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per abitazioni civili in stato conservativo "normale" i valori medi di mercato variano da €/mq. 1.100,00 ad €/mq. 1.600,00 (fonte: agenzia delle entrate valori OMI periodo 2015 semestre 2 - zona Filetto - Destinazione: Residenziale).

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano Terra-Cantina	12,25	€ 1.200,00	€ 14.700,00
Piano Terra - Porticato/scale	24,75	€ 1.200,00	€ 29.700,00
Piano Terra - Bagno Turco/Sauna/Idromassaggio	36,40	€ 1.200,00	€ 43.680,00
Piano Primo - Abitazione	97,50	€ 1.200,00	€ 117.000,00
Piano Secondo - Abitazione	101,50	€ 1.200,00	€ 121.800,00
Piano Secondo - Terrazza	11,90	€ 1.200,00	€ 14.280,00
Piano Secondo - scale	2,25	€ 1.200,00	€ 2.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 343.860,00
detrazione per immobile locato detrazione del 10.00%	€ -34.386,00
Valore corpo	€ 309.474,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 309.474,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 309.474,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	286,55	€ 309.474,00	€ 309.474,00

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.

€ 46.421,10

(min.15%)

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 259.052,90
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 259.052,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 293.438,00

Data generazione:
02-08-2016

L'Esperto alla stima
Luigi Chioni