

Lotto: 002 - Appartamento con Garage e piccola cantina

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

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti a Amministrazioni (Comune di Villafranca, Catasto, Conservatoria, Agenzia delle Entrate)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e piccola cantina Fg. 12 Part.1346 sub.3 - Garage Fg.12 Part. 1346 sub.14.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) CAP: 54028 frazione: Villafranca, Via dei Peschi n°32

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 12,
- particella 1346,
- subalterno 3,
- indirizzo Via Chiusura,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra e seminterrato,
- comune Villafranca Lunigiana,

- piano seminterrato,
- comune Villafranca Lunigiana,
- categoria C/6,
- classe 7,
- consistenza 17 mq,
- superficie 19 mq,
- rendita € 78,14.

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie -
2. VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 31.08.2009 Prot. n. MS0091839 in atti dal 31.08.2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.7441/2009)
3. VARIAZIONE del 25.11.2008 Prot. n.MS0151472 in atti dal 25.11.2008 DIVISIONE - ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO (n.7660.1/2008)
4. COSTITUZIONE del 21.05.2007 prot. n.MS0059987 in atti dal 21.05.2007 COSTITUZIONE n.603.1/2007)

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'appartamento identificato al sub.3 è abbinato all'autorimessa a piano seminterrato identificata al sub.14. Questi beni hanno 58,26 millesimi di proprietà relativamente alle parti comuni (scale), 68,96 millesimi di proprietà generali e 58,35 relativi alle spese per il pagamento della luce del piazzale antistante il fabbricato.

Confini: L'autorimessa confina a sud-ovest con stesso mappale sub.13, a sud-est con stesso mappale sub.23, a nord-est con stesso mappale sub. 1, 2, 8, 3 ed è posto inferiormente a sub.3.

Il lotto sul quale è stato edificato il condominio confina: a nord con fg.12 mapp.li 340 e 339, a est con fg.12 mapp. 356, a ovest e a sud con fg.12 mapp.1451.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato riscontrato un leggero spostamento della finestra del bagno rispetto ai grafici depositati presso l'Ufficio del Catasto di Massa Carrara.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: La finestra del bagno è spostata leggermente rispetto ai grafici depositati presso l'Ufficio del Catasto di Massa Carrara.

Presentazione nuova planimetria catastale: € 512,40



Oneri Totali: € 512,40

NOTE: L'importo di € 512,40 è comprensivo di € 400,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

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

SI - Vendita della quota indivisa

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il borgo di Villafranca si estende nel fondovalle sulla sinistra del fiume Magra, lungo la strada statale della Cisa, alla confluenza con il torrente Bagnone. Il fabbricato è stato realizzato prospiciente Via dei Peschi, una strada chiusa che conduce al Condominio a cui appartengono i beni oggetto di esecuzione e a pochi altri fabbricati. Il contesto in cui è ubicata la palazzina è costituito da edifici in genere distribuiti su due, massimo tre, livelli e di natura esclusivamente residenziale, con abitazioni, di scarso valore architettonico e a tipologia edilizia mono, bifamiliare o piccoli condomini. La viabilità è frequentata da un traffico non intenso. L'area è caratterizzata dall'alternanza di fabbricati e aree a verde coltivate di piccola e media estensione. Il condominio è posto a circa 300 mt dalla viabilità principale, statale della Cisa, che collega le cittadine di Pontremoli, da un lato, e Aulla, dall'altra. In prossimità del fabbricato trovano ubicazione piccole attività commerciali di vario tipo: alimentare, supermercato, abbigliamento, bar, luoghi di ristorazione, oltre ad una farmacia, ad una piccola banca e uffici postali. A poca distanza dall'edificio in oggetto è situata la sede del Comune di Villafranca. La cittadina ospita anche una scuola materna, una scuola elementare, una scuola media inferiore e due istituti secondari di secondo grado, (Istituto professionale commerciale e Liceo Scientifico). La zona offre ridotti spazi destinati al parcheggio pubblico, nell'area prospiciente l'edificio sono però stati riservati 7 spazi a parcheggio di pertinenza del fabbricato.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: attività di ristorazione, ufficio postale, distributore di carburante, chiesa, banca, supermercato, attività commerciali di vario tipo, municipio, farmacia.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Pontremoli e Aulla.



Attrazioni paesaggistiche: Pontremoli è uno dei centri principali della Lunigiana, terra ricca di storia e tradizioni. Quest'ultima è attraversata dagli itinerari medievali della Via Francigena che scende lungo il fiume Magra: oggi si incontrano ovunque i segni della antica ed intensa civiltà lunigianese ancora conservati in questa affascinante vallata appenninica dalla natura rigogliosa.

Attrazioni storiche: Alla confluenza fra il fiume Bagnone e il Magra si trova il comune di Villafranca in Lunigiana, dominato dal castello malaspiano di Malnido edificato attorno al 1100. Tracce di questo passato medievale sono ancora oggi ben visibili. Nelle vicinanze si trova la chiesa di san Giovanni Battista edificata sopra ad una precedente struttura del '300. Annessa al convento di san Francesco si trova la chiesa fatta erigere dal marchese Malaspina nel XVI secolo in cui si trovano importanti opere in terracotta della scuola dei Della Robbia; suggestivo anche il chiostro del convento.

All'interno di un mulino è ospitato il Museo Etnologico della Lunigiana che propone un viaggio storico nella cultura artigianale e contadina di questa terra. Nelle vicinanze si trova Filetto, borgo fra i più suggestivi ed originali di tutta la Lunigiana, castrum romano-bizantino, che durante la stagione estiva diventa palcoscenico di una particolarissima rievocazione storica che si svolge fra le sue strade e piazze. Non lontano, il borgo di Malgrate è dominato dal castello a pianta quadrangolare edificato dai Malaspina nel 1300 a difesa della valle.

Principali collegamenti pubblici: Servizio autobus pubblico da e per Aulla e Pontremoli a 350 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2017 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

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

NOTE: Il canone di locazione è congruo per il mercato immobiliare di Villafranca in Lunigiana..

Registrato a Aulla il 14/11/2016 ai nn.001053-SERIE 3T

Tipologia contratto: 4+4

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: Il contratto riporta la seguente dicitura: "La locazione si intenderà rinnovata tacitamente per altri quattro anni, qualora non sopravvenga disdetta, da comunicarsi all'altra parte con lettera raccomandata almeno due mesi prima della scadenza".

Data di rilascio: ---



Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Opponibilità ai terzi: ---

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 annotata**; A favore di UNIPOL BANCA SPA contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3 200 000,00; Importo capitale: € 1 600 000,00 ; A rogito di Notaio Di Pietro Luca in data 11/09/2007 ai nn. 9613/1518; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 17/09/2007 ai nn. 11031/2672 ; Note: Si rimanda alla lettura del quadro D dell'ispezione allegata alle presente perizia dove vengono descritte sinteticamente le condizioni relative all'ipoteca in oggetto.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di UNIPOL BANCA SPA contro [REDACTED] ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 24/11/2016 ai nn. 3520/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 30/12/2016 ai nn. 12137/8820;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 691,16 €. Le spese sono state comunicate dall'amministratrice (AmmiCondominio Daidone).

Millesimi di proprietà: L'appartamento identificato al sub.3 e abbinato all'autorimessa a piano seminterrato identificata al sub.14. Questi beni hanno 58,26 millesimi di proprietà relativamente alle parti comuni (scale), 68,96 millesimi di proprietà generali e 58,35 millesimi relativi alle spese per il pagamento della luce del piazzale antistante il fabbricato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'appartamento è posto a piano terra, stesso livello del piano di campagna esterno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si allega Regolamento di Condominio.

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:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

proprietarie ante ventennio al 07/12/1977. In forza di Denuncia nei passaggi per causa morte; trascritta a Massa Carrara, in data 23/06/1973, ai nn. Vol.742 n°72.

Note: La particella corrispondeva all'identificativo catastale Fg. 12 Mapp.345 ed era un terreno seminativo irriguo arborato.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietaria ante ventennio al 23/03/1992. In forza di Denuncia nei passaggi per causa morte; trascritta a Massa Carrara, in data 04/10/1991, ai nn. Vol. 69 n. 112.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietaria ante ventennio al 30/06/1995. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morchielli Vertere , in data 23/03/1992, ai nn. 16093; trascritto a Massa Carrara in Lunigiana , in data 08/04/1992, ai nn. 3679/2903.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietaria dal 30/06/1995 al 26/07/1996. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morchielli Vertere, in data 30/06/1995, ai nn. 24751; trascritto a Massa Carrara, in data 12/07/1995, ai nn. 5499/3910.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietaria dal 26/07/1996 al 13/03/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morchielli Vertere, in data 26/07/1996, ai nn. 28653; trascritto a Massa Carrara, in data 07/08/1996, ai nn. 5835/4097.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietaria dal 13/03/2006 al 11/09/2007. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale Ordinario, in data 13/03/2006, ai nn. 124/2001; trascritto a Massa Carrara, in data 29/03/2006, ai nn. 4310/2840.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietaria dal 11/09/2007 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Di Pietro Luca, in data 11/09/2007, ai nn. 9612/1517; trascritto a Massa Carrara, in data 17/09/2007, ai nn. 11030/6978.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: Concessione Edilizia n°1937
- Intestazione: [REDACTED]



- Tipo pratica: Concessione Edilizia
- Per lavori: Costruzione di un fabbricato civile abitazione costituito da n°8 unità immobiliari.
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 18/07/1994 al n. di prot. 6433
- Rilascio in data 29/06/1995

NOTE: L'abitabilità è stata presentata a seguito di presentazione di pratica DIA per il completamento delle opere che sono state modificate rispetto al progetto originale con la presentazione di una ulteriore variante finale.

- Numero pratica: D.I.A. n°100 del 14.08.2007
- Intestazione: 
- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- Per lavori: Completamento del complesso immobiliare costituito da una palazzina suddivisa in n°11 unità abitative e una villa bifamiliare.
- Oggetto: Completamento opere
- Presentazione in data 14/08/2007 al n. di prot. 9742
- Abitabilità/agibilità in data 31/12/2008 al n. di prot. 16333

NOTE: E' stata depositata Variante finale di fine lavori al prot. 16278 del 30.12.2008. La relazione a Struttura Ultimata è stata depositata dal Direttore dei Lavori Arch. Lorenzani Marco presso il Genio Civile di Massa Carrara in data 18.04.1997 Pratica S. n°845 n°463. Il Certificato di Collaudo ai sensi all'art. 67 D.P.R. 380/01 e art.109 L.R. n°1/05, ex art.7 della legge 05.11.71 n° 1086, a firma dell'Ing. Lucchini Roberto, è stata depositata al Genio Civile di Massa Carrara in data 18.04.2007.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate delle irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il comune di Villafranca in Lunigiana relativamente ad alcune misure di vani che variano di valori leggermente superiori alla tolleranza del 2% prevista dalla normativa regionale sia all'interno dell'appartamento che della cantina.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia da parte di tecnico abilitato che consenta la regolarizzazione delle differenze riscontrate e deposito di nuova abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare: Devono essere corretti i grafici di progetto depositati presso il Comune di Villafranca in Lunigiana al fine di indicare le corrette misure dei locali appartenenti all'appartamento e alla cantina.

Presentazione pratica edilizia (CILA): € 3.171,5

Oneri Totali: € 3.171,50

NOTE: Il prezzo stimato tiene in considerazione i diritti di segreteria pari a € 100,00, raddoppiati a causa della sanzione, a cui vanno sommati € 50 relativi alla presentazione della richiesta di abitabilità. L'onorario del tecnico abilitato per la presentazione delle due pratiche potrà essere di circa € 1500,00. Inoltre deve essere corrisposta al Comune di Villafranca in Lunigiana la sanzione di € 1000,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) CAP: 54028 frazione: Villafranca, Via dei Peschi n°32

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Piano Strutturale è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n°57 del 31.10.2008 pubblicato sul BURT n°54 del 24.12.2008. Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 11.02.2010 diventato efficace con pubblicazione sul BURT n°13 del 31.03.2010.
Zona omogenea:	ZONA B1 Ambiti di completamento.
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:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Attualmente gli indici urbanistici non sono più vigenti.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate delle irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il comune di Villafranca in Lunigiana relativamente ad alcune misure di vani variano di valori leggermente superiori alla tolleranza del 2% prevista dalla normativa regionale sia all'interno dell'appartamento, che della cantina.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia da parte di tecnico abilitato che consenta la regolarizzazione delle differenze riscontrate e deposito di nuova abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare: Devono essere corretti i grafici di progetto depositati presso il Comune di Villafranca in Lunigiana al fine di indicare le corrette misure dei locali appartenenti all'appartamento e alla cantina.

Presentazione pratica edilizia (CILA): € 3.171,5

Oneri Totali: € 3.171,50

NOTE: Il prezzo stimato tiene in considerazione i diritti di segreteria pari a € 100,00, raddoppiati a causa della sanzione, a cui vanno sommati € 50 relativi alla presentazione della richiesta di abitabilità. L'onorario del tecnico abilitato per la presentazione delle due pratiche potrà essere di circa € 1500,00. Inoltre deve essere corrisposta al Comune di Villafranca in Lunigiana la sanzione di € 1000,00.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento e piccola cantina Fg. 12 Part.1346 sub.3 - Garage Fg.12 Part. 1346 sub.14**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Villafranca in via dei Peschi e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in:

1. piano terra: 5 appartamenti (un bilocale e 4 trilocali tutti con bagno)
2. piano primo: 6 appartamenti (4 trilocali e 2 bilocali di cui uno con accesso a sottotetto praticabile).

A piano seminterrato sono distribuiti:

A. 11 garage

B. 11 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti dei piani superiori

L'accesso pedonale al fabbricato avviene da via dei Peschi. Gli accessi carrabili al fabbricato si sviluppano su due rampe, poste in corrispondenza dei lati corti dell'edificio, che conducono al livello seminterrato. Esternamente all'edificio sul fronte prospiciente via dei Peschi sono stati riservati al condominio alcuni posti auto. L'edificio è stato realizzato tramite Concessione Edilizia n°1937/1/940 rilasciata in data 29.06.1996. I lavori hanno avuto inizio in data 05.04.1996. In seguito è stata presentata Denuncia di Inizio Attività il 14.08.2007 (n.9742) per lavori di frazionamento e completamento del fabbricato. L'appartamento in oggetto identificato al subalterno 3 è composto da:

1. ingresso, soggiorno con angolo cottura di netti circa mq 21,22,
2. bagno di netti circa mq 5,09,
3. disimpegno di netti circa mq 1,99,
4. camera di netti circa mq 11,90,
5. ripostiglio 1 di netti circa mq 1,57,
6. ripostiglio 2 di netti circa mq 3,59.

L'appartamento ha un' area esterna di pertinenza distribuita sul lato nord-ovest della proprietà (46,24 mq circa) e ha un piccola cantina di pertinenza di circa netti mq 3,75. L'appartamento è dotato di garage identificato al sub.14. Questo è un unico vano di netti mq 17,02.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 122,52

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: inizio dei lavori il 05.04.1996, fine lavori il 30.12.2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ha ancora subito ristrutturazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via dei Peschi n°32; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt

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

Pavim. Esterna	materiale: mattonelle in gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindata condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in gres condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in gres condizioni: buone
Impianti:	
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Tipologia di impianto	Impianto autonomo con caldaia alimentata a gas metano e terminali in alluminio.
Stato impianto	Buono.
Potenza nominale	Inferiore ai 24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Ingresso/soggiorno/cottura-pranzo	sup lorda di pavimento	24,06	1,00	24,06
Ripostiglio 1	sup lorda di pavimento	2,03	1,00	2,03
Disimpegno	sup lorda di pavimento	2,15	1,00	2,15
Camera	sup lorda di pavimento	13,71	1,00	13,71

Ripostiglio 2	sup lorda di pavimento	4,24	1,00	4,24
Bagno	sup lorda di pavimento	6,04	1,00	6,04
Corte esclusiva	sup lorda di pavimento	46,25	0,10	4,63
Cantina	sup lorda di pavimento	5,13	0,20	1,03
Garage	sup lorda di pavimento	18,91	0,35	6,62
		122,52		64,50

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2016-2

Zona: Villafranca

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Uffici del registro di Aulla;
- Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per abitazioni civili in uno stato conservativo normale vanno da un minimo €/mq 950 di ad un massimo di €/mq 1400.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento e piccola cantina Fg. 12 Part.1346 sub.3 - Garage Fg.12 Part. 1346 sub.14. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (€/mq 1250) € 80 624,375

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso/soggiorno/cottura-pranzo	24,06	€ 1.175,00	€ 28.270,50
Ripostiglio 1	2,03	€ 1.175,00	€ 2.385,25
Disimpegno	2,15	€ 1.175,00	€ 2.526,25
Camera	13,71	€ 1.175,00	€ 16.109,25
Ripostiglio 2	4,24	€ 1.175,00	€ 4.982,00
Bagno	6,04	€ 1.175,00	€ 7.097,00
Corte esclusiva	4,63	€ 1.175,00	€ 5.434,38
Cantina	1,03	€ 1.175,00	€ 1.205,55
Garage	6,62	€ 1.175,00	€ 7.776,74
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.786,91
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 100.051,34
Valore Corpo			€ 85.489,00
Valore Accessori			€ 0,00



Derivante da:

1. VARIAZIONE del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie -
2. VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 31.08.2009 Prot. n. MS0091839 in atti dal 31.08.2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.7441/2009)
3. VARIAZIONE del 25.11.2008 Prot. n.MS0151472 in atti dal 25.11.2008 DIVISIONE - ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO (n.7660.1/2008)
4. COSTITUZIONE del 21.05.2007 prot. n.MS0059987 in atti dal 21.05.2007 COSTITUZIONE n.603.1/2007)

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'appartamento identificato al sub.4 è abbinato all'autorimessa a piano seminterrato identificata al sub.16. Questi beni hanno 80,22 millesimi di proprietà relativamente alle parti comuni (scale) mentre 94,96 millesimi di proprietà generali 80,35 relativi alle spese per il pagamento della luce del piazzale antistante il fabbricato.

Confini: L'autorimessa confina a sud-ovest con stesso mappale sub.15, a sud-est con stesso mappale sub.23 ed è posto inferiormente a sub.4. Il lotto sul quale è stato edificato il condominio confina: a nord con fg.12 mapp.li 340 e 339, a est con fg.12 mapp. 356, a ovest e a sud con fg.12 mapp.1451.

Note sulla conformità catastale: L'appartamento, la cantina e il garage sono conformi alle planimetrie depositate presso il Catasto di Massa Carrara.

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

SI - Vendita della quota indivisa

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il borgo di Villafranca si estende nel fondovalle sulla sinistra del fiume Magra, lungo la strada statale della Cisa, alla confluenza con il torrente Bagnone. Il fabbricato è stato realizzato prospiciente Via dei Peschi, una strada chiusa che conduce al Condominio a cui appartengono i beni oggetto di esecuzione e a pochi altri fabbricati. Il contesto in cui è ubicata la palazzina è costituito da edifici in genere distribuiti su due, massimo tre, livelli e di natura esclusivamente residenziale, con abitazioni, di scarso valore architettonico e a tipologia edilizia mono, bifamiliare o piccoli condomini. La viabilità è frequentata da un traffico non intenso. L'area è caratterizzata dall'alternanza di fabbricati e aree a verde coltivate di piccola e media



6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

proprietarie ante ventennio al 07/12/1977. In forza di Denuncia nei passaggi per causa morte; trascritta a Massa Carrara, in data 23/06/1973, ai nn. Vol.742 n°72.

Note: La particella corrispondeva all'identificativo catastale Fg. 12 Mapp.345 ed era un terreno seminativo irriguo arborato.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietaria ante ventennio al 23/03/1992. In forza di Denuncia nei passaggi per causa morte; trascritta a Massa Carrara, in data 04/10/1991, ai nn. Vol. 69 n. 112.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietaria ante ventennio al 30/06/1995. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morchielli Vertere, in data 23/03/1992, ai nn. 16093; trascritto a Massa Carrara in Lunigiana, in data 08/04/1992, ai nn. 3679/2903.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietaria dal 30/06/1995 al 26/07/1996. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morchielli Vertere, in data 30/06/1995, ai nn. 24751; trascritto a Massa Carrara, in data 12/07/1995, ai nn. 5499/3910.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietaria dal 26/07/1996 al 13/03/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morchielli Vertere, in data 26/07/1996, ai nn. 28653; trascritto a Massa Carrara, in



- Abitabilità/agibilità in data 31/12/2008 al n. di prot. 16333

NOTE: E' stata depositata Variante finale di fine lavori al prot. 16278 del 30.12.2008. La relazione a Struttura Ultimata è stata depositata dal Direttore dei Lavori Arch. Lorenzani Marco presso il Genio Civile di Massa Carrara in data 18.04.1997 Pratica S. n°845 n°463. Il Certificato di Collaudo ai sensi all'art. 67 D.P.R. 380/01 e art.109 L.R. n°1/05, ex art.7 della legge 05.11.71 n° 1086, a firma dell'Ing. Lucchini Roberto, è stata depositata al Genio Civile di Massa Carrara in data 18.04.2007.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate delle irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il comune di Villafranca in Lunigiana relativamente a:

1. alcune misure di vani variano di valori leggermente superiori alla tolleranza del 2% prevista dalla normativa regionale all'interno dell'appartamento,
2. alcune aperture variano di ampiezza rispetto alle misure di progetto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia da parte di tecnico abilitato che consenta la regolarizzazione delle differenze riscontrate e deposito di nuova abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare: Devono essere corretti i grafici di progetto depositati presso il Comune di Villafranca in Lunigiana al fine di indicare le corrette misure dei locali appartenenti all'appartamento e delle aperture.

Presentazione pratica edilizia (CILA): € 3.171,5

Oneri Totali: € 3.171,50

NOTE: Il prezzo stimato tiene in considerazione i diritti di segreteria pari a € 100,00, raddoppiati a causa della sanzione, a cui vanno sommati € 50 relativi alla presentazione della richiesta di abitabilità. L'onorario del tecnico abilitato per la presentazione delle due pratiche potrà essere di circa € 1500,00. Inoltre deve essere corrisposta al Comune di Villafranca in Lunigiana la sanzione di € 1000,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) CAP: 54028 frazione: Villafranca, Via dei Peschi n°32

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Piano Strutturale è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n°57 del

	31.10.2008 pubblicato sul BURT n°54 del 24.12.2008. Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 11.02.2010 diventato efficace con pubblicazione sul BURT n°13 del 31.03.2010.
Zona omogenea:	ZONA B1 Ambiti di completamento.
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:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Attualmente gli indici urbanistici non sono più vigenti.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate delle irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il comune di Villafranca in Lunigiana relativamente a:

- alcune misure di vani variano di valori leggermente superiori alla tolleranza del 2% prevista dalla normativa regionale all'interno dell'appartamento,
- alcune aperture variano di ampiezza rispetto alle misure di progetto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia da parte di tecnico abilitato che consenta la regolarizzazione delle differenze riscontrate e deposito di nuova abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare: Devono essere corretti i grafici di progetto depositati presso il Comune di Villafranca in Lunigiana al fine di indicare le corrette misure dei locali appartenenti all'appartamento e delle aperture.



Presentazione pratica edilizia (CILA): € 3.171,5

Oneri Totali: € 3.171,50

NOTE: Il prezzo stimato tiene in considerazione i diritti di segreteria pari a € 100,00, raddoppiati a causa della sanzione, a cui vanno sommati € 50 relativi alla presentazione della richiesta di abitabilità. L'onorario del tecnico abilitato per la presentazione delle due pratiche potrà essere di circa € 1500,00. Inoltre deve essere corrisposta al Comune di Villafranca in Lunigiana la sanzione di € 1000,00.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento e piccola cantina Fg. 12 Part.1346 sub.4 - Garage Fg.12 Part. 1346 sub.16**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Villafranca in via dei Peschi e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in:

1. piano terra: 5 appartamenti (un bilocale e 4 trilocall tutti con bagno)
2. piano primo: 6 appartamenti (4 trilocali e 2 bilocali di cui uno con accesso a sottotetto praticabile).

A piano seminterrato sono distribuiti:

- A. 11 garage
- B. 11 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti dei piani superiori

L'accesso pedonale al fabbricato avviene da via dei Peschi. Gli accessi carrabili al fabbricato si sviluppano su due rampe, poste in corrispondenza dei lati corti dell'edificio, che conducono al livello seminterrato. Esternamente all'edificio sul fronte prospiciente via dei Peschi sono stati riservati al condominio alcuni posti auto. L'edificio è stato realizzato tramite Concessione Edilizia n°1937/1/940 rilasciata in data 29.06.1996. I lavori hanno avuto inizio in data 05.04.1996. In seguito è stata presentata Denuncia di Inizio Attività il 14.08.2007 (n.9742) per lavori di frazionamento e completamento del fabbricato. L'appartamento in oggetto identificato al subalterno 4 è composto da:

1. ingresso, soggiorno con angolo cottura di netti circa mq 21,81,
2. bagno di netti circa mq 4,66,
3. disimpegno di netti circa mq 3,13,
4. camera 1 di netti circa mq 15,73,
5. camera 2 di netti circa mq 8,99,



di travi e pilastri in elevazione"

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	<p>tipologia: anta a battente</p> <p>materiale: legno</p> <p>protezione: tapparelle</p> <p>materiale protezione: plastica</p> <p>condizioni: buone</p> <p>NOTE: Gli infissi sono in legno verniciato con vetrocamera.</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: legno tamburato</p> <p>condizioni: buone</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole in cotto portoghesi</p> <p>condizioni: buone</p>
Pareti esterne	<p>materiale: a doppia fodera</p> <p>coibentazione: pannello termico</p> <p>rivestimento: intonaco al civile</p> <p>condizioni: buone</p> <p>NOTE: La relazione tecnica depositata presso il Comune di Villafranca riporta: "I muri di tamponamento saranno realizzati in doppio uni all'esterno e mattoni forati all'interno, previo interposizione di materiale isolante di idoneo spessore.</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: mattonelle in gres</p> <p>condizioni: buone</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle in gres</p> <p>condizioni: buone</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente</p> <p>materiale: blindata</p> <p>condizioni: buone</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno</p> <p>materiale: mattonelle in gres</p>



climatizzazione	
-----------------	--

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso/soggiorno/cottura-pranzo	sup lorda di pavimento	24,22	1,00	24,22
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	3,31	1,00	3,31
Disimpegno	sup lorda di pavimento	3,61	1,00	3,61
Camera 1	sup lorda di pavimento	20,09	1,00	20,09
Camera 2	sup lorda di pavimento	10,63	1,00	10,63
Bagno	sup lorda di pavimento	6,04	1,00	6,04
Corte esclusiva	sup lorda di pavimento	183,13	0,10	18,31
Cantina	sup lorda di pavimento	2,80	0,20	0,56
Garage	sup lorda di pavimento	24,72	0,35	8,65
Loggia	sup lorda di pavimento	4,26	0,35	1,49
Terrazza	sup lorda di pavimento	9,75	0,25	2,44
		292,56		99,35

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2016-2

Zona: Villafranca

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Uffici del registro di Aulla; Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per abitazioni civili in uno stato conservativo normale vanno da un minimo €/mq 950 di ad un massimo di €/mq 1400.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento e piccola cantina Fg. 12 Part.1346 sub.4 - Garage Fg.12 Part. 1346 sub.16. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (€/mq 1250) € 124 191,875

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso/soggiorno/cottura-pranzo	24,22	€ 1.175,00	€ 28.458,50
Ripostiglio	3,31	€ 1.175,00	€ 3.889,25
Disimpegno	3,61	€ 1.175,00	€ 4.241,75
Camera 1	20,09	€ 1.175,00	€ 23.605,75
Camera 2	10,63	€ 1.175,00	€ 12.490,25
Bagno	6,04	€ 1.175,00	€ 7.097,00
Corte esclusiva	18,31	€ 1.175,00	€ 21.517,78
Cantina	0,56	€ 1.175,00	€ 658,00
Garage	8,65	€ 1.175,00	€ 10.166,10
Loggia	1,49	€ 1.175,00	€ 1.751,93
Terrazza	2,44	€ 1.175,00	€ 2.864,06
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.740,36
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 149.249,87
Valore Corpo			€ 130.060,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 130.060,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 130.060,70

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'appartamento identificato al sub.11 è abbinato all'autorimessa a piano seminterrato identificata al sub.21. Questi beni hanno 102,06 millesimi di proprietà relativamente alle parti comuni (scale), 89,14 millesimi di proprietà generali e 75,43 relativi alle spese per il pagamento della luce del piazzale antistante il fabbricato.

Confini: L'appartamento confina a nord-ovest con stesso mappale sub.10, a sud-ovest con stesso mappale sub.6 e 23. L'appartamento è posto superiormente a stesso mappale sub.5.

Il lotto sul quale è stato edificato il condominio confina: a nord con fg.12 mapp.li 340 e 339, a est con fg.12 mapp. 356, a ovest e a sud con fg.12 mapp.1451.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 

- foglio 12,
- particella 1346,
- subalterno 21,
- indirizzo Via Chiusura ,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Seminterrato,
- comune Villafranca Lunigiana,
- categoria C/6,
- classe 7,
- consistenza 25 mq,
- superficie 27 mq,
- rendita € 114,9.

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie -
2. VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 31.08.2009 Prot. n. MS0091839 in atti dal 31.08.2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.7441/2009)
3. VARIAZIONE del 25.11.2008 Prot. n.MS0151472 in atti dal 25.11.2008 DIVISIONE - ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO (n.7660.1/2008)
4. COSTITUZIONE del 21.05.2007 prot. n.MS0059987 in atti dal 21.05.2007



COSTITUZIONE (n.603.1/2007)

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'appartamento identificato al sub.11 è abbinato all'autorimessa a piano seminterrato identificata al sub.21. Questi beni hanno 102,06 millesimi di proprietà relativamente alle parti comuni (scale), 89,14 millesimi di proprietà generali e 75,43 relativi alle spese per il pagamento della luce del piazzale antistante il fabbricato.

Confini: L'autorimessa confina a sud-ovest con stesso mappale sub.20, a nord-est con stesso mappale sub.22, a nord-ovest con stesso mappale sub. 23 ed è posto inferiormente a sub.5. Il lotto sul quale è stato edificato il condominio confina: a nord con fg.12 mapp.li 340 e 339, a est con fg.12 mapp. 356, a ovest e a sud con fg.12 mapp.1451.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il Catasto Urbano di Massa Carrara:

1. il balcone è leggermente più profondo (1,35 m rispetto al 1,20 m riportato nel disegno).
2. il disimpegno, che fa da filtro tra zona giorno e zona notte, è stato chiuso con parete divisoria e infisso non registrati nei grafici depositati
3. sono state spostate le aperture interne della camera 2 e del bagno.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Deve essere corretta la dimensione del balcone, deve essere inserita la partizione interna tra disimpegno e zona giorno e posizionate diversamente le aperture interne relative alla camera 2 e al bagno.

Presentazione nuova planimetria catastale: € 512,40

Oneri Totali: € 512,40

NOTE: L'importo di € 512,40 è comprensivo di € 400,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

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

SI - Vendita della quota indivisa

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il borgo di Villafranca si estende nel fondovalle sulla sinistra del fiume Magra, lungo la strada

statale della Cisa, alla confluenza con il torrente Bagnone. Il fabbricato è stato realizzato prospiciente Via dei Peschi, una strada chiusa che conduce al Condominio a cui appartengono i beni oggetto di esecuzione e a pochi altri fabbricati. Il contesto in cui è ubicata la palazzina è costituito da edifici in genere distribuiti su due, massimo tre, livelli e di natura esclusivamente residenziale, con abitazioni, di scarso valore architettonico e a tipologia edilizia mono, bifamiliare o piccoli condomini. La viabilità è frequentata da un traffico non intenso. L'area è caratterizzata dall'alternanza di fabbricati e aree a verde coltivate di piccola e media estensione. Il condominio è posto a circa 300 mt dalla viabilità principale, statale della Cisa, che collega le cittadine di Pontremoli, da un lato, e Aulla, dall'altra. In prossimità del fabbricato trovano ubicazione piccole attività commerciali di vario tipo: alimentare, supermercato, abbigliamento, bar, luoghi di ristorazione, oltre ad una farmacia, ad una piccola banca e uffici postali. A poca distanza dall'edificio in oggetto è situata la sede del Comune di Villafranca. La cittadina ospita anche una scuola materna, una scuola elementare, una scuola media inferiore e due istituti secondari di secondo grado, (Istituto professionale commerciale e Liceo Scientifico). La zona offre ridotti spazi destinati al parcheggio pubblico, nell'area prospiciente l'edificio sono però stati riservati 7 spazi a parcheggio di pertinenza del fabbricato.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: attività di ristorazione, ufficio postale, distributore di carburante, chiesa, banca, supermercato, attività commerciali di vario tipo, municipio, farmacia.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Pontremoli e Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Pontremoli è uno dei centri principali della Lunigiana, terra ricca di storia e tradizioni. Quest'ultima è attraversata dagli itinerari medievali della Via Francigena che scende lungo il fiume Magra: oggi si incontrano ovunque i segni della antica ed intensa civiltà lunigianese ancora conservati in questa affascinante vallata appenninica dalla natura rigogliosa.

Attrazioni storiche: Alla confluenza fra il fiume Bagnone e il Magra si trova il comune di Villafranca in Lunigiana, dominato dal castello malaspino di Malnido edificato attorno al 1100. Tracce di questo passato medievale sono ancora oggi ben visibili. Nelle vicinanze si trova la chiesa di san Giovanni Battista edificata sopra ad una precedente struttura del '300. Annessa al convento di san Francesco si trova la chiesa fatta erigere dal marchese Malaspina

nel XVI secolo in cui si trovano importanti opere in terracotta della scuola dei Della Robbia; suggestivo anche il chiostro del convento.

All'interno di un mulino è ospitato il Museo Etnologico della Lunigiana che propone un viaggio storico nella cultura artigianale e contadina di questa terra. Nelle vicinanze si trova Filetto, borgo fra i più suggestivi ed originali di tutta la Lunigiana, castrum romano-bizantino, che durante la stagione estiva diventa palcoscenico di una particolarissima rievocazione storica che si svolge fra le sue strade e piazze. Non lontano, il borgo di Malgrate è dominato dal castello a pianta quadrangolare edificato dai Malaspina nel 1300 a difesa della valle.

Principali collegamenti pubblici: Servizio autobus pubblico da e per Aulla e Pontremoli a 350 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 09/06/2016 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile.

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

NOTE: Il canone di locazione è congruo per il mercato immobiliare di Villafranca in Lunigiana..

Registrato a Aulla il 09/06/2016 ai nn.000606 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: Il contratto riporta la seguente dicitura: "La locazione si intenderà rinnovata tacitamente per altri quattro anni, qualora non sopravvenga disdetta, da comunicarsi all'altra parte con lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza".

Data di rilascio: ---

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Opponibilità ai terzi: ---

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 annotata**; A favore di UNIPOL BANCA SPA contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3 200 000,00; Importo capitale: € 1 600 000,00 ; A rogito di Notaio Di Pietro Luca in data 11/09/2007 ai nn. 9613/1518; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 17/09/2007 ai nn. 11031/2672 ; Note: Si rimanda alla lettura del quadro D dell'ispezione allegata alle presente perizia dove vengono descritte sinteticamente le condizioni relative all'ipoteca in oggetto.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di UNIPOL BANCA SPA contro [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 24/11/2016 ai nn. 3520/2016 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 30/12/2016 ai nn. 12137/8820;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: **Annotazione** (rif. Iscrizione del 17.09.2007 RP 2672 RG 11031); A rogito di Notaio Poggiolini Paola in data 15/01/2009 ai nn. 3992/1468; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 03/02/2009 ai nn. 1316/225; La Sez. D riporta: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ha contratto con la Unipol Banca S.p.a. un mutuo ipotecario di euro 1 600 000,00 (unmilionesecentomila virgola zero zero) con atto ai rogiti notaio Di Pietro Luca

rep.n. 9613 garantito da ipoteca n.2672 particolare iscritta presso la CRRil di Massa Carrara il 17 settembre 2007 e consente che la suddetta ipoteca sia tolta e cancellata limitatamente ai seguenti beni immobili siti in comune Villafranca in Lunigiana nonché si quanto è comune per legge, individuati nel catasto fabbricati al Fg.12 part. 1346 sub. 8, 13, 23, part. 1451 e nel catasto terreni al fg. 12 part. 1452.

- Descrizione onere: **Annotazione** (rif. Iscrizione del 17.09.2007 RP 2672 RG 11031); A rogito di Notaio Poggiolini Paola in data 15/01/2009 ai nn. 3995/1471; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 03/02/2009 ai nn. 1317/226; La Sez. D riporta:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ha contratto con la Unipol Banca S.p.a. un mutuo ipotecario di euro 1 600 000,00 (unmilioneaseicentomila virgola zero zero) con atto ai rogiti notaio Di Pietro Luca rep.n. 9613 garantito da ipoteca n.2672 particolare iscritta presso la CRRil di Massa Carrara il 17 settembre 2007 e consente che la suddetta ipoteca sia tolta e cancellata limitatamente ai seguenti beni immobili siti in comune Villafranca in Lunigiana nonché si quanto è comune per legge, individuati nel catasto fabbricati al Fg.12 part. 1346 sub. 2.

- Descrizione onere: **Annotazione** (rif. Iscrizione del 17.09.2007 RP 2672 RG 11031); A rogito di Notaio Di Fazio Arnaldo in data 17/04/2009 ai nn. 12383/2236; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 08/05/2009 ai nn. 4956/674;

- Descrizione onere: **Annotazione** (rif. Iscrizione del 17.09.2007 RP 2672 RG 11031); A rogito di Notaio Di Fazio Arnaldo in data 17/04/2009 ai nn. 12383/2236; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 08/05/2009 ai nn. 4957/675;

- Descrizione onere: **Annotazione** (rif. Iscrizione del 17.09.2007 RP 2672 RG 11031); A rogito di Notaio Di Fazio Arnaldo in data 17/04/2009 ai nn. 12383/2236; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 08/05/2009 ai nn.



4958/676; Si rimanda alla lettura del quadro D dell'annotazione allegata alle presente perizia dove vengono descritte sinteticamente le condizioni relative al frazionamento in quota in oggetto.

- Descrizione onere: **Annotazione** (rif. Iscrizione del 17.09.2007 RP 2672 RG 11031); A rogito di Notaio Goglia Filippo in data 07/07/2010 ai nn. 1286/955; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 19/07/2010 ai nn. 7001/1017;

- Descrizione onere: **Annotazione** (rif. Iscrizione del 17.09.2007 RP 2672 RG 11031); A rogito di Notaio Tamburrino Raffaele in data 07/07/2010 ai nn. 210/116; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 20/07/2010 ai nn. 7043/1022;

- Descrizione onere: **Comunicazione** (rif. Iscrizione del 17.09.2007 RP 2672 RG 11031); Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 24/08/2011 ai nn. 779;

- Descrizione onere: **Comunicazione** (rif. Iscrizione del 17.09.2007 RP 2672 RG 11031); Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 24/08/2011 ai nn. 780;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 530,75 €. Le spese sono state comunicate dall'amministratrice (AmmiCondominio Daidone) e sono da intendersi così suddivise:

a. € 466,56 da parte di [REDACTED]

b. € 154,19 da parte di [REDACTED]

c. € - 90,00 da parte di [REDACTED]

Millesimi di proprietà: L'appartamento identificato al sub.11 e abbinato all'autorimessa a piano seminterrato identificata al sub.21 hanno 102,06 millesimi di proprietà relativamente alle parti comuni (scale), 89,14 millesimi di proprietà generali e 75,43 relativi alle spese per il pagamento della luce del piazzale antistante il fabbricato.



Presentazione pratica edilizia (CILA): € 3.171,5

Oneri Totali: € 3.171,50

NOTE: Il prezzo stimato tiene in considerazione i diritti di segreteria pari a € 100,00, raddoppiati a causa della sanzione, a cui vanno sommati € 50 relativi alla presentazione della richiesta di abitabilità. L'onorario del tecnico abilitato per la presentazione delle due pratiche potrà essere di circa € 1500,00. Inoltre deve essere corrisposta al Comune di Villafranca in Lunigiana la sanzione di € 1000,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) CAP: 54028 frazione: Villafranca, Via dei Peschi n°32

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Piano Strutturale è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n°57 del 31.10.2008 pubblicato sul BURT n°54 del 24.12.2008. Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 11.02.2010 diventato efficace con pubblicazione sul BURT n°13 del 31.03.2010.
Zona omogenea:	ZONA B1 Ambiti di completamento.
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:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note:	Attualmente gli indici urbanistici non sono più vigenti.
-------	--

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate delle irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il comune di Villafranca in Lunigiana relativamente a:

1. la larghezza del locale garage varia di valori leggermente superiori alla tolleranza del 2% prevista dalla normativa regionale,
2. il balcone è leggermente più profondo (1,35 m rispetto al 1,20 m riportato nel disegno),
3. il disimpegno, che fa da filtro tra zona giorno e zona notte, è stato chiuso con parete divisoria e infisso non registrati nei grafici depositati,
4. le porte della camera 2 e del bagno sono spostate rispetto alla posizione indicata nei disegni di progetto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia da parte di tecnico abilitato che consenta la regolarizzazione delle differenze riscontrate e deposito di nuova abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare: Devono essere corretti i grafici di progetto depositati presso il Comune di Villafranca in Lunigiana al fine di indicare le corrette misure dei locali appartenenti all'appartamento e al garage.

Presentazione pratica edilizia (CILA): € 3.171,5

Oneri Totali: € 3.171,50

NOTE: Il prezzo stimato tiene in considerazione i diritti di segreteria pari a € 100,00, raddoppiati a causa della sanzione, a cui vanno sommati € 50 relativi alla presentazione della richiesta di abitabilità. L'onorario del tecnico abilitato per la presentazione delle due pratiche potrà essere di circa € 1500,00. Inoltre deve essere corrisposta al Comune di Villafranca in Lunigiana la sanzione di € 1000,00.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento e piccola cantina Fg. 12
Part.1346 sub.11 - Garage Fg.12 Part. 1346 sub.21

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Villafranca in via dei Peschi e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in:

1. piano terra: 5 appartamenti (un bilocale e 4 trilocali tutti con bagno)
2. piano primo: 6 appartamenti (4 trilocali e 2 bilocali di cui uno con accesso a sottotetto praticabile).

A piano seminterrato sono distribuiti:

A. 11 garage

B. 11 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti dei piani superiori

L'accesso pedonale al fabbricato avviene da via dei Peschi. Gli accessi carrabili al fabbricato si sviluppano su due rampe, poste in corrispondenza dei lati corti dell'edificio, che conducono al livello seminterrato. Esternamente all'edificio sul fronte prospiciente via dei Peschi sono stati riservati al condominio alcuni posti auto. L'edificio è stato realizzato tramite Concessione Edilizia n°1937/1/940 rilasciata in data 29.06.1996. I lavori hanno avuto inizio in data 05.04.1996. In seguito è stata presentata Denuncia di Inizio Attività il 14.08.2007 (n.9742) per lavori di frazionamento e completamento del fabbricato. L'appartamento in oggetto identificato al subalterno 11 è composto da:

1. ingresso/soggiorno/angolo cottura di netti circa mq 18,06,
2. bagno di netti circa mq 6,09,
3. disimpegno di netti circa mq 6,85,
4. camera 1 di netti circa mq 15,59,
5. camera 2 di netti circa mq 9,34,
6. terrazza di netti circa mq 3,54,
7. loggia di netti circa mq 4,31.

L'appartamento ha una piccola cantina di pertinenza di netti circa 2,57 mq. L'appartamento è dotato di garage identificato al sub.21. Questo è un unico vano di netti mq 23,22.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 103,20

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: inizio dei lavori il 05.04.1996, fine lavori il 30.12.2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ha ancora subito ristrutturazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via dei Peschi n°32; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

materiale: **c.a.**

NOTE: La relazione tecnica riporta: "La struttura portante sarò in c.a. con fondazioni del tipo continue a travi rovesce...".

Strutture verticali

materiale: **c.a.**

NOTE: La relazione tecnica riporta: "...la struttura intelaiata (in c.a.) di travi e pilastri in elevazione"

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta a battente**

materiale: **legno**

protezione: **tapparelle**

materiale protezione: **plastica**

condizioni: **buone**

NOTE: Gli infissi sono in legno verniciato con vetrocamera.

Infissi interni

tipologia: **a battente**

materiale: **legno tamburato**

condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto portoghesi**

condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **a doppia fodera**

coibentazione: **pannello termico r**

investimento: **intonaco al civile**



condizioni: **buone**

NOTE: La relazione tecnica depositata presso il Comune di Villafranca riporta: "I muri di tamponamento saranno realizzati in doppio uni all'esterno e mattoni forati all'interno, previo interposizione di materiale isolante di idoneo spessore.

Pavim. Esterna	materiale: mattonelle in gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindata condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in gres condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in gres condizioni: buone

Impianti:

Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone
---------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo con caldaia alimentata a gas metano e terminali in alluminio.
Stato impianto	Buono.
Potenza nominale	Inferiore ai 24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso/soggiorno/angolo cottura	sup lorda di pavimento	20,66	1,00	20,66
Disimpegno	sup lorda di pavimento	7,94	1,00	7,94
Camera 1	sup lorda di pavimento	19,41	1,00	19,41
Bagno	sup lorda di pavimento	7,70	1,00	7,70
Camera 2	sup lorda di pavimento	11,07	1,00	11,07
Cantina	sup lorda di pavimento	2,90	0,20	0,58
Loggia	sup lorda di pavimento	4,31	0,35	1,51
Terrazza	sup lorda di pavimento	3,54	0,25	0,89
Garage	sup lorda di pavimento	25,67	0,35	8,98
		103,20		78,74

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2016-2

Zona: Villafranca

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1400



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Uffici del registro di Aulla;
- Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per abitazioni civili in uno stato conservativo normale vanno da un minimo €/mq 950 di ad un massimo di €/mq 1400.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento e piccola cantina Fg. 12 Part.1346 sub.11 - Garage Fg.12 Part. 1346 sub.21. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (€/mq 1250) € 98 422,50

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso/soggiorno/angolo cottura	20,66	€ 1.175,00	€ 24.275,50
Disimpegno	7,94	€ 1.175,00	€ 9.329,50
Camera 1	19,41	€ 1.175,00	€ 22.806,75
Bagno	7,70	€ 1.175,00	€ 9.047,50
Camera 2	11,07	€ 1.175,00	€ 13.007,25
Cantina	0,58	€ 1.175,00	€ 681,50
Loggia	1,51	€ 1.175,00	€ 1.772,49
Terrazza	0,89	€ 1.175,00	€ 1.039,88



Garage	8,98	€ 1.175,00	€ 10.556,79
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.517,15
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 123.480,22
Valore Corpo			€ 104.806,62
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.806,62
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.806,62

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento e piccola cantina Fg. 12 Part.1346 sub.11 - Garage Fg.12 Part. 1346 sub.21	Abitazione di tipo civile [A2]	78,74	€ 104.806,62	€ 104.806,62

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15 720,99
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
• spese catastali	€ 512,40
• spese urbanistiche	€ 3 171,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 104 806,62
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 85 401,73



Lotto: 008 - Appartamento con Garage e piccola cantina

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

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti a Amministrazioni (Comune di Villafranca, Catasto, Conservatoria, Agenzia delle Entrate)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e piccola cantina Fg. 12 Part.1346 sub.9 - Garage Fg.12 Part. 1346 sub.20.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villafranca In Lunigiana (Massa Carrara) CAP: 54028 frazione: Villafranca, Via dei Peschi n°32

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 12,
- particella 1346,
- subalterno 9,
- indirizzo Via Chiusura,
- scala ---,
- interno ---,
- piano primo, secondo e seminterrato,
- comune Villafranca Lunigiana,



- categoria A/2,
- classe 3,
- consistenza 4,5 vani,
- superficie 77 mq (totale escluse aree scoperte 76 mq),
- rendita € 348,61.

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
2. VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 31.08.2009 Prot. n. MS0091839 in atti dal 31.08.2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.7440/2009)
3. VARIAZIONE del 25.11.2008 Prot. n.MS0151472 in atti dal 25.11.2008 DIVISIONE - ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO (n.7660.1/2008)
4. COSTITUZIONE del 21.05.2007 prot. n.MS0059987 in atti dal 21.05.2007 COSTITUZIONE (n.603.1/2007)

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'appartamento identificato al sub.9 è abbinato all'autorimessa a piano seminterrato identificata al sub.20. Questi beni hanno 105,73 millesimi di proprietà relativamente alle parti comuni (scale), 92,34 millesimi di proprietà generali e 78,13 relativi alle spese per il pagamento della luce del piazzale antistante il fabbricato.

Confini: L'appartamento confina a sud-ovest con stesso mappale sub.8, a sud-est con stesso mappale sub. 23, a nord-est con stesso mappale sub.10. L'appartamento è posto superiormente a stesso mappale sub.3. Il lotto sul quale è stato edificato il condominio confina: a nord con fg.12 mapp.li 340 e 339, a est con fg.12 mapp. 356, a ovest e a sud con fg.12 mapp.1451.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 

- foglio 12,
- particella 1346,
- subalterno 20,
- indirizzo Via Chiusura ,
- scala ---,
- interno ---,



- piano seminterrato,
- comune Villafranca Lunigiana,
- categoria C/6,
- classe 7,
- consistenza 17 mq,
- superficie 19 mq,
- rendita € 78,14.

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
2. VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 31.08.2009 Prot. n. MS0091839 in atti dal 31.08.2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.7441/2009)
3. VARIAZIONE del 25.11.2008 Prot. n.MS0151472 in atti dal 25.11.2008 DIVISIONE - ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO (n.7660.1/2008)
4. COSTITUZIONE del 21.05.2007 prot. n.MS0059987 in atti dal 21.05.2007 COSTITUZIONE n.603.1/2007)

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'appartamento identificato al sub.9 è abbinato all'autorimessa a piano seminterrato identificata al sub.20. Questi beni hanno 105,73 millesimi di proprietà relativamente alle parti comuni (scale), 92,34 millesimi di proprietà generali e 78,13 relativi alle spese per il pagamento della luce del piazzale antistante il fabbricato.

Confini: L'autorimessa confina a sud-ovest con stesso mappale sub. 7, 9 e 6, a nord-est con stesso mappale sub.20, a nord-ovest con stesso mappale sub. 23 ed è posto inferiormente a sub.5.

Il lotto sul quale è stato edificato il condominio confina: a nord con fg.12 mapp.li 340 e 339, a est con fg.12 mapp. 356, a ovest e a sud con fg.12 mapp.1451.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata riscontrata una irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il catasto relativamente alla finestra del bagno che è stata realizzata in una posizione leggermente differente rispetto al grafico depositato presso il Catasto di Massa Carrara.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: La finestra del bagno è stata realizzata in una posizione



differente rispetto ai grafici depositati presso il Catasto di Massa Carrara.

Presentazione nuova planimetria catastale: € 512,40

Oneri Totali: € 512,40

NOTE: L'importo di € 512,40 è comprensivo di € 400,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il borgo di Villafranca si estende nel fondovalle sulla sinistra del fiume Magra, lungo la strada statale della Cisa, alla confluenza con il torrente Bagnone. Il fabbricato è stato realizzato prospiciente Via dei Peschi, una strada chiusa che conduce al Condominio a cui appartengono i beni oggetto di esecuzione e a pochi altri fabbricati. Il contesto in cui è ubicata la palazzina è costituito da edifici in genere distribuiti su due, massimo tre, livelli e di natura esclusivamente residenziale, con abitazioni, di scarso valore architettonico e a tipologia edilizia mono, bifamiliare o piccoli condomini. La viabilità è frequentata da un traffico non intenso. L'area è caratterizzata dall'alternanza di fabbricati e aree a verde coltivate di piccola e media estensione. Il condominio è posto a circa 300 mt dalla viabilità principale, statale della Cisa, che collega le cittadine di Pontremoli, da un lato, e Aulla, dall'altra. In prossimità del fabbricato trovano ubicazione piccole attività commerciali di vario tipo: alimentare, supermercato, abbigliamento, bar, luoghi di ristorazione, oltre ad una farmacia, ad una piccola banca e uffici postali. A poca distanza dall'edificio in oggetto è situata la sede del Comune di Villafranca. La cittadina ospita anche una scuola materna, una scuola elementare, una scuola media inferiore e due istituti secondari di secondo grado, (Istituto professionale commerciale e Liceo Scientifico). La zona offre ridotti spazi destinati al parcheggio pubblico, nell'area prospiciente l'edificio sono però stati riservati 7 spazi a parcheggio di pertinenza del fabbricato.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: attività di ristorazione, ufficio postale, distributore di carburante,



[REDACTED] ha contratto con la Unipol Banca S.p.a. un mutuo ipotecario di euro 1 600 000,00 (unmilione seicentomila virgola zero zero) con atto ai rogiti notaio Di Pietro Luca rep.n. 9613 garantito da ipoteca n.2672 particolare iscritta presso la CRRil di Massa Carrara il 17 settembre 2007 e consente che la suddetta ipoteca sia tolta e cancellata limitatamente ai seguenti beni immobili siti in comune Villafranca in Lunigiana nonché si quanto è comune per legge, individuati nel catasto fabbricati al Fg.12 part. 1346 sub. 8, 13, 23, part. 1451 e nel catasto terreni al fg. 12 part. 1452.

- Descrizione onere: **Annotazione** (rif. Iscrizione del 17.09.2007 RP 2672 RG 11031); A rogito di Notaio Poggiolini Paola in data 15/01/2009 ai nn. 3995/1471; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 03/02/2009 ai nn. 1317/226; La Sez. D riporta: [REDACTED]

[REDACTED] ha contratto con la Unipol Banca S.p.a. un mutuo ipotecario di euro 1 600 000,00 (unmilione seicentomila virgola zero zero) con atto ai rogiti notaio Di Pietro Luca rep.n. 9613 garantito da ipoteca n.2672 particolare iscritta presso la CRRil di Massa Carrara il 17 settembre 2007 e consente che la suddetta ipoteca sia tolta e cancellata limitatamente ai seguenti beni immobili siti in comune Villafranca in Lunigiana nonché si quanto è comune per legge, individuati nel catasto fabbricati al Fg.12 part. 1346 sub. 2.

- Descrizione onere: **Annotazione** (rif. Iscrizione del 17.09.2007 RP 2672 RG 11031); A rogito di Notaio Di Fazio Arnaldo in data 17/04/2009 ai nn. 12383/2236; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 08/05/2009 ai nn. 4956/674;

- Descrizione onere: **Annotazione** (rif. Iscrizione del 17.09.2007 RP 2672 RG 11031); A rogito di Notaio Di Fazio Arnaldo in data 17/04/2009 ai nn. 12383/2236; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 08/05/2009 ai nn. 4957/675;



- Descrizione onere: **Annotazione** (rif. Iscrizione del 17.09.2007 RP 2672 RG 11031); A rogito di Notaio Di Fazio Arnaldo in data 17/04/2009 ai nn. 12383/2236; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 08/05/2009 ai nn. 4958/676; Si rimanda alla lettura del quadro D dell'annotazione allegata alle presente perizia dove vengono descritte sinteticamente le condizioni relative al frazionamento in quota in oggetto.

- Descrizione onere: **Annotazione** (rif. Iscrizione del 17.09.2007 RP 2672 RG 11031); A rogito di Notaio Goglia Filippo in data 07/07/2010 ai nn. 1286/955; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 19/07/2010 ai nn. 7001/1017;

- Descrizione onere: **Annotazione** (rif. Iscrizione del 17.09.2007 RP 2672 RG 11031); A rogito di Notaio Tamburrino Raffaele in data 07/07/2010 ai nn. 210/116; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 20/07/2010 ai nn. 7043/1022;

- Descrizione onere: **Comunicazione** (rif. Iscrizione del 17.09.2007 RP 2672 RG 11031); Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 24/08/2011 ai nn. 779;

- Descrizione onere: **Comunicazione** (rif. Iscrizione del 17.09.2007 RP 2672 RG 11031); Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 24/08/2011 ai nn. 780;

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: 584,53 €. Le spese sono state comunicate dall'amministratrice (AmmiCondominio Daidone).

Millesimi di proprietà: L'appartamento identificato al sub.9 e abbinato all'autorimessa a piano seminterrato identificata al sub.20. Questi beni hanno 105,73 millesimi di proprietà relativamente alle parti comuni (scale), 92,34 millesimi di proprietà generali e 78,13 relativi alle spese per il pagamento della luce del piazzale antistante il fabbricato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è posto a piano



primo, attualmente non è installato nessun servo scala che permetta di raggiungere il piano ai diversamente abili. Non è presente nessun ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si allega Regolamento di Condominio.

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:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

proprietarie ante ventennio al 07/12/1977. In forza di Denuncia nei passaggi per causa morte; trascritta a Massa Carrara, in data 23/06/1973, ai nn. Vol.742 n°72.

Note: La particella corrispondeva all'identificativo catastale Fg. 12 Mapp.345 ed era un terreno seminativo irriguo arborato.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietaria ante ventennio al 23/03/1992. In forza di Denuncia nei passaggi per causa morte; trascritta a Massa Carrara, in data 04/10/1991, ai nn. Vol. 69 n. 112.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietaria ante ventennio al 30/06/1995. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morchielli Vertere , in data 23/03/1992, ai nn. 16093; trascritto a Massa Carrara in Lunigiana , in data 08/04/1992, ai nn. 3679/2903.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietaria dal 30/06/1995 al 26/07/1996. In forza di atto di compravendita - a rogito di



Notaio Morchielli Vertere, in data 30/06/1995, ai nn. 24751; trascritto a Massa Carrara, in data 12/07/1995, ai nn. 5499/3910.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietaria dal 26/07/1996 al 13/03/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morchielli Vertere, in data 26/07/1996, ai nn. 28653; trascritto a Massa Carrara, in data 07/08/1996, ai nn. 5835/4097.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietaria dal 13/03/2006 al 11/09/2007. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale Ordinario, in data 13/03/2006, ai nn. 124/2001; trascritto a Massa Carrara, in data 29/03/2006, ai nn. 4310/2840.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietaria dal 11/09/2007 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Di Pietro Luca, in data 11/09/2007, ai nn. 9612/1517; trascritto a Massa Carrara, in data 17/09/2007, ai nn. 11030/6978.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: Concessione Edilizia n°1937
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Concessione Edilizia
- Per lavori: Costruzione di un fabbricato civile abitazione costituito da n°8 unità immobiliari.
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 18/07/1994 al n. di prot. 6433
- Rilascio in data 29/06/1995

NOTE: L'abitabilità è stata presentata a seguito di presentazione di pratica DIA per il completamento delle opere che sono state modificate rispetto al progetto originale con la presentazione di una ulteriore variante finale.



Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate delle irregolarità rispetto ai grafici depositati presso il comune di Villafranca in Lunigiana relativamente a:

1. misure di alcuni vani che variano di valori leggermente superiori alla tolleranza del 2% prevista dalla normativa regionale sia all'interno dell'appartamento che della cantina,
2. l'ampiezza delle due porta finestra che affacciano sui due balconi
3. l'altezza interna del vano sottotetto praticabile è inferiore a quella dichiarata in progetto ma essendo già classificato come locale sottotetto non richiede il cambio di destinazione d'uso.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia da parte di tecnico abilitato che consenta la regolarizzazione delle misure relative alle partizioni interne dell'appartamento, della cantina e delle aperture come da rilievo e deposito di nuova abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare: Devono essere corretti i grafici di progetto depositati presso il Comune di Villafranca in Lunigiana al fine di indicare le corrette misure dell'appartamento e della piccola cantina.

Presentazione nuova pratica edilizia (CILA): € 3.171,50

Oneri Totali: € 3.171,50

NOTE: Il prezzo stimato tiene in considerazione i diritti di segreteria pari a € 100,00, raddoppiati a causa della sanzione, a cui vanno sommati € 50 relativi alla presentazione della richiesta di abitabilità. L'onorario del tecnico abilitato per la presentazione delle due pratiche potrà essere di circa € 1500,00. Inoltre deve essere corrisposta al Comune di Villafranca in Lunigiana la sanzione di € 1000,00.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento e piccola cantina Fig. 12 Part.1346 sub.9 - Garage Fig.12 Part. 1346 sub.20**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Villafranca in via dei Peschi e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in:

1. piano terra: 5 appartamenti (un bilocale e 4 trilocali tutti con bagno)
2. piano primo: 6 appartamenti (4 trilocali e 2 bilocali di cui uno con accesso a sottotetto praticabile).

A piano seminterrato sono distribuiti:



A. 11 garage

B. 11 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti dei piani superiori

L'accesso pedonale al fabbricato avviene da via dei Peschi. Gli accessi carrabili al fabbricato si sviluppano su due rampe, poste in corrispondenza dei lati corti dell'edificio, che conducono al livello seminterrato. Esternamente all'edificio sul fronte prospiciente via dei Peschi sono stati riservati al condominio alcuni posti auto. L'edificio è stato realizzato tramite Concessione Edilizia n°1937/1/940 rilasciata in data 29.06.1996. I lavori hanno avuto inizio in data 05.04.1996. In seguito è stata presentata Denuncia di Inizio Attività il 14.08.2007 (n.9742) per lavori di frazionamento e completamento del fabbricato. L'appartamento in oggetto identificato al subalterno 9 è composto da:

1. ingresso/soggiorno/angolo cottura di netti circa mq 21,08,
2. bagno di netti circa mq 4,99,
3. antibagno di netti circa mq 1,71,
4. disimpegno di netti circa mq 5,60,
5. camera di netti circa mq 11,93,
6. soffitta praticabile di netti circa mq 14,34,
- 7.vano scala di netti circa mq 2,15
8. ripostiglio di netti circa mq 1,55,
9. balcone di netti circa mq 1,36,
10. balcone di netti circa mq 1,36.

L'appartamento ha un piccola cantina di pertinenza di netti circa 3,58 mq. L'appartamento è dotato di garage identificato al sub.20. Questo è un unico vano di netti mq 16,89.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 101,72

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: inizio dei lavori il 05.04.1996, fine lavori il 30.12.2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ha ancora subito ristrutturazioni.



L'unità immobiliare è identificata con il numero: via dei Peschi n°32; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

materiale: **c.a.**

NOTE: La relazione tecnica riporta: "La struttura portante sarò in c.a. con fondazioni del tipo continue a travi rovesce...".

Strutture verticali

materiale: **c.a.**

NOTE: La relazione tecnica riporta: "...la struttura intelaiata (in c.a.) di travi e pilastri in elevazione"

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta a battente**

materiale: **legno**

protezione: **tapparelle**

materiale protezione: **plastica**

condizioni: **buone**

NOTE: Gli infissi sono in legno verniciato con vetrocamera.

Infissi interni

tipologia: **a battente**

materiale: **legno tamburato**

condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto portoghesi**

condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **a doppia fodera**

coibentazione: **pannello termico**

rivestimento: **intonaco al civile**

condizioni: **buone**



NOTE: La relazione tecnica depositata presso il Comune di Villafranca riporta: "I muri di tamponamento saranno realizzati in doppio uni all'esterno e mattoni forati all'interno, previo interposizione di materiale isolante di idoneo spessore.

Pavim. Esterna	materiale: mattonelle in gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindata condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in gres condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in gres condizioni: buone
Impianti:	
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo con caldaia alimentata a gas metano e terminali in alluminio.
Stato impianto	Buono.
Potenza nominale	Inferiore ai 24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Uffici del registro di Aulla;
- Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per abitazioni civili in uno stato conservativo normale vanno da un minimo €/mq 950 di ad un massimo di €/mq 1400.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento e piccola cantina Fg. 12 Part.1346 sub.9 - Garage Fg.12 Part. 1346 sub.20.
Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (€/mq 1250) € 87 146,875

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso/soggiorno/angolo cottura	23,80	€ 1.175,00	€ 27.965,00
Disimpegno	6,51	€ 1.175,00	€ 7.649,25
Camera	13,65	€ 1.175,00	€ 16.038,75



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 150 / 2016

Bagno	5,93	€ 1.175,00	€ 6.967,75
Antibagno	1,99	€ 1.175,00	€ 2.338,25
Cantina	0,79	€ 1.175,00	€ 932,95
Balcone	0,34	€ 1.175,00	€ 399,50
Balcone	0,34	€ 1.175,00	€ 399,50
Garage	6,60	€ 1.175,00	€ 7.752,06
Sottotetto praticabile	6,67	€ 1.175,00	€ 7.834,31
Vano scala	1,16	€ 1.175,00	€ 1.361,24
Ripostiglio	1,94	€ 1.175,00	€ 2.279,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.918,06
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 107.560,91
Valore Corpo			€ 92.208,62
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.208,62
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.208,62

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento e piccola cantina Fg. 12 Part.1346 sub.9 - Garage Fg.12 Part. 1346 sub.20	Abitazione di tipo civile [A2]	69,72	€ 92.208,62	€ 92.208,62

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 13 831,29



