

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **102/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25.07.2018 ore 9.00**

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

Custode Giudiziario: **Elena Baccioli**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geometra Alessio Alberti**

Codice fiscale: LBRLSS87T15F023T

Studio in: Via Silcia 153 - 54100 Marina di Massa

Telefono: 366 6297707

Email: [geometraalbertialessio@gmail.com](mailto:geometraalbertialessio@gmail.com)

Pec: [alessio.alberti@geopec.it](mailto:alessio.alberti@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Guglielmo Marconi n° 20 – località Perteto - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] foglio 12, particella 596, subalterno 18, scheda catastale protocollo n° 199131 del 14-11-2002, indirizzo via G. Marconi 20, piano Terra, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 99 mq , rendita € 355,06

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Guglielmo Marconi n° 20 - Perteto - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 29/07/2015 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato ad Aulla il 05/08/2015 ai nn. 630 serie 3T. Tipologia contratto: 4+4, scadenza 19/07/2019. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: almeno due mesi prima della scadenza. Data di rilascio: 19/07/2019

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Guglielmo Marconi n° 20 - Perteto - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Guglielmo Marconi n° 20 - Perteto - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] [REDACTED] Agenzia delle Entrate -  
Riscossione

#### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Guglielmo Marconi n° 20 - Perteto - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Guglielmo Marconi n° 20 - Perteto - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Guglielmo Marconi n° 20 - Perteto - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Guglielmo Marconi n° 20 - Perteto - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 57.000,00

**Prezzo da occupato:** € 49.000,00

Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**  
Località/Frazione **Perteto**  
Via Guglielmo Marconi n° 20

**Lotto: 001**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sì

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

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

**Identificativo corpo:** A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione:** località Perteto, Via Guglielmo Marconi n° 20

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00619940455

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 12, particella 596, subalterno 18, scheda catastale protocollo n° 199131 del 14-11-2002, indirizzo via G. Marconi 20, piano Terra, comune Villafranca in Lunigiana, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 99 mq, rendita € 355,06.

Derivante da: Variazione del 14/11/2002 protocollo n. 199131 in atti dal 14/11/2002 divisione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - magazzino - abitazione e garage (n. 115977.1/2002)

Confini: Nord: Vano scala Sud: corte condominiale Est: strada comunale Ovest: corte condominiale

**Note sulla conformità catastale:** si dichiara la conformità urbanistica

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

Il Bene oggetto di stima è inserito nel comune di Villafranca in Lunigiana. E' un comune italiano di 4.748 abitanti della provincia di Massa-Carrara in Toscana. 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. La sua origine è da far risalire intorno all'XI secolo, lungo la strada del monte Bardone, sul tracciato medievale della via Romea, che toccava la cappella di San Nicolò e il castello di Malnido di Corrado l'Antico, devastato dai bombardamenti della seconda guerra mondiale. Nei pressi della stazione ferroviaria si trova la chiesa di San Francesco del secolo XVI.

Il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato prospiciente via Guglielmo Marconi a ridosso dei binari della stazione ferroviaria nei primi anni ottanta, a poche centinaia di metri dal municipio e da diverse attività commerciali. Il contesto in cui è ubicato lo stabile è costituito prevalentemente da edifici condominiale di natura esclusivamente residenziale, di scarso valore architettonico. Il condominio è posto a circa 300 mt dalla viabilità principale, statale della Cisa, che collega le cittadine di Pontremoli ed Aulla.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** poste, banche, scuole, distributore di carburante,

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/commerciale

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Via Francigena che scende lungo il fiume Magra.

**Attrazioni storiche:** chiesa di San Giovanni Battista.

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus poche centinaia di metri, stazione ferroviaria 300 mt, Casello autostradale di Aulla 11 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 29/07/2015 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Aulla il 05/08/2015 ai nn.630 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 19/07/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: almeno due mesi prima della scadenza.

Data di rilascio: 19/07/2019

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

### 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 giudiziale; A favore di [REDACTED] contro Società [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 11.525,78 ; A rogito di Tribunale di Brescia in data 20/04/2012 ai nn. 9131/2012; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 18/10/2012 ai nn. 8433/995

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 28/06/2017 ai nn. 1783/2017 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data

07/07/2017 ai nn. 6052/4311;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A  
rogito di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa in data 20/10/2016 ai nn. 2930  
iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 11/11/2016 ai nn. 10267/7450;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 400,00 circa

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 6.316,59. Le spese sono state comunicate dall'amministratore in data 15/05/2018. Si precisa che l'aggiudicatario del bene dovrà pagare solamente le spese scadute relative all'anno in corso e quello antecedente.

**Millesimi di proprietà:** Millesimi di proprietà 79,31; Millesimi di Scala 55,82; Tabella equiripartita: 83,3334.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - a causa della rampa di scale costituita da n°5 gradini che precedono l'ingresso condominiale

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** non presente

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Scal Srl **proprietario/i ante ventennio al 24/10/2000.** In forza di Ante Ventennio.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 24/10/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Massa, in data 24/10/2000, ai nn. 1237; trascritto a Massa Carrara, in data 10/11/2000, ai nn. 10216/6913.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1008/100

Intestazione: Mori Bruno

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: D.I.A. N° 32/01 del 2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Intervento di ristrutturazione fabbricato e cambio destinazione d'uso

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 06/04/2001 al n. di prot. 2840

Abitabilità/agibilità in data 21/08/2012 al n. di prot. 6712

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Dal raffronto tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo edilizio depositato presso il comune di Villafranca in Lunigiana sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel progetto il disimpegno e il ripostiglio sono raffigurati in maniera differente rispetto allo stato di fatto. Nel progetto l'ingresso all'unità immobiliare è inserito nel prospetto est accedendo dalla terrazza, invece nello stato di fatto è collocato in prossimità del vano scala condominiale. Infine il pilastro in c.a presente nello stato di fatto è posizionato in maniera errata rispetto allo stato di progetto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia da parte di tecnico abilitato che consentano la regolarizzazione delle differenze planimetriche e strutturali riscontrate.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni che riguardino anche le parti strutturali.

Presentazione di pratica edilizia: € 5.500,00

Oneri Totali: **€ 5.500,00**

**Note sulla conformità edilizia:** Non si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

**frazione: Perteto, Via Guglielmo Marconi n° 20**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
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 delibera del Consiglio Comunale n° 4 del 11.02.2010 pubblicato sul BURT N° 13 del 31.03.2010.
Zona omogenea:	B1 - Zona Saturata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



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

Diritto sulla piena proprietà, oltre i diritti pro quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge, inerente l'unità immobiliare, ubicata nel Comune di Villafranca, località Perteto, via G. Marconi n° 20, facente parte di un condominio denominato "Elena" costituito da quattro livelli fuori terra, dove sono inserite le unità abitative, ed uno seminterrato (cantina). Lo stabile, con pianta pressoché rettangolare, è circondato su tutto il perimetro da una vasta area condominiale, non recintata, adibita prevalentemente ad uso giardino. Esternamente all'edificio sul fronte prospiciente via Marconi sono stati riservati al condominio alcuni posti auto.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posto al piano terra, nel versante sud, costituito da soggiorno, cucina, n° 2 camere, bagno, ripostiglio e n° 2 ampi balconi che affacciano sul prospetto ovest ed est dello stabile.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 00619940455

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **136,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il bene ad un esame visivo macroscopico necessita di un totale risanamento esterno, mentre al suo interno l'unità in oggetto richiede solamente un riordino generale, a fronte della presenza di macchie di muffa evidenziati nei diversi locali.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno - cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2001

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	sufficiente
Epoca di realizzazione/adequamento	2001

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzera fino ad uno spessore massimo di cm 25. Le terrazze di pertinenza vengono computate fino al confine della proprietà nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i mq. 25.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	89,00	1,00	89,00
Balconi	sup lorda di pavimento	47,00	0,21	9,87
		<b>136,00</b>		<b>98,87</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1400

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

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

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

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Villafranca in Lunigiana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
limitrofe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €  
1.175,00.

**8.3 Valutazione corpi:**

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

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Residenziale	89,00	€ 750,00	€ 66.750,00
Balconi	9,87	€ 750,00	€ 7.402,50
Valore Corpo			€ 74.152,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.152,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.152,50

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio pond.</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	98,87	€ 74.152,50	€ 74.152,50

**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% )	€ 11.123,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 56.729,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 57.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 49.000,00</b>

**Allegati**

- Documentazione fotografica
- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Contratto di locazione
- Visura ipotecaria
- Atto di provenienza
- Pratica edilizia del 2001
- Certificato di Abitabilità

Data generazione:  
04-06-2018

L'Esperto alla stima  
**Geometra Alessio Alberti**