

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PENELOPE SPV SRL**

contro: XXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. 56/2022

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

Custode Giudiziario: **Dott. Marco Molendi**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it

Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**
Località/Frazione **Villafranca**
Via Borgo n. 45

Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.): No.....	4
2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):	4
3. STATO DI POSSESSO:.....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	5
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	5
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:.....	5
4.3 Misure Penali	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	6
6.1 Attuale proprietario	6
6.2 Titolo di provenienza	6
6.3 Provenienza ultraventennale	6
7. PRATICHE EDILIZIE:	7
7.1 Conformità edilizia:.....	7
8. Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A	8
8.1 Quota e tipologia del diritto	8
8.2 L'immobile oggetto di perizia presenta:	8
8.3 Stato di manutenzione generale:.....	8
8.4 Caratteristiche descrittive:	9
8.5 Informazioni relative al calcolo della consistenza:.....	10
8.6 Accessori.....	10
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	11
9.1 Criterio di stima:	11
9.2 Fonti di informazione:	11
9.3 Valutazione corpi:.....	11
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:	12
9.4 Prezzo base d'asta del lotto:.....	12

Beni in Villafranca In Lunigiana (MS)
Località **Villafranca**
Via Borgo n. 45

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4]

sito in Villafranca In Lunigiana (MS) CAP: 54028

frazione: Villafranca in Lunigiana,

Via Borgo n. 45

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3):

Identificativi catastali: foglio **15**, particella **91**, subalterno **2**, categoria **A/4**, consistenza vani **3.50**, superficie **50 mq**, rendita **€ 144,61**

Categoria: **Abitazioni di tipo popolare [A4]**

Indirizzo: **comune Villafranca in Lunigiana, Via Borgo Snc**

Piano: **Primo**

Intestazione:

Scheda catastale: **Protocollo n. MS0032372 del 26/05/2006 (fg 15 mapp 91 sub 2)**
(Allegato n. 5)

Nota 1 : al catasto fabbricati l'edificio identificato dal mappale 91 del foglio 15 è formato da magazzino (sub 1 C/2) e negozio (sub 4 C/1) al piano terra, dall'appartamento oggetto di perizia (Sub 2 A/4) al piano primo e da appartamento (Sub 3 A/4) al piano terra e secondo (vedi elenco subalterni Allegato n. 4)

Nota 2 : Al catasto terreni il mappale 91 del foglio 15 è censito quale ente urbano di mq 92 (Allegato n. 6)

Quota e tipologia del diritto



Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.): No

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è una porzione di fabbricato ubicato in zona centrale dell'antico nucleo storico medioevale di Viallafranca in Lunigiana, collocato lungo la Via Borgo, percorso matrice che parte da Piazza del Castello attraversa Piazza Umberto I o Della Repubblica e si conclude in corrispondenza dell'antico ponte che attraversa il Fiume Magra e collega il nucleo storico alla parte della cittadina di più recente sviluppo (Allegati nn. 1 e 2).

La via Borgo è una stretta strada con manto di ciottolato lungo la quale, sui due lati, si sviluppano le antiche costruzioni di epoca medievale disposte a schiera.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è situato in posizione pressoché centrale a detta Via, composto da tre piani fuori terra; comprende fondi ad uso magazzino/negozio ed ingresso comune al piano terra, l'appartamento oggetto di in perizia al piano primo ed un appartamento di proprietà di terzi al piano secondo.

Caratteristiche zona: Centro storico Poco commerciale

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

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Aulla posta a circa 11 km, Pontremoli posta a circa 12 km, oltre alle varie località della lunigiana .

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: Borghi e castelli della lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Aulla posta a circa 11 km , Casello autostradale di Aulla Posta a circa 11 km , Stazione ferroviaria di Pontremoli posta a circa 1 km , Casello autostradale di Pontremoli posto a circa 1 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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** iscritta a MS il **28/07/2006** al n. **1965** di particolare (Allegato n. 12)
a favore di BANCA INTESA SPA contro [REDACTED]
Importo ipoteca: € 117.000,00
Importo capitale: € 78.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** trascritto a MS il **06/08/2015** al n. **4895** di particolare (Allegato n. 13)
a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro [REDACTED].

- **Pignoramento** trascritto a MS il **28/06/2022** al n. **5089** (Allegato n. 14)
a favore di PENELOPE SPV SRL contro [REDACTED].

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 20/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

6.2 Titolo di provenienza

La piena proprietà sull'immobile stimato è pervenuta a [REDACTED] a seguito di rogito di Notaio Rosario Patane del 20/07/2006 repertorio n. 81.114; registrato a La Spezia il 24/07/2006 al n. 2628, trascritto a Massa Carrara il 28/07/2006 al n.6656 di particolare (Allegato n. 9).

Note: L'immobile è stato venduto a [REDACTED]

6.3 Provenienza ultraventennale

In precedenza a [REDACTED] è pervenuto a seguito di denuncia di successione in morte del padre [REDACTED] avvenuta il 24/09/1970 registrata a Pontremoli il 16/03/1971 denuncia n. 46 volume 377, trascritta a Pontremoli il 05/04/1971 al n. 305 di particolare (Allegato n. 10.a).

Nota: Sono succeduti [REDACTED] per la proprietà [REDACTED] per 1/2 dell'usufrutto; l'usufruttuaria [REDACTED] risulta deceduta in data [REDACTED]

Riguardo alla denuncia di successione di cui sopra risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 12/05/2016 al n. 3079 di particolare (Allegato n. 10.b)

7. PRATICHE EDILIZIE:

- La costruzione del fabbricato risale ad epoca remota antecedente l'anno 1942
- La costruzione del fabbricato risale ad epoca remota antecedente il 31/09/1967, così come dichiarato anche nell'atto di provenienza rogito di Notaio Rosario Patane del 20/07/2006 repertorio n. 81.114; registrato a La Spezia il 24/07/2006 al n. 2628, trascritto a Massa Carrara il 28/07/2006 al n.6656 di particolare

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del sopralluogo, visto lo stato dei luoghi e delle finiture poste in essere, si può dedurre che in epoca non ben precisata (circa 10/20 anni fa) l'immobile ha subito un intervento manutentivo con possibili modeste variazioni interne, intervento che non risulta dichiarato agli uffici comunali.

Si dovrà provvedere all'inoltro di una sanatorie edilizia o CILA/SCIA tardiva dietro pagamento della sanzione minima di € 1.000. La sanatoria comporta una spesa di complessivi € 3.000,00, comprensiva di spese tecniche, sanzioni amministrative, diritti di segreteria, somma che sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 del 11 febbraio 2010 Piano Strutturale Intercomunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 9 del 27.04.2021
Zona omogenea:	Ambiti di conservazione oggetto di Piani di Recupero (Centro Storico)
Norme tecniche di attuazione:	L'edificio è classificato con corrispondente scheda riferita all'edificio fg 15 mapp 91 (Allegato n. 15)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Porzione di fabbricato consistente in appartamento al piano primo composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e disimpegno, con la comproprietà della terrazza comune e wc comune situati anch'essi al piano primo (Allegato n. 7).

Si accede all'appartamento da Via Borgo attraverso portone di ingresso comune, corridoio coperto comune, corte comune e scala comune.

Allo stesso piano dell'appartamento è presente una terrazza ed un wc in comune con il sovrastante appartamento del piano secondo contraddistinto dal subalterno 3 del mappale 91.

8.1 Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

8.2 L'immobile oggetto di perizia presenta:

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: In epoca antecedente l'anno 1942, quindi l'anno 1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel: Circa 10/20 anni fa

Ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da ml 2,90 a ml 2.75

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

8.3 Stato di manutenzione generale:

scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le parti comuni esterne del fabbricato versano in condizioni manutentive pessime: i muri delle facciate e delle parti comuni, in parte intonacate ed il parte rifinite con pietra a vista, necessitano di intervento manutentivo, la pavimentazione e la condizioni delle scale esterne comuni di accesso ai piani superiori sono di vecchissima realizzazione e versano in uno stato manutentivo pessimo, come si evince anche dalla documentazione fotografica in allegato (Allegato n. 8).

All'interno si ravvisano estese macchie, sfaldamento o distaccamento degli intonaci che denotano sia lo stato di abbandono dell'appartamento, che la presenza di infiltrazioni d'acqua piovana discendenti provenienti, si presume, dall'appartamento situato al piano primo che versa anch'esso in stato di abbandono, così come riferito dalla [REDACTED] in sede di sopralluogo; si ipotizza inoltre anche il cattivo stato della copertura dell'edificio che

necessita di ispezione ed, eventualmente, di intervento manutentivo.

Le problematiche sopra esposte sono riscontrabili dalla documentazione fotografica in allegato (Allegato n. 8)

8.4 Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: Struttura in legno condizioni: da normalizzare
Fondazioni	tipologia: In muratura di pietrame
Solai	tipologia: In parte solai a volta ed in parte in putrelle di ferro e tavelloni
Strutture verticali	materiale: Muratura di pietrame

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: pessime Note: Gli infissi delle finestre esterne versano in uno stato manutentivo pessimo e necessitano di sostituzione
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: Piastrelle di ceramica
Pareti interne:	materiale: rifinite ad intonaco

Impianti:

Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da normalizzare
--------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto elettrico sottotraccia

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale a gas con elementi radianti
Stato impianto	Pessimo: La caldaia non è funzionante e mancano gli elementi radianti
Impianto a norma	NO

8.5 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Criteri di calcolo della "superficie commerciale" fissati dal CTU.

- 1- Nella determinazione della superficie commerciali delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
 - a- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegno,..) – Coefficiente 1;
 - b- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte di altezza superiore a mt 1.50, cantine e simili - Coefficiente 0.50 qualora comunicanti con i vani principali, 0.25 qualora non comunicanti;
 - c- Superficie dei balconi, terrazze, porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare – Coefficiente 0.25 fino a mq 25 e coeff. 0.10 per i successivi mq;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	superf. interna lorda	49,00	1,00	49,00

8.6 Accessori

1. Diritto alla terrazza e wc comuni

Posti al piano Primo
 Composto da Terrazza e wc comuni
 Superficie utile del Terrazzo mq 16,00
 Superficie del Wc mq 1,20 mq
 Valore a corpo: **€ 1840**

Nota 1 : Terrazza comune superficie commerciale (mq 16,00 x 0,25=) mq 4 x €/mq 800 = € 3.200

Nota 2: WC comune superficie commerciale (1,20 x 0,50) = mq 0,60 x €/mq 800 = € 480,00

Valore della terrazza a wc comuni (quota 1/1) € 3.680,00 Valore della quota di comproprietà € 1.840,00

2. Diritto alle parti comuni (Ingresso coperto, corte e scale comuni)

Posto al piano Terra e primo
 Valore a corpo: **€ 500**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore.

Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, della mancanza dei certificati di conformità degli impianti, dell'abitabilità, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante, applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona in cui è ubicato l'immobile;;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta; Borsino Immobiliare; Valori OMI dell'agenzia delle Entrate; valori desunti da stime giudiziarie di immobili comparabili al bene da stimare; Esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Villafranca in Lunigiana.

9.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Diritto alla terrazza e wc comuni, con annesso Diritto alle parti comuni (Ingresso coperto, corte e scale comuni)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	49,00	€ 900,00	€ 44.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.100,00
Valore corpo			€ 44.100,00
Valore Accessori			€ 2.340,00
Valore complessivo intero			€ 46.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.440,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con diritto alle parti comuni	49,00	€ 46.440,00	€ 46.440,00

9.4 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%) € -6.966,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia del bene € -3.000,00

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

- Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

9.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 36.474,00

Data generazione: 03-02-2023

L'Esperto alla stima
Marco Bondielli



Architetto
BONDIELLI
Marco