

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Crédit Agricole Italia S.p.A.**

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 87/2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Roberta Catapiani**

<p style="text-align: center;">RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Geometra Massimo Cristiano Radicchi
Codice fiscale: RDCMSM71S10F023V
Partita IVA: 0101999454
Studio in: Viale Eugenio Chiesa 17 - 54100 Massa
Telefono: 0585 240520
Fax: 0585 245241
Email: massimoradicchi@hotmail.it
Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it

Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**
Località/Frazione **Filetto**
Viale Lunigiana n. 110

Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
1.2 Beni indivisi(art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):	4
3. STATO DI POSSESSO:.....	5
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:	7
6.1 Attuali proprietari	7
6.2 Provenienza	7
6.3 Proprietari precedenti	7
7. PRATICHE EDILIZIE:	7
7.1 Titoli edilizi.....	7
7.2 Conformità edilizia	8
7.3 Sanabilità degli abusi rilevati.....	9
8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:	9
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	12
9.2 Fonti di informazione:	13
9.3 Valutazione corpi:.....	13
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:.....	14
9.5 Prezzo base d'asta del lotto:	14

Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**
Località/Frazione **Filetto**
Viale Lunigiana n. 110

Lotto: 001

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

Nota: Nelle documentazioni agli atti, non risulta che l'Esecutato [REDACTED], in data 29/09/2022 è deceduto, ed è seguita successione testamentaria registrata ad Aulla il 23/01/2023 repertorio 16789, trascritta il 24/01/2023 al n. 489 di particolare (Allegato n. 9.a); nel contempo è succeduto il figlio [REDACTED], sui beni in Villafranca fg 10 mapp 346 subalterni 3 e 6 (graffati), mappale 346 sub 4 cat. A/3, mappale 346 sub 5 cat. A/3.

Eredità devoluta per testamento pubblico Notaio Vertere Morichelli pubblicato il 11/01/2023, repertorio 93754, registrato ad Aulla il 13/01/2023 al n. 53, trascritto il 13/01/2023 al n. 245 di particolare (Allegato n. 9.a).

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.

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Villafranca In Lunigiana (MS)
CAP: 54028 frazione: Filetto, Viale Lunigiana n. 110**

Identificato al catasto Fabbricati, Comune di Villafranca in Lunigiana (Allegato n. 2):

Identificativi catastali: foglio **10**, particella **346**, subalterni **3 e 6**
(particelle graffate a formare un'unica unità immobiliare)
categoria D/7, rendita € 2.616,89

Categoria: Fabbricati costruiti .. per.. attività industriale.. [D7]

Indirizzo: Comune di Villafranca in Lunigiana, Viale Italia n. 77

Piano: Terra

Intestazione **ROMITI Giovanni (CF RMTGNN55S25G870V)**
nato a PONTREMOLI (MS) il 25/11/1955 – Diritto di proprietà per 1/1

Scheda catastale: Protocollo n. **26/03/1987** del **193** (fg 10 mapp 346 sub 3 e 6 graffati)
(Allegato n. 4) sulla planimetria è riportata una annotazione a matita: planimetria non conforme allo stato di fatto x accertamento in data 19/05/1992.
**Sulla visura è riportato la annotazione: RENDITA AI SOLI FINI STORICI.
PLANIMETRIA NON CONFORME ALLO STATO DI FATTO**

Nota 1: così come annotato sulla planimetria catastale ed in visura, la planimetria non corrisponde allo stato di fatto, pertanto si dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti catastali con inoltro di denuncia di variazione a perfezionamento. L'aggiornamento degli atti catastali comporta una spesa di € 2.000,00 somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

Nota 2: al catasto terreni il mappale 346 del foglio 10 è censito quale ente urbano di mq 2.270.

Nota 3: A seguito di variazione d'ufficio del 31/12/1987 TM 156/87 è avvenuta la soppressione del mappale 346 di mq 394, mappale 348 di mq 1.174, mappale 347 di mq 702, ed hanno dato origine il mappale 346 di mq 2.270

Quota e tipologia del diritto

Quota 1/1 di Piena proprietà

(Già di proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.2 Beni indivisi (art. 600 c.p.c.)

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di perizia è ubicato lungo la strada che da Villafranca porta a al Borgo di Filetto posto a poca distanza.

La zona limitrofa è di fondovalle, caratterizzata da terreni prativi o agricoli, con la presenza di case isolate di modesta dimensione.

Il lotto di terreno mappale 346 del foglio 10, si estende ed è accessibile dal Viale Italia al Viale Lunigiana posto verso nord/ovest.

Sul terreno sono presenti due fabbricati di cui il più piccolo comprende due appartamenti (sub 1 e 2), il secondo, di forma allungata comprende il laboratorio oggetto di perizia (subalterno n. 3) e due appartamenti al piano superiore (subalterni 4 e 5); il subalterno 6 è una corte esclusiva annessa all'unità in perizia con cui forma un'unica unità immobiliare.

Caratteristiche zona: periferica Poco commerciale

Area urbanistica: Mista agricola/residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali agricole

Importanti centri limitrofi: Villafranca - Pontremoli-Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: Castelli e borghi della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale e stazione di Aulla posti a circa 24 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 il 11/03/2013 al n. 211 di part.** (Allegato n. 16)

A favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA SPA

Contro [REDACTED] (1/2 su fg 10 mapp 346 sub 1 e 2 - terzo datore di ipoteca), [REDACTED] (fg 10 mapp 346 sub 1 e 2 e mapp 346 sub 3-6 graffati

- terzo datore di ipoteca), [REDACTED] (1/2 su fg 10 mapp 346 sub 1 e 2 - terzo datore di ipoteca), [REDACTED]

[REDACTED] (Debitore non datore)

Capitale € 240.000

Ipoteca € 360.000

E' seguita **annotazione 23/06/2016 n. 778** di particolare (Allegato n. 17) a seguito della è avvenuta la **RESTRIZIONE DI BENI** sugli immobili censiti al foglio 10 mappale 346 subalterni 1 e 2.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento trascrizione del 05/10/2022 n. 7814 di part.**(Allegato n. 18)
A favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA
Contro [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Nota: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

Per le iscrizioni legali e giudiziali:

Imp. ipotecaria 0,5% (del valore Tassa ipotecaria € 35,00 Imposta di bollo € 59,00.

Per le trascrizioni: Imp. ipotecaria € 200,00 Tassa ipotecaria € 35,00 Imposta di bollo € 59,00.

Pignoramenti: € 294,00

Ipoteche volontarie/Mutui: € 35,00.

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: Nessuna

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 Attuali proprietari

[REDACTED]

6.2 Provenienza

[REDACTED] è pervenuto al possesso del bene a seguito di successione testamentaria di [REDACTED] (Esecutato) [REDACTED]; in data 29/09/2022 è deceduto, ed è seguita successione testamentaria registrata ad Aulla il 23/01/2023 repertorio 16789, trascritta il 24/01/2023 al n. 489 di particolare (Allegato n. 9.a), è succeduto il figlio [REDACTED] [REDACTED], sui beni in Villafranca fg 10 mapp 346 subalterni 3 e 6 (graffati), mappale 346 sub 4 cat. A/3, mappale 346 sub 5 cat. A/3.

Eredità devoluta per testamento pubblico Notaio Vertere Morichelli pubblicato il 11/01/2023, repertorio 93754, registrato ad Aulla il 13/01/2023 al n. 53, trascritto il 13/01/2023 al n. 245 di particolare (Allegato n. 9.a).

6.3 Proprietari precedenti

L'immobile è pervenuto a [REDACTED] (venduto da [REDACTED]), a seguito di rogito Notaio Luigi Maneschi del 07/12/1972 repertorio 8457, registrato a Massa il 15/12/1972 al n. 1833, trascritto il 21/12/1972 al n. 1366 (Allegato n. 8).

Nell'atto l'immobile trasferito è identificato con gli identificativi catastali:

- sezione C foglio 10 mappale 3241/1, mappale 3241/2,
- sezione C foglio 7 mappale 2784 categoria D/7
- sezione C foglio 7 mappale 347 terreno di mq 702

Collegamento Cessato Catasto/Nuovo Catasto

CESSATO CATASTO	NUOVO CATASTO
sezione C foglio 10 mappale 3241	Foglio 10 mappale 346
sezione C foglio 7 mappale 2784	Foglio 10 mappali 472 e 348

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Titoli edilizi

- Blocco più vecchio situato verso Viale Italia o sud/est **edificato prima dell'anno 1967**: la porzione è riportata sul volo aereo IGM del 31/07/1954, estratto dal sito

della Regione Toscana "Geoscopio", inoltre il capannone è citato nella atto di compravendita Notaio Luigi Maneschi 22/07/1960 raccolta 2233 (Allegato n. 8.b) a seguito del quale viene trasferito a Romiti [REDACTED] la proprietà oggetto della presente.

- **Pratica edilizia n. 741 dell'anno 1974**, richiesta da [REDACTED] del 18/02//1974 prot. n. 792 (Allegato n. 11), relativa alla Demolizione e relativa ricostruzione di un fabbricato artigianale"; all'interno della relativa cartella è stato rinvenuto: Grafico dal quale si deduce che si tratta del blocco verso nord/ovest in adiacenza ed in ampliamento alla porzione esistente (Allegato n. 11.e)
Corrispondenza con il Genio Civile ed "Autorizzazione a costruire n. 1928/2588R del 22/10/1974 " rilasciata dal Genio Civile di Massa Carrara (Allegato n. 11.f)

Relazione tecnica (Allegato n. 11.d)

Nota 1- All'interno del fascicolo non è stato rinvenuto il "permesso per la esecuzione dei lavori"; i grafici non risultano timbrati con i riferimenti ad alcun titolo edilizio;

Nota 2 – All'interno del fascicolo è stata rinvenuta una dichiarazione del responsabile del Servizio (Allegato n. 11.b) , con riferimento **all'istanza del 18/02//1974 prot. n. 792**, vista la documentazione rinvenuta all'interno della cartella, della richiesta di documentazione mancante, considerato che documentazione richiesta è stata prodotta, **CONSIDERATO** *"che pertanto non sussistevano altre o ulteriori motivazioni al rilascio della suddetta licenza, DICHIARA "che l'istanza relativa alla pratica edilizia n. 741 , intestata a [REDACTED] , riguardante la demolizione e relativa ricostruzione di un fabbricato ad uso artigianale sito in Filetto Via Villafranca, identificato catastalmente al foglio 10 mappali 347-348, per le motivazioni di cui sopra si intende evasa e i lavori possono intendersi autorizzati"*.

- **Concessione per la esecuzione di opere n. 990/49 (pratica n. 990/1979) del 11/10/1979** (Allegato n. 12), rilasciata a [REDACTED] per "la costruzione di tetto di un capannone industriale"

All'interno del fascicolo Corrispondenza con il Genio Civile ed "Autorizzazione a costruire n. 1805 del 30/06/1979 " rilasciata dal Genio Civile di Massa Carrara (Allegato n. 12.2)

I lavori sono stati iniziati in data 12/10/1979 (Allegato n. 12.e)

- **Permesso di costruire in sanatoria n. 138/2013, pratica condono n. 63/129 anno 1986** (Allegato n. 13) , rilasciata a [REDACTED] , per la realizzazione abusiva dei due appartamenti sovrastanti il bene immobile oggetto di perizia.

7.2 Conformità edilizia

- 1- Blocco realizzato ante 1967 demolizione senza titolo di alcune pareti interne che figurano esistenti sulla planimetria catastale protocollo 183 del 26/03/1987 e realizzazione di una scala ad unica rampa per l'accesso al vano soppalcato

- 2- Blocco realizzato nella metà degli anni 70 non risultano dichiarati sui titoli edilizi sopra menzionati, il corpo interno angolo nord con relativi soppalchi.

7.3 Sanabilità degli abusi rilevati

Le opere abusive potranno essere, in tutto o in parte, sanabili mediante inoltro di Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art 209 LR 65/2014 , o SCIA/CILA tardiva, salvo parere positivo degli uffici comunali, oppure ripristino dello stato dei luoghi come nello stato autorizzato dai titoli edilizi.

Per procedere alla sanatoria/demolizione delle opere realizzate abusivamente si dovrà sostenere una spesa complessiva di € 8.000,00 comprensiva di costi delle demolizioni e ripristino, denuncia al Genio Civile, spese tecniche e sanzioni amministrative, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

7.4 Destinazione urbanistica

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:	B1
Norme tecniche di attuazione:	

8. Descrizione dell'immobile:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A

Porzione di fabbricato, comprendente tutto il piano terra, adibito a laboratorio artigianale, formato da due blocchi disposti longitudinalmente, il primo edificato prima degli anni 60 formato da un grande ambiente voltato con due magazzini ed piccolo wc sul lato corto verso la strada Via Italia, oltre a soprastante soppalco accessibile da scala ad una sola rampa in legno; il secondo blocco, realizzato nella metà degli anni 70, è formato da ambiente unico all'interno con corpo nell'angolo nord comprendente due magazzini, wc con antibagno e due sovrastanti soppalchi accessibili da due rampe di scale in legno (Allegato n. 6).

Il piazzale esterno ad uso esclusivo, identificato catastalmente con il subalterno n. 6, è formato da striscia di terreno che parte da Viale Italia e da porzione pressoché rettangolare di fronte al fabbricato lato sud/ovest, con un lato in adiacenza alla Via Lunigiana; il piazzale è in parte pavimentato, in parte con stesa di ghiaia o prato incolto.

Si segnala la presenza di un traliccio dell'alta tensione, situato a circa metà del confine lato sud/ovest, che invade parzialmente il piazzale pertinenziale; i cavi sovrastano una porzione triangolare dell'area di pertinenza posta nell'angolo ovest del lotto, ad una distanza di circa 6 mt dal fabbricato.

Il terreno è di fatto gravato da una servitù di elettrodotto, che investe sia il terreno immediatamente al di sotto la proiezione dei cavi ed una fascia di rispetto ai lati la cui larghezza è determinata dal DM 29/05/2008, fascia che investe parzialmente anche il fabbricato oggetto di perizia.

La presenza del traliccio e dei cavi determinano un limite alle eventuali trasformazioni edilizie della proprietà e costituiscono un fattore negativo alla commercializzazione del bene sul mercato immobiliare.

Per quanto sopra il CTU ritiene che sia opportuna una riduzione del valore del bene nella misura del 10% in aggiunta al 15% come da disposizioni del GE, quindi complessivamente il valore del bene viene ridotto del 25%.

Quota e tipologia del diritto

Quota 1/1 di Piena proprietà

(Già di proprietà [redacted])

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: In parte ante 1967 ed in parte nella metà degli anni 70 ha un'altezza utile interna di circa m. Variabile (vedi grafico allegato n. 6)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato sia all'interno che all'esterno, in particolar modo la parte più vecchia, necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per essere riportato in una condizione di normalità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: parte vecchia a volta, parte più recente copertura unica falda inclinata
Solai	tipologia: Porzione ante 1967 solaio a volta in cemento armato condizioni: Necessita di verifica strutturale
Solai	tipologia: Parte realizzata a metà degli anni 70 formato da travi in c.a. e laterizio armato
Strutture verticali	materiale: Pilastrini in cemento armato / parte in muratura portante

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi anodizzato con vetro singolo materiale: alluminio condizioni: Mediocri
Infissi interni	tipologia: Struttura in alluminio anodizzato e pannello in formica
Manto di copertura	materiale: Guaina bituminosa condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: Porzione realizzata ante 1967
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto Riferito limitatamente a: Porzione realizzata a metà degli anni n70
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento Riferito limitatamente a: Porzione realizzata ante 1967
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres Riferito limitatamente a: Porzione realizzata a metà degli anni 1970
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle di ceramica

Impianti:

Idrico	tipologia: sottotraccia
--------	--------------------------------

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 di tipo industriale a vista: Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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

Certificato energetico presente: NO

Classe energetica dichiarata: NON PRESENTE

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
 - a- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni,..) – Coefficiente 1;
 - b- Soppalchi abitabili di superficie minima di mt 2.40 – Coefficiente 0.80
 - c- Soppalchi di altezza superiore a mt 1,50 – Coefficiente 0.25

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente mq
Porzione ante 1967	sup lorda di pavimento	318,00	1,00	318,00
Porzione ante 1967 soppalco	sup lorda di pavimento	43,00	0,25	10,75
Porzione metà anni 70	sup lorda di pavimento	361,00	1,00	361,00
Porzione metà anni 70 soppalco	sup lorda di pavimento	31,00	0,25	7,75
Piazzale esclusivo	sup reale netta	1.400,00		

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, tenuto conto della mancanza dei certificati di conformità degli impianti e che gli stessi non sono stati né testati né collaudati dallo scrivente, della mancanza del certificato di 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. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Porzione ante 1967	Mq 318,00	€ 300,00	€ 95.400,00
Porzione ante 1967 soppalco	Mq 10,75	€ 300,00	€ 3.225,00
Porzione metà anni 70	Mq 361,00	€ 400,00	€ 144.400,00
Porzione metà anni 70 soppalco	Mq 7,75	€ 400,00	€ 3.100,00
Piazzale esclusivo	Mq 1.400	€ 8,00	€ 11.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 257.325,00
Valore corpo	€ 257.325,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 257.325,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 257.325,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	€ 257.325,00	€ 257.325,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%). € - 64.331,25

La riduzione, per una incidenza del 10% è dovuta alla presenza di una servitù di elettrodotto che investe parte del lotto.

Spese tecniche di regolarizzazione atti catastali € -2.000,00

Spese per regolarizzazione urbanistica € -8.000,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

Nessuna

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 182.993,75

Data generazione: 07-07-2023

L'Esperto alla stima
Geometra Massimo Cristiano Radicchi

