
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**
AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

contro

N.R.G. E.I. **174/2017**

Data udienza ex 569 c.p.c.: 19/12/2018

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Annalisa Nicolai**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 1 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione
in fabbricato condominiale, con corte
pertinenziale ad uso esclusivo**

Esperto alla stima: **Architetto Giovanna Pucci**

Codice fiscale: PCCGNN63E63F023A

Studio in: Piazza Aranci 6 - 54100 Massa

Telefono: 339 4430599

Fax: 0585 791150

Email: giovannapucci@virgilio.it

Pec: giovanna.pucci@archiworldpec.it

Beni in **Villafranca di Lunigiana (MS)**
Località **Filetto** di Villafranca Viale Lunigiana, 106



**Lotto: 1 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione
in fabbricato condominiale,
con corte pertinenziale ad uso esclusivo**

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

Il Creditore Procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva - a firma notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone, iscritta al Collegio Notarile di Palermo e Termini Imerese -.

La certificazione risale sino all'atto d'acquisto del terreno su cui sarà edificato il fabbricato (anno 1974), in data antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del Pignoramento (16/02/2018) e illustra tutti i successivi passaggi di proprietà.

La certificazione indica inoltre correttamente gli identificativi catastali attuali e le variazioni storiche sino dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

La sottoscritta ha provveduto a effettuare ispezione ipotecaria, lettura delle formalità e visura storica presso il Catasto aggiornata alla data del 30/07/2018, e conferma quanto dichiarato nel Certificato notarile, senza aggiunta di ulteriori variazioni avvenute.

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

Si

Nota: Non risultano trascritte le accettazioni dell'eredità (come si dirà meglio più avanti).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato
condominiale, con corte pertinenziale ad uso esclusivo.**

Viale Lunigiana, 106 – Filetto di Villafranca - Villafranca

Quota e tipologia del diritto

1/1 della proprietà in regime di comunione legale (relativamente al 1° matrimonio con

[REDACTED]

[REDACTED]

Residenza [REDACTED]

[REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

[REDACTED] -

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

[REDACTED]

Risulta che il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] hanno presentato

ricorso al Tribunale [REDACTED] per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio suindicato.

Con sentenza [REDACTED] passata in giudicato [REDACTED] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio suindicato.

Nota: il compendio oggetto del presente procedimento è stato acquistato dal debitore quando ancora era coniugato in regime di comunione legale, con [REDACTED], pertanto il bene risulta essere per ½ di proprietà di [REDACTED].



Si fa presente pertanto che: **erroneamente la quota pignorata è di 1/1 della proprietà in regime di comunione legale attribuita a [REDACTED] (alla data del Pignoramento in realtà risulta essere di 1/2), e che comunque non è stato dato avviso alla [REDACTED] proprietaria della restante quota di 1/2.** Eventuali comproprietari: [REDACTED] per 1/2 della proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Proprietario per 1/1 in regime di comunione legale dei beni

Dati identificativi: **foglio 10, particella 587, subalterno 2**, indirizzo Viale Lunigiana, piano T-1°, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie mq133 (Totale escluse aree scoperte: mq 115), rendita € 387,34

Scheda catastale: Protocollo n.MS0068095 del 26/10/2006,

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione toponomastica del 16/05/2013 prot. n.MS0045602 in atti dal 16/05/2013
Variazione di toponomastica (n.14926.1/2013) -

Detta particella deriva dalla particella 587 fg.10 giusta variazione del 26/10/2006 prot. n.MS006895 in atti dal 26/10/2006 - Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni (n.5426.1/2006) -

Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Il fabbricato è stato edificato sulla particella 587 di Fg.10 'ente urbano', sup.06 are 50 ca, derivante dalla particella 407 di Fg.10 - giusta Variazione d'ufficio del 06/07/1977 Impianto meccanografico del 24/09/1969.

Dall'elaborato planimetrico si evince che il fabbricato distinto al n.di particella 587, è così composto:

- sub.1- Abitazione di tipo civile a Piano Terra
- sub.2- Abitazione di tipo civile a P.1°
- sub.3- Corte di ingresso comune ai sub.1 e 2 (B.C.N.C.)

Confini: per la particella 587: Viale Lunigiana, particelle 346, 901, 900, 406, s.s.a.

per la particella 587 sub2: particella 587 sub1 e sub3 (BCNC); con Viale Lunigiana, con particelle 346, 901,900,406, s.s.a.

Nota: si fa presente che viene pignorata la particella 587 sub.2 (corrispondente all'appartamento a P.1° e alla corte esclusiva a P.Terra), e non viene indicato il sub.3, (corte di ingresso comune) che risulta essere bene comune ad entrambi i subalterni 2 e 1 (appartamento a P.Terra)

Conformità catastale: **non conforme** relativamente all'intestazione della quota di proprietà, che non è di 1/1 in regime di comunione legale, ma di 1/2 in comunione ordinaria (essendo intervenuta separazione fra i coniugi [REDACTED])

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

Corte di ingresso comune (sub.3) alle unità immobiliari di P.T. (sub.1) e di P.1° (sub.2), che compongono il fabbricato

2. DESCRIZIONE GENERALE AMBITO IN CUI SI TROVA IL BENE:

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Villafranca di Lunigiana, situata nell'entroterra della provincia di Massa Carrara, nella parte mediana della vallata del fiume Magra, lungo la Via Francigena. L'area entro cui ricade il compendio è una zona



residenziale semicentrale, di completamento, a carattere misto - residenziale e agricolo ubicata nell'immediate vicinanze del centro, sede del municipio, delle attività commerciali, artigianali, semiindustriali e di servizio, che si sviluppano prevalentemente lungo l'importante arteria viaria della Strada Statale N°62, denominata Cisa. Nel paese, a circa 1 km dal compendio, si conservano ancora le vestigia dell'antico borgo medievale. Il Comune un tempo prevalentemente dedito all'agricoltura, è oggi sede di aziende produttive e di settore terziario di modesta entità. Il territorio comunale racchiude alcuni tra i centri storici più interessanti per conformazione urbanistica e collocazione ambientale, tra cui Filetto, Malgrate, Mocrone, mete turistiche rinomate.

Caratteristiche zona: residenziale saturo normale

Area urbanistica: mista residenziale-agricola a traffico locale, con parcheggi lungo la viabilità, a servizio dei residenti

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

Servizi offerti dalla zona: piccoli e medi esercizi commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali-agricole

Importanti centri limitrofi: Aulla, Pontremoli

Attrazioni paesaggistiche: naturalità dei luoghi tipici lunigianesi

Attrazioni storiche: borghi, castelli, chiese

Principali collegamenti pubblici: mezzi pubblici di superficie

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di comodato d'uso gratuito, stipulato in data [REDACTED] Registrato all' Agenzia delle Entrate- Ufficio [REDACTED] in data 11/06/2012 al n.3578
Tipologia contratto: a tempo indeterminato, con decorrenza dal 05/06/2012

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento

Opponibilità ai terzi:

No

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:

– **Domanda giudiziale** annotata a favore di Banca Toscana S.P.A. contro [REDACTED]

Derivante da divisione giudiziale Tribunale di Massa Carrara rep.9669/2004 ; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 25/11/2004 ai nn. R.G.12963, R.P.8398

Grava sulla **ex particella 587 di foglio 10**

Nota: con la suddetta ordinanza divisionale cessa la comunione indivisa (½ a ciascuno) di [REDACTED], sulla particella 587, divenuta in seguito a Divisione: 587 sub1 (appartamento a P.T. e corte esclusiva) assegnata per 1/1 della proprietà [REDACTED], e 587 sub2 (appartamento a P.1° e corte esclusiva) assegnata per 1/1 della proprietà ad [REDACTED] con la particella 587 sub3 (porzione di terreno fronte strada costituente l'accesso all'immobile) in comproprietà per la quota di ½ a ciascuno dei due condidenti.

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 Veneto Banca S.C.P.A. contro Di [REDACTED], in qualità di debitore, [REDACTED] qualità di terzo datore di ipoteca, derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Importo ipoteca: € 450.000,00 -Importo capitale: € 250.000,00
Rogito: notaio dott.Franco Golin di Lonigo in data 25/07/2011 ai nn. 54124/14115; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 04/08/2011 ai nn. R.G.7184, R.P.1153
Note: Alla data dell'atto di concessione del mutuo fondiario 25/07/2011 - i [REDACTED], coniugi, erano in comunione legale dei beni, ciascuno per la quota di ½ in proprietà. In data 04/08/2011 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi Grava sul Corpo **A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con corte pertinenziale ad uso esclusivo.**
Costo per la cancellazione: € 35,00

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Credito Valtellinese S.C. contro [REDACTED], per la quota di ½ derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Sondrio Importo ipoteca: € 100.000,00 - Importo capitale: € 100.000,00 Rogito: Pubblico Ufficiale del Tribunale di Sondrio in data 12/06/2012 al n. 3546; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 03/07/2012 ai nn. R.G.5447, R.P.647
Grava sul Corpo **A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con corte pertinenziale ad uso esclusivo.**
Costo per la cancellazione: € 594,00

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA [REDACTED], per la quota di 1/1** derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Massa in data 20/12/2017 al n. 3597, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 16/02/2018 ai nn. R.G.1332, R.P.1020
Grava sul Corpo **A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con corte pertinenziale ad uso esclusivo.**
Costo per la cancellazione: € 294,00
Nota**: la sottoscritta ha già evidenziato sopra che la quota pignorata non risulta essere quella di 1/1, per le ragioni suesposte
Si fa presente che:
- Agenzia delle Entrate- Riscossione (Agente della Riscossione per la provincia di Vicenza), in data 14/03/2018, interviene nella presente



procedura esecutiva per l'importo di € 18.225,70, relativo a tributi iscritti a ruolo a nome [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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: utenze domestiche

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile per la presenza di corpo scala a doppia rampa per raggiungere l'unità immobiliare posta a P.1°, in assenza di ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietari: [REDACTED], unitamente ciascuno per la quota di 1/2 della proprietà, dal 07/03/1974 al 26/09/1986, in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott.A.Brunelli, in data 07/03/1974, al n. 16065 -.

Note: L'atto ha per oggetto la vendita del terreno censito al NCT del Comune di Villafranca al fg.10, particella 587, sup. 06 are 50 ca, su cui è stato edificato il fabbricato (di cui è parte il compendio oggetto della presente E.I)

Proprietari: [REDACTED] per la quota di 3/4 (1/2 già posseduto + 1/4 per Successione in morte di [REDACTED] per la quota di 1/4 (per Successione in morte di [REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED] trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data [REDACTED]

Nota: non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità

Proprietari: [REDACTED] per la quota di 1/2 (1/4 già lo possedeva per Successione in morte della madre [REDACTED] + 1/4 per rinuncia di [REDACTED] all'eredità di [REDACTED] Anna in suo favore) e [REDACTED]

[REDACTED] alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 21/02/1987, ai nn. R.G.1547, R.P.1171.

Nota: non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità



Nota: il bene – particella 587 – risulta fino a qui, in comproprietà indivisa a [REDACTED], ciascuno per 1/2

Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 sulla particella 587 sub2 (appartamento a P.1° e corte esclusiva), e [REDACTED] per la quota di 1/1 sulla particella 587 sub1 (appartamento a P.T e corte esclusiva), oltre comproprietà per 1/2 ciascuno sulla particella 587 sub3 (porzione di terreno fronte strada costituente l'accesso comune all'immobile) **dal 05/02/2008 al 21/02/2010** in forza di ordinanza divisionale emessa dal Tribunale di Massa, in data 05/02/2008, al n. 166; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 05/05/2008, ai nn. R.G.4572, R.P.2994. Nota: Cessa la comunione con [REDACTED]

Proprietaria: [REDACTED] per la quota di 1/1 sulla particella 587 intera (sub.1-2-3-) **dal 21/02/2010 al 28/04/2011** in forza di dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] ([REDACTED]) in data 03/03/2011, registrata ad Aulla rep.30/9990/11, trascritta il 07/04/2011 ai nn.R.G.3000,R.P.2093 Nota: non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità

Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà (in regime di comunione legale) sulla particella 587 sub2 e la comproprietà di 1/2 sulla particella 587 sub3, **dal 28/04/2011 ad oggi** in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott.Vertere Morichelli, in data 28/04/2011 ai nn. 83858/20672 -, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 11/05/2011, ai nn. R.G.4074, R.P.2835. Note: L'immobile è pervenuto al debitore in regime di comunione legale (all'epoca era coniugato [REDACTED]). Successivamente è avvenuta la separazione – 04/08/2011 – e attualmente la propria quota di spettanza è pari a 1/2 (vedi Nota più sopra)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato condominiale di Viale Lunigiana 106, di cui è parte il Corpo A formante il Lotto 1, è stato costruito in virtù di:

Concessione Edilizia

Numero pratica: 743 – Prot.794 -

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 18/02/1974 al n. di prot. 794

Rilascio: in data 14/06/1974

Abitabilità rilasciata in data 10/06/1974

7.1 Conformità edilizia:

Conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Conforme



frazione: Filetto, Viale Lunigiana, 106

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	P.S. approvato con Delib. C.C. N°57 del 31/10/2008; R.U. approvato con Delib.C.C. N°4 del 11/02/2010
Zona omogenea:	U.T.O.E. n°6 di 'Mocrone-Filetto-Villafranca'; Zona B1 'Ambiti di trasformazione, Aree residenziali di completamento sature'
Norme tecniche di attuazione:	Approvate il 24/08/2010 Art.20 'Ambiti di trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1' Art.53 'Fascia di rispetto delle linee elettriche'
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:	quello realizzato
Rapporto di copertura:	quello realizzato
Altezza massima ammessa:	quella esistente
Volume massimo ammesso:	quello realizzato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Non è possibile alcun ampliamento poiché il fabbricato ricade nella fascia di rispetto delle linee elettriche, in cui è fatto divieto assoluto di nuova edificazione (e pertanto, anche di ampliamenti aventi carattere residenziale). Nel caso specifico, all'interno della resede dell'immobile è presente un traliccio ENEL
Dichiarazione di conformità con il PRG/RU:	SI
Note:	L'area entro cui ricade il compendio immobiliare non è soggetta a Vincoli

Descrizione del bene di cui al Corpo **A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con corte pertinenziale**

Trattasi di compendio immobiliare facente parte di fabbricato condominiale a 2 piani fuori terra, provvisto di resede coltivata a prato erboso, di cui parte destinata a corte di ingresso comune ad entrambe le unità immobiliari (a P.T. e a P.1°) - sub3 -, e parte in uso esclusivo a ciascuna delle suindicate unità, senza delimitazione di recinzione interna di proprietà. Detto compendio è composto di:



- appartamento a Piano 1°, cui si accede esternamente dal cancello di ingresso e resede condominiale comune all'unità di P.T., lungo Viale Lunigiana, attraverso corpo scala, anch'esso comune alle 2 unità che compongono il fabbricato, della **superficie lorda di mq 108** e altezza interna variabile da ml 3,00 e ml 3,09
- corte comune a Piano Terra e scala esterna di collegamento al piano 1°, della **superficie di mq 40** (sub3)
- corte pertinenziale esclusiva a Piano Terra, che si sviluppa ad 'L' lungo i lati a sud e a ovest del fabbricato, della **superficie di mq 220**

L'appartamento risulta composto da: ingresso, disimpegno, 2 camere matrimoniali, 1 camera singola, bagno, cucina, oltre terrazza posta a sud, con accesso da una camera matrimoniale e dalla cucina.

La corte pertinenziale esclusiva risulta coltivata a prato erboso; non è delimitata da alcun tipo di recinzione interna di separazione dall'altra porzione di resede esclusiva dell'alloggio di P.Terra.

La porzione di corte comune è quella a cui si accede direttamente da Viale Lunigiana, attraverso cancello carraio e cancello pedonale, e su cui insiste il corpo scala esterno che conduce al P.1°.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: presenta discrete condizioni di manutenzione e cura; non si rileva presenza di umidità all'interno dell'alloggio, mentre è stata riscontrata sulla muratura del corpo scala esterno.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche edilizie e strutturali:

Balcone	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: Il terrazzo è provvisto di piccola falda inclinata di copertura in manto di cotto, sostenuta da pilastri in ferro
Fondazioni	tipologia: continue materiale: muratura condizioni: buone
Solai	tipologia: legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: mattoni e pietrame condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: pedonale, ad anta unica carraio, a doppia anta materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio



	protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: a separazione dell'ingresso dal disimpegno, vi è una porta in legno e vetro
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame rivestimento: mattoni paramano condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: mista: marmo e ceramica condizioni: buone - Note: Bagno e cucina in piastrelle di ceramica; ovunque, in marmo beige e scuro
Portone di ingresso	tipologia: anta fissa + anta apribile materiale: alluminio e vetro accessori: maniglia semplice condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: da normalizzare - Note: la struttura portante della scala, in muratura, presenta evidenti segni di infiltrazioni di umidità, con porzioni di intonaco ammalorato e/o in distacco
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: esistente ma non funzionante - Note: Impianto unico per il fabbricato
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: di vecchia installazione



Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: collegata alla rete fognaria della casa, e, da lì avviene il raccordo con la rete comunale recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: gas condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: da ristrutturare conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: Impianto esistente ma non attivo, unico a servizio dell'intero fabbricato
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa ovunque, ad eccezione di elemento scaldasalviette in bagno condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: con caldaia esterna a servizio dell'intero fabbricato Impianti (conformità e certificazioni) Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Di vecchia installazione risalente alla costruzione del fabbricato condominiale (anno 1974) e mai modificato
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca di installazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Comune al fabbricato, con caldaia esterna a gas metano esterna
Stato impianto	Normale



Epoca di realizzazione/adeguamento	Di vecchia installazione risalente alla costruzione del fabbricato (anno 1974) e mai modificato
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca di installazione

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
---	----

Note generali impianti: All'interno della resede del fabbricato, nella porzione di proprietà esclusiva all'unità immobiliare di P.Terra, è ubicato un traliccio ENEL a grande potenza

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il compendio di cui al Lotto 1 è composto da:

- appartamento a P.1° composto da: ingresso, disimpegno, 3 camere, bagno, cucina, soggiorno, per una superficie lorda di mq 108, oltre terrazza della superficie di mq 11,20
- corte esclusiva della superficie di mq 220 (non delimitata da recinzione interna di separazione dalla corte esclusiva dell'unità immobiliare di P.Terra)
- ingresso comune, corte comune e corpo scala comune, della superficie di mq 40

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare Piano 1°	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00



Terrazza	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75
Corte pertinenziale esclusiva	superf. esterna lorda	25,00	0,10	2,50
Corte pertinenziale esclusiva	superf. esterna lorda	195,00	0,02	3,90
Ingresso corte corpo scala esterno comuni	superf. esterna lorda	40,00	0,05	2,00
		379,00		119,15

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2017

Zona: D1-Malgrate-Mocrone-Filetto-Loc.La Costa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.250,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.850,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Comune di Villafranca



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara

Uffici del registro di Massa Carrara

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
 Agenzie immobiliari in esercizio sul territorio Osservatori
 del Mercato Immobiliare O.M.I.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Destinazione d'uso: residenziale

Periodo: attuale

Zona: Villafranca di Lunigiana (semicentrale) Valore
 di mercato medio= € 1.700,00/mq di S.L.;

Altre fonti di informazione:

analisi del compendio effettuata al sopralluogo

indagine relativa a compravendite di beni simili effettivamente avvenute nel
 periodo attuale

valori di quotazione pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano
 per quella zona,

ed utilizzando per il calcolo delle superfici commerciali la

Norma UNI 10750 e l'Allegato C di cui al DPR 138/1998 e s.m.i.,

di seguito si riportano le valutazioni dalla sottoscritta ritenute
 adeguate.

8.3 Valutazione corpi:

A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con corte pertinenziale ad uso esclusivo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 202.555,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità immobiliare Piano 1°	108,00	€ 1.700,00	€ 183.600,00
Terrazza	2,75	€ 1.700,00	€ 4.675,00
Corte pertinenziale esclusiva	2,50	€ 1.700,00	€ 4.250,00
Corte pertinenziale esclusiva	3,90	€ 1.700,00	€ 6.630,00
Ingresso corte comune e corpo scala esterno comuni	2,00	€ 1.700,00	€ 3.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 202.555,00

Pag. 14 di 15

Ver. 3.0

Edicom Finance
 srl



andamento in flessione negativa mercato immobiliare	€ -16.204,40
presenza traliccio ENEL aumento del 4.00%	€ 7.454,02
Valore Corpo	€ 193.804,62
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 193.804,62
Valore complessivo diritto e quota	€ 193.804,62

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota di 1/1
A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con corte pertinenziale	Abitazione di tipo civile [A2]	119,15	€ 193.804,62	€ 193.804,62

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima: Spese per cancellazione formalità:

€ 923,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 192.881,62

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato", alla cifra tonda di: € 190.000,00

Si precisa ancora che il Pignoramento colpisce la quota di 1/1 in regime di comunione legale del bene, ma il debitore alla data del presente Procedimento possiede soltanto la quota di 1/2, per i motivi suesposti.

Nota: la presente vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A., in relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile ai sensi dell'art.10 DPR 633/1972.

Massa, 04-10-2018

L'Esperto alla stima
Architetto Giovanna Pucci



Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.R.G. E.I. 174/2017

promossa da: **MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**
(ARTEMIDE SPV SRL +1)

contro: XXXXXXXXXX

riunita alla:

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.R.G. E.I. 52/2020

promossa da: **AMCO-Asset Management Company S.p.a.**

contro: XXXXXXXXXX

Data udienza: 14-04-2021

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Annalisa Nicolai**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 1 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione in
fabbricato condominiale,
con corte pertinenziale ad uso esclusivo**

Esperto alla stima: **Architetto Giovanna Pucci**

Codice fiscale: PCCGNN63E63F023A

Studio in: Piazza Aranci 6 - 54100 Massa

Telefono: 339 4430599

Fax: 0585 791150

Email: giovannapucci@virgilio.it

Pec: giovanna.pucci@archiworldpec.it

Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**
Località **Filetto**
Viale Lunigiana, 106

**Lotto: 1 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione
in fabbricato condominiale,
con corte pertinenziale ad uso esclusivo**

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

Il Creditore Procedente della Procedura nrg.174/2017 contro [REDACTED], ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva - a firma notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone, iscritta al Collegio Notarile di Palermo e Termini Imerese -.

La certificazione risale sino alla data dell'atto di acquisto del terreno (anno 1974) su cui sarà edificato il fabbricato di cui è parte il bene oggetto del presente procedimento, data che è antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del Pignoramento (16/02/2018), riportando ogni formalità presente e, inoltre, tutti i successivi passaggi di proprietà del bene dal 1974 fino al 27/02/2018, ad eccezione degli atti di Accettazione tacita dell'eredità, tutti trascritti successivamente (anno 2019).

La certificazione indica inoltre correttamente gli identificativi catastali attuali e le variazioni storiche sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, relativamente alla formazione dei subalterni della particella 587.

Il Pignoramento non comprende la corte di ingresso comune alle 2 unità immobiliari poste a piano Terra e piano 1° - rubricata al fg 587 sub3 - attraverso la quale si accede al bene oggetto della procedura - rubricato al fg 587 sub.2 -: il bene sarà pertanto posto in vendita come "fondo intercluso".

Con successiva Annotazione a trascrizione, per Restrizione di beni, il Pignoramento - avente ad oggetto inizialmente la quota di 1/1 della proprietà, erroneamente intestato all'esecutato - colpisce successivamente, correttamente, la quota di 1/2 della proprietà in capo al debitore [REDACTED].

Il Creditore Procedente della Procedura nrg.52/2020 contro [REDACTED], ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva - a firma notaio dott. Vincenzo Calderini in Maddaloni, iscritta al Collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) -.

La certificazione risale sino alla data dell'atto di acquisto del terreno (anno 1974) su cui sarà edificato il fabbricato di cui è parte il bene oggetto del presente procedimento, data che è antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del Pignoramento (08/10/2020), riportando ogni formalità presente e, inoltre, tutti i successivi passaggi di proprietà del bene dal 1974 fino all'attualità, integrandolo con le indicazioni degli atti pubblici notarili di Accettazione dell'eredità.

La certificazione indica inoltre correttamente gli identificativi catastali attuali e le variazioni storiche sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, relativamente alla formazione dei subalterni della particella 587.

Il Pignoramento non comprende la corte di ingresso comune alle 2 unità immobiliari poste a piano Terra e piano 1° - rubricata al fg 587 sub3 - attraverso la quale si accede al bene oggetto della procedura - rubricato al fg 587 sub.2 -: il bene sarà pertanto posto in vendita come "fondo intercluso". Il Pignoramento colpisce la quota di 1/1 della proprietà in regime di comunione legale - non correttamente -, in capo all'esecutata [REDACTED].

In realtà l'esecutata è titolare della quota di 1/2 della proprietà del bene, e parimenti l'ex coniuge [REDACTED] in seguito alla separazione (come si dirà meglio più avanti).

Le 2 Procedure sono state riunite, con ordinanza del G.E. dott.ssa Pinna, in data 06/02/2021.

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- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con corte pertinenziale ad uso esclusivo. Viale Lunigiana, 106 – Filetto di Villafranca - Villafranca

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

per 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

Dati identificativi: **foglio 10, particella 587, subalterno 2**, indirizzo Viale Lunigiana, piano T-1°, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie mq133 (Totale escluse aree scoperte mq 115), rendita € 387,34

Scheda catastale: Protocollo n.MS0068095 del 26/10/2006

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Variazione toponomastica del 16/05/2013 prot. n.MS0045602 in atti dal 16/05/2013 - Variazione di toponomastica (n.14926.1/2013) -

Detta particella deriva dalla particella 587 fg.10 giusta variazione del 26/10/2006 prot.

n.MS006895 in atti dal 26/10/2006 - Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni (n.5426.1/2006)-

Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario - Impianto meccanografico del 24/09/1969

Dall'elaborato planimetrico si evince che il fabbricato distinto al n.di particella 587, è così composto:

- sub.1- Abitazione di tipo civile a Piano Terra e resede esclusiva
- sub.2- Abitazione di tipo civile a P 1° e resede esclusiva a Piano Terra
- sub.3- Corte di ingresso comune ai sub.1 e 2 (B.C.N.C.)

Nota: Si fa presente che non è oggetto delle Procedure qui riunite - RGE 174/2017 e 52/2020 la corte di ingresso comune (sub.3) ai subalterni 1 e 2.

Confini: La particella 587 sub.2 confina con: particella 587 sub1 e sub3 (BCNC); con Viale Lunigiana, con particelle 346, 901,900,406, s.s.a.

Note sulla conformità catastale: **Il bene è stato acquistato dal debitore – aprile 2011 quando ancora era coniugato con [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, ma in seguito alla separazione fra i coniugi, esso risulta essere in proprietà a entrambi, per la quota di 1/2 ciascuno.**

Quota e tipologia del diritto

1/2 della piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari eseguiti:

[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 della piena proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali _____ comproprietari _____ eseguiti:

[REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Manca l'indicazione del Civico n°106

- Viene indicata non correttamente l'intestazione della proprietà: non è di 1/1 in regime di comunione legale in capo [REDACTED] ma di 1/2 in comunione ordinaria (essendo intervenuta separazione [REDACTED]) della piena proprietà, in capo a ciascuno dei 2 debitori.

Regularizzabili mediante: Correzione dati in visura

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

Il bene oggetto delle presenti Procedure riunite – NRG 174/2017 e 52/2020 – è la quota intera

2. DESCRIZIONE GENERALE AMBITO IN CUI SI TROVA IL BENE:

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Villafranca di Lunigiana, situata nell'entroterra della provincia di Massa Carrara, nella parte mediana della vallata del fiume Magra, lungo la Via Francigena. L'area entro cui ricade il compendio è una zona residenziale semicentrale, di completamento, a carattere misto - residenziale e agricolo - ubicata nell'immediate vicinanze del centro, sede del municipio, delle attività commerciali, artigianali, semiindustriali e di servizio, che si sviluppano prevalentemente lungo l'importante arteria viaria della Strada Statale N°62, denominata Cisa. Nel paese, a circa 1 km dal compendio, si conservano ancora le vestigia dell'antico borgo medievale. Il Comune un tempo prevalentemente dedito all'agricoltura, è oggi sede di aziende produttive e di settore terziario di modesta entità. Il territorio comunale racchiude alcuni tra i centri storici più interessanti per conformazione urbanistica e collocazione ambientale, tra cui Filetto, Malgrate, Mocrone, mete turistiche rinomate.

Caratteristiche zona: residenziale saturata normale

Area urbanistica: mista residenziale-agricola a traffico locale con parcheggi lungo la viabilità, a servizio dei residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: piccoli e medi esercizi commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali-agricole

Importanti centri limitrofi: Aulla, Pontremoli

Attrazioni paesaggistiche: naturalità dei luoghi tipici lunigianesi

Attrazioni storiche: borghi, castelli, chiese

Principali collegamenti pubblici: mezzi pubblici di superficie

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con Contratto di comodato d'uso gratuito, stipulato in [REDACTED]

Registrato a Agenzia delle Entrate - Ufficio di Vicenza 2 - [REDACTED].3578 Tipologia

contratto: a tempo indeterminato, con decorrenza dal 05/06/2012

Il contratto è stato stipulato in data antecedente i pignoramenti.

Opponibilità ai terzi:

No

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:

Domanda giudiziale a favore di Banca Toscana S.P.A. contro

Derivante da Divisione giudiziale Tribunale di Massa Carrara in data 30/10/2004 al n. 9669;

trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 25/11/2004 ai nn. R.G. 12963, R.P.8398

Grava sulla particella 587 di foglio 10

Nota: con la suddetta ordinanza divisionale, cessa la comunione indivisa (1/2 a ciascuno) di

divenuta - a seguito di Divisione – in siffatto modo:

- part.587 sub.1 (appartamento a P.Terra e corte esclusiva), assegnata per 1/1 della proprietà, a

- part.587 sub.2 (appartamento a P.1° e corte esclusiva), assegnata per 1/1 della proprietà, a

- part.587 sub.3 (porzione di terreno fronte strada costituente l'accesso al fabbricato), in comproprietà per la quota di 1/2 a ciascuno dei 2 condidenti.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

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 Veneto Banca S.C.P.A. contro
per la quota di 1/2 in qualità di parte mutuataria e
per la quota di 1/2 in qualità di terzo datore di ipoteca derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Importo ipoteca: € 450.000,00 - Importo capitale: € 250.000,00
Rogito: notaio dott.Franco Golin di Lonigo in data 25/07/2011 ai nn. 54124/14115; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 04/08/2011 ai nn. R.G. 7184, R.P.1153
Note: Alla data dell'atto di concessione del mutuo fondiario - 25/07/2011 - i sigg. , coniugi, erano in comunione legale dei beni (anche se all'art.16 di detto contratto viene riportata la dicitura "coniugi in separazione dei beni"): la proprietaria per la quota di 1/2 è in qualità di terzo datore di ipoteca, mentre proprietario della quota di 1/2 è in qualità di debitore ipotecario.
In data 04/08/2011, con provvedimento n. è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Alla stessa data del 04/08/2011, viene iscritta l'ipoteca derivante dalla concessione del mutuo fondiario.
Per tale motivo l'iscrizione riporta la quota spettante al debitore consistente in 1/2 in regime di separazione di beni.

In data 10/10/2014 [REDACTED] hanno presentato ricorso al [REDACTED] per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Con sentenza del Tribunale di [REDACTED], passata in giudicato il 29/10/2015, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Credito Valtellinese S.C. [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà derivante da: decreto ingiuntivo
Importo ipoteca: € 100.000,00 - Importo capitale: € 100.000,00
Rogito: Pubblico Ufficiale del Tribunale di Sondrio in data 12/06/2012 al n. 3546; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 03/07/2012 ai nn. R.G.5447, R.P.647

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro Di [REDACTED], per la quota di 1/1 della proprietà in regime di comunione legale derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Massa in data 20/12/2017 al n. 3597, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 16/02/2018 ai nn. R.G.1332, R.P.1020
- **Annotazione** a trascrizione, per **Restrizione dei beni**, in data 09/01/2019, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, il 08/04/2019 ai nn.R.G.3080, R.P.320, con cui viene ridotto il Pignoramento nei confronti di [REDACTED], relativamente alla quota di 1/2 della proprietà.
- Segue: **Ricorso per intervento** ex art.499 e 564 c.p.c. nella procedura per espropriazione immobiliare RGE 174/2017, contro [REDACTED], in data 04/07/2019, della SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA'S.G.A., SOCIETA' PER AZIONI (in virtù di sottoscrizione contratto di acquisizione del portafoglio di crediti con VENETO BANCA S.p.A. in data 12/03/2018), per un importo di € 293.482,53 oltre interessi e spese.
- Segue: **Ricorso per intervento** nella procedura per espropriazione immobiliare RGE 174/2017, contro [REDACTED], dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-Riscossione, in data 14/03/2018, per un importo di €18.225,70 oltre interessi e spese.
- Segue: **Ricorso per intervento** nella procedura per espropriazione immobiliare RGE 174/2017, contro [REDACTED], dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-Riscossione, in data 18/12/2020, per un importo di € 11.592,36 oltre interessi e spese.
- Segue: **Comparsa di costituzione** ex art.111 c.p.c. nella procedura per espropriazione immobiliare RGE 174/2017, contro [REDACTED] di ARTEMIDE SPV S.r.l. (cessionaria del credito di Monte dei Paschi di Siena S.p.A. dal 28/12/2018), la quale conferisce procura alla FIRE S.p.A. a partire dal 09/01/2019, per "richiamare, confermare e fare proprie le istanze, le richieste, le difese, le eccezioni e le deduzioni tutte già avanzate dalla cedente (MPS)..., e chiede che venga estromessa la cedente".
- **Pignoramento** a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà in regime di comunione legale derivante da: Atto giudiziario Tribunale di Massa in data 23/06/2020 al n. 947, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 08/10/2020 ai nn. R.G.7341, R.P.5649.

Nota: la quota di proprietà in capo all'esecutata è invero pari a 1/2 della piena proprietà; pertanto il Pignoramento deve essere ristretto alla sola quota di spettanza dell'esecutata.

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: quelle relative alle utenze domestiche

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non siamo in presenza di Condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per la presenza di corpo scala per accedere all'unità immobiliare posta a P.1°, in assenza di ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: non presente **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: [REDACTED], unitamente e ciascuno per la quota di ½ della proprietà, **dal 07/03/1974 al 26/09/1986**, in forza di atto di compravendita – a rogito di notaio dott.A.Brunelli, in data 07/03/1974, al n.16065 -, avente ad oggetto il terreno censito al fg.10, particella 587, su cui è stato edificato l'intero fabbricato (di cui è parte il compendio oggetto delle presenti procedure).

Proprietari: [REDACTED], per la quota di ½ della proprietà ciascuno dell'intero compendio – fabbricato e resede – di cui alla particella 587, **dal 26/09/1986 al 05/02/2008**, in seguito a Denuncia di successione in morte [REDACTED] in data 26/09/1986 – presentata presso l'Ufficio del Registro di Aulla il 06/03/1991 n.rep.3/422 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 09/03/1991 ai nn.R.G.1924, R.P.1414 – e Rinuncia all'eredità di [REDACTED] – atto registrato ad Aulla il 23/02/1987 al n.322 mod.1 in favore della figlia [REDACTED] relativamente alla quota di ¼ ricevuta per successione dalla moglie.

Segue: *Accettazione tacita dell'eredità* – notaio dott.Morichelli in data 28/04/2011 rep.83858, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 13/02/2019 ai nn.R.G.1249, R.P.954 – in favore di [REDACTED], per i diritti pari a ½ della proprietà sul bene di cui alle procedure, contro [REDACTED]

Proprietari: [REDACTED], per la quota di 1/1 sul bene di cui alle procedure (587 sub.2), [REDACTED], per la quota di 1/1 del bene di cui alla particella 587 sub.1, oltre comproprietà indivisa di ½ ciascuno sul bene di cui alla particella 587 sub.3 (porzione di terreno fronte strada costituente l'accesso comune al fabbricato), **dal 05/02/2008 al 21/02/2010**, in seguito a Ordinanza Divisionale emessa dal Tribunale di Massa in data 05/02/2008 rep.166, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 05/05/2008 ai nn.R.G.4572, R.P.2994, con cui cessa la comunione fra [REDACTED].

Proprietari: [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà dell'intero compendio – fabbricato e resede – di cui alle particelle 587 sub.1, sub.2, sub.3, **dal 21/02/2010 al 28/04/2011**, in seguito a Denuncia di successione in morte di [REDACTED], in data 21/02/2010 – presentata all'Ufficio del Registro di Aulla il 03/03/2011 n.rep.30/9990 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 07/04/2011 ai nn. R.G.3000, R.P.2093 -

Segue: *Accettazione tacita dell'eredità* – notaio dott.Morichelli in data 28/04/2011 rep.83858, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Di Massa Carrara in data 13/02/2019 ai nn.R.G.1250, R.P.955 – in favore di [REDACTED], per i diritti pari a ½ della proprietà sul bene di cui alle procedure, contro [REDACTED].

Proprietari: [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, **dal 28/04/2011 al 04/08/2011**, in forza di atto di compravendita da [REDACTED] - a rogito di notaio dott.Vertere Morichelli, in data 28/04/2011, ai nn. 83858/20672; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 11/05/2011, ai nn. R.G.4074, R.P.2835 -.

Proprietari: [REDACTED], ciascuno per la quota di ½ della proprietà, **dal 04/08/2011 ad oggi**, in seguito alla omologazione separazione consensuale fra i coniugi, in virtù di Provvedimento del Tribunale Ordinario di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N°743

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/02/1974 al n. di prot. 794

Rilascio in data 14/06/1974

Abitabilità/agibilità in data 10/06/1974

7.1 Conformità edilizia:

Conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Conforme

frazione: Filetto, Viale Lunigiana, 106

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	P.S. approvato con Delib. C.C. N°57 del 31/10/2008; R.U. approvato con Delib.C.C. N°4 del 11/02/2010
Zona omogenea:	U.T.O.E. n°6 di 'Mocrone-Filetto-Villafranca'; Zona B1 'Ambiti di trasformazione, Aree residenziali di completamento sature'
Norme tecniche di attuazione:	Approvate il 24/08/2010 - Art.20 'Ambiti di trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1' Art.53 'Fascia di rispetto delle linee elettriche'

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:	quello realizzato
Rapporto di copertura:	quello realizzato
Altezza massima ammessa:	quella esistente
Volume massimo ammesso:	quello realizzato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Non è possibile alcun ampliamento poiché l'immobile rientra nella fascia di rispetto delle linee elettriche, in cui è fatto divieto assoluto di nuova edificazione (e pertanto, anche di ampliamenti aventi carattere residenziale). Nel caso specifico, all'interno della resede del fabbricato di cui è parte il bene - nella porzione di proprietà esclusiva dell'u.i. di P.Terra (sub.1) è presente un traliccio ENEL
Dichiarazione di conformità con il PRG/RU:	SI
Note:	L'area entro cui ricade il compendio immobiliare non è soggetta a Vincoli

Descrizione del bene di cui al Corpo A: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con corte pertinenziale**

Trattasi di compendio immobiliare facente parte di fabbricato condominiale a 2 piani fuori terra, provvisto di resede coltivata a prato erboso, di cui parte destinata a corte di ingresso comune ad entrambe le unità immobiliari (a P.T. e a P.1°) - il sub.3 -, e parte in uso esclusivo a ciascuna delle suindicate unità, senza delimitazione di recinzione interna di proprietà.

Detto compendio è composto di:

- appartamento a Piano 1°, cui si accede esternamente dal cancello di ingresso e resede comune all'unità di P.T., lungo Viale Lunigiana, attraverso corpo scala, anch'esso comune alle 2 unità che compongono il fabbricato, della superficie lorda di mq 108,00 e altezza interna variabile da ml 3,00 e ml 3,09, oltre terrazza della superficie di mq 11,20
- corte comune a Piano Terra e scala esterna di collegamento al piano 1°, della superficie di mq 40,00 - sub.3 - **non oggetto delle Procedure riunite** -
- corte pertinenziale esclusiva a Piano Terra, che si sviluppa ad 'L' lungo i lati a sud e a ovest del fabbricato, della superficie di mq 220,00

L'appartamento risulta composto da: ingresso, disimpegno, 2 camere matrimoniali, 1 camera singola, bagno, cucina, soggiorno, oltre terrazza posta a sud, con accesso da una camera matrimoniale e dalla cucina.

La corte pertinenziale esclusiva risulta coltivata a prato erboso; non è delimitata da alcun tipo di recinzione interna di separazione dall'altra porzione di resede esclusiva dell'unità immobiliare posta a Piano Terra.

La porzione di corte comune (587 sub.3) è quella a cui si accede direttamente da Viale Lunigiana, attraverso cancello carraio e cancello pedonale - anch'essi comuni alle 2 u.i. -, e su cui insiste il corpo scala che conduce al Piano 1°.

NOTA: si precisa nuovamente che il sub.3 - corte comune di accesso al sub.1 e al sub.2 - non è oggetto delle procedure di Pignoramento, qui riunite.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: presenta discrete condizioni di manutenzione e cura; non si rileva presenza di umidità all'interno dell'alloggio, mentre è stata riscontrata sulla muratura del corpo scala esteno. **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone Note: Il terrazzo è provvisto di piccola falda inclinata di copertura in manto di cotto, sostenuta da pilastri in ferro
Fondazioni	tipologia: continue materiale: muratura condizioni: buone
Solai	tipologia: legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: mattoni e pietrame condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: pedonale, ad anta unica; carraio a doppia anta materiali: ferro apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiali: alluminio protezione: persiane materiali: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiali: legno tamburato condizioni: buone Note: A separazione dell'ingresso dal disimpegno, vi è una porta in legno e vetro
Manto di copertura	materiali: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiali: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: mattone paramano condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiali: battuto di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiali: mista: marmo e ceramica condizioni: buone Note: Bagno e cucina in piastrelle di ceramica; ovunque, in marmo beige e scuro
Portone di ingresso	tipologia: anta fissa + anta apribile materiali: alluminio e vetro accessori: maniglia semplice condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiali: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: da normalizzare Note: la struttura portante della scala, in muratura, presenta evidenti segni di infiltrazioni di umidità, con porzioni di intonaco ammalorato e/o in distacco

Impianti:

Antenna collettiva
 tipologia: **parabola**
 condizioni: **esistente ma non funzionante**
 Note: Impianto unico per il fabbricato

Elettrico
 tipologia: **sottotraccia**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **di vecchia installazione**

Fognatura
 tipologia: **mista**
 rete di smaltimento: **collegata alla rete fognaria della casa, e, da lì avviene il raccordo con la rete comunale** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **buone**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas
 tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **gas**
 condizioni: **buone**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico
 tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 condizioni: **buone**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico
 tipologia: **sottotraccia**
 centralino: **presente**
 condizioni: **da ristrutturare**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Note: Impianto esistente ma non attivo, unico a servizio dell'intero fabbricato

Termico
 tipologia: **centralizzato**
 alimentazione: **metano**
 diffusori: **termosifoni in ghisa ovunque, ad eccezione di elemento scaldaserviette in bagno** condizioni: **buone**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note:
 Con caldaia esterna a servizio dell'intero fabbricato **Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Pag.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Comune al fabbricato, con caldaia esterna a gas metano
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	Di vecchia installazione risalente alla costruzione del fabbricato (anno 1974) e mai modificato
Impianto a norma	SI

Epoca di realizzazione/adequamento	Di vecchia installazione risalente alla costruzione del fabbricato condominiale (anno 1974) e mai modificato
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca di installazione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca di installazione
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
---	----

Note generali impianti: All'interno della resede del fabbricato, nella porzione di proprietà esclusiva all'unità immobiliare di P.Terra, è ubicato un traliccio ENEL a grande potenza

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il compendio di cui al Lotto 1 è composto da:

- appartamento a P.1° composto da: ingresso, disimpegno, 3 camere, bagno, cucina, soggiorno, per una superficie lorda di mq 108, oltre terrazza della superficie di mq 11,20
- corte esclusiva della superficie di mq 220 (non delimitata da recinzione interna di separazione dallacorte esclusiva dell'unità immobiliare di P.Terra)
- ingresso comune dalla resede su corte comune e corpo scala comune, della superficie di mq 40

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare Piano 1°	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75
Corte pertinenziale esclusiva	superf. esterna lorda	25,00	0,10	2,50
Corte pertinenziale esclusiva	superf. esterna lorda	195,00	0,02	3,90
Ingresso corte corpo scala esterno comuni	superf. esterna lorda	40,00	0,05	2,00
		379,00		119,15

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2020

Zona: D1-Malgrate-Mocrone-Filetto-Loc.La Costa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.150,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Comune di Villafranca;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie immobiliari in esercizio sul territorio Osservatori

del Mercato Immobiliare O.M.I.;

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

Destinazione d'uso: residenziale

Periodo: attuale

Zona: Villafranca di Lunigiana (semicentrale)

Valore di mercato medio= € 1.500,00/mq di S.L.;

Altre fonti di informazione: analisi del compendio effettuata al sopralluogo indagine relativa a compravendite di beni simili effettivamente avvenute nel periodo attuale

valori di quotazione pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano per quella zona,

ed utilizzando per il calcolo delle superfici commerciali la Norma UNI 10750 e l'Allegato C di cui al DPR 138/1998 e s.m.i.,

di seguito si riportano le valutazioni dalla sottoscritta ritenute adeguate.

8.3 Valutazione corpi:**A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con corte pertinenziale ad uso esclusivo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168.373,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità immobiliare Piano 1°	108,00	€ 1.600,00	€ 172.800,00
Terrazza	2,75	€ 1.600,00	€ 4.400,00
Corte pertinenziale esclusiva	2,50	€ 1.600,00	€ 4.000,00
Corte pertinenziale esclusiva	3,90	€ 1.600,00	€ 6.240,00
			€ 3.200,00
Ingresso corte 2,00		€ 1.600,00	corpo scala esterno comuni

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 190.640,00
andamento in flessione negativa mercato immobiliare	€ -15.251,20
presenza traliccio ENEL detrazione del 4.00%	€ -7.015,55
Valore Corpo	€ 168.373,25
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 168.373,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 168.373,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con corte pertinenziale	Abitazione di tipo civile [A2]	119,15	€ 168.373,25	€ 168.373,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene oggetto delle Procedure riunite - RGE 174/2017 e 52/2020 - è la quota di 1/1 della piena proprietà

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**€ 168.373,25****Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:****€ 168.373,25****8.6 Regime fiscale della vendita**

Non soggetto a IVA

Data generazione:
11-03-2021L'Esperto alla stima
Architetto Giovanna Pucci

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**
AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 174/2017

Data udienza ex 569 c.p.c.: 27/02/2019

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Annalisa Nicolai**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione in
fabbricato condominiale,
con corte pertinenziale ad uso esclusivo

Esperto alla stima: **Architetto Giovanna Pucci**

Codice fiscale: PCCGNN63E63F023A

Studio in: Piazza Aranci 6 - 54100 Massa

Telefono: 339 4430599

Fax: 0585 791150

Email: giovannapucci@virgilio.it

Pec: giovanna.pucci@archiworldpec.it

Beni in Villafranca di Lunigiana (MS)
Località Filetto di Villafranca Viale Lunigiana, 106

Lotto: 1 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione
in fabbricato condominiale,
con corte pertinenziale ad uso esclusivo



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì, fino alla data del 16/02/2018.

Il Creditore Procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva - a firma notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone, iscritta al Collegio Notarile di Palermo e Termini Imerese -.

La certificazione risale sino all'atto d'acquisto del terreno su cui sarà edificato il fabbricato (anno 1974), in data antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del Pignoramento (16/02/2018) e illustra tutti i successivi passaggi di proprietà.

La certificazione indica inoltre correttamente gli identificativi catastali attuali e le variazioni storiche sino dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

La sottoscritta ha provveduto a effettuare ispezione ipotecaria ai nominativi [redacted] [redacted], aggiornata alla data del 02/05/2019, e visura storica presso il Catasto aggiornata alla data del 30/07/2018, e conferma quanto dichiarato nel Certificato notarile, con aggiunta di ulteriore variazione avvenuta, in relazione alla domanda di Annotazione a Trascrizione, per Restrizione di beni (di cui si dirà meglio in seguito), inoltrata da parte del Creditore Procedente.

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

Sì

Nota: Non risultano trascritte le accettazioni dell'eredità (come si dirà meglio più avanti).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con corte pertinenziale ad uso esclusivo.
Viale Lunigiana, 106 – Filetto di Villafranca - Villafranca**

Quota e tipologia del diritto

1/2 della piena proprietà di [redacted]

Cod. Fiscale [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

Regime Patrimoniale: [redacted]

Data 1° Matrimonio: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted].

Risulta che il debitore abbia contratto precedente matrimonio in data [redacted] con [redacted], [redacted], in regime di comunione

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] hanno presentato ricorso al Tribunale di [redacted]. Con sentenza del [redacted]

[redacted]

compendio oggetto del presente procedimento è stato acquistato dal debitore quando ancora era coniugato in regime di comunione legale, [redacted] ma a seguito di separazione fra [redacted] il bene risulta essere per 1/2 di piena proprietà ciascuno, a [redacted]

[redacted]

Eventuali comproprietari non esegutati:

[redacted], relativamente alla quota di 1/2 della piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Proprietario per 1/1 in regime di comunione legale dei beni



Dati identificativi: **foglio 10, particella 587, subalterno 2**, indirizzo Viale Lunigiana, piano T-1°, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie mq133 (Totale escluse aree scoperte: mq 115), rendita € 387,34

Scheda catastale: Protocollo n.MS0068095 del 26/10/2006,

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Variazione toponomastica del 16/05/2013 prot. n.MS0045602 in atti dal 16/05/2013 - Variazione di toponomastica (n.14926.1/2013) -

Detta particella deriva dalla particella 587 fg.10 giusta variazione del 26/10/2006 prot. n.MS006895 in atti dal 26/10/2006 - Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni (n.5426.1/2006) -

Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Il fabbricato è stato edificato sulla particella 587 di Fg.10 'ente urbano', sup.06 are 50 ca, derivante dalla particella 407 di Fg.10 – giusta Variazione d'ufficio del 06/07/1977 Impianto meccanografico del 24/09/1969.

Dall'elaborato planimetrico si evince che il fabbricato distinto al n.di particella 587, è così composto:

- sub.1- Abitazione di tipo civile a Piano Terra
- sub.2- Abitazione di tipo civile a P.1°
- sub.3- Corte di ingresso comune ai sub.1 e 2 (B.C.N.C.)

Confini: per la particella 587: Viale Lunigiana, particelle 346, 901, 900, 406, s.s.a. per la particella 587 sub2: particella 587 sub1 e sub3 (BCNC); con Viale Lunigiana, con particelle 346, 901,900,406, s.s.a.

Nota: si fa presente che viene pignorata la quota di ½ della particella 587 sub.2 (corrispondente all'appartamento a P.1° e alla corte esclusiva pertinenziale a P.Terra), ma non il sub.3, (corte di ingresso comune) che risulta essere bene comune ad entrambi i subalterni 2 e 1 (appartamento a P.Terra).

Pertanto il bene sub.2 sarà posto in vendita come fondo intercluso.

Conformità catastale: **non conforme** relativamente all'intestazione della quota di proprietà, che non è di 1/1 in regime di comunione legale, ma di ½ in comunione ordinaria (essendo intervenuta separazione fra i coniugi [REDACTED]), cioè di ½ della piena proprietà [REDACTED] ½ della piena proprietà a [REDACTED]

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

L'unità immobiliare di piano 2° (sub.2), risulta divisibile in natura, poiché è possibile frazionare il bene per ottenere 2 unità immobiliari distinte, essendo previsto il taglio minimo consentito per realizzare un alloggio abitativo, pari a 28 mq per il monolocale, e 38 mq per bilocale.

2. DESCRIZIONE GENERALE AMBITO IN CUI SI TROVA IL BENE:

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Villafranca di Lunigiana, situata nell'entroterra della provincia di Massa Carrara, nella parte mediana della vallata del fiume Magra, lungo la Via Francigena. L'area entro cui ricade il compendio è una zona residenziale semicentrale, di completamento, a carattere misto - residenziale e agricolo - ubicata nell'immediate vicinanze del centro, sede del municipio, delle attività commerciali, artigianali, semiindustriali e di servizio, che si sviluppano prevalentemente lungo l'importante arteria viaria della Strada Statale N°62, denominata Cisa. Nel paese, a circa 1 km dal compendio, si conservano ancora le vestigia dell'antico borgo medievale. Il Comune un tempo prevalentemente dedito all'agricoltura, è oggi sede di aziende produttive e di settore terziario di modesta entità. Il territorio comunale racchiude alcuni tra i centri storici più interessanti per conformazione urbanistica e collocazione ambientale, tra cui Filetto, Malgrate, Mocrone, mete turistiche rinomate.



Caratteristiche zona: residenziale saturo normale

Area urbanistica: mista residenziale-agricola a traffico locale, con parcheggi lungo la viabilità, a servizio dei residenti

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

Servizi offerti dalla zona: piccoli e medi esercizi commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali-agricole

Importanti centri limitrofi: Aulla, Pontremoli

Attrazioni paesaggistiche: naturalità dei luoghi tipici lunigianesi

Attrazioni storiche: borghi, castelli, chiese

Principali collegamenti pubblici: mezzi pubblici di superficie

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di comodato d'uso gratuito, stipulato in data [REDACTED]
Registrato all' Agenzia delle Entrate- Ufficio di [REDACTED]

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento

Opponibilità ai terzi:

No

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:

– **Domanda giudiziale** annotata a favore di Banca Toscana S.P.A. Contro [REDACTED]

Derivante da divisione giudiziale Tribunale di Massa Carrara rep.9669/2004 ;
trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 25/11/2004 ai
nn. R.G.12963, R.P.8398

Grava sulla **ex particella 587 di foglio 10**

Nota: con la suddetta ordinanza divisionale cessa la comunione indivisa (½ a ciascuno) di [REDACTED], sulla particella 587, divenuta in seguito a Divisione: 587 sub1 (appartamento a P.T. e corte esclusiva) assegnata per 1/1 della proprietà a [REDACTED] e 587 sub2 (appartamento a P.1° e corte esclusiva) assegnata per 1/1 della proprietà ad [REDACTED], con la particella 587 sub3 (porzione di terreno fronte strada costituente l'accesso all'immobile) in comproprietà per la quota di ½ a ciascuno dei due condividenti.

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 Veneto Banca S.C.P.A. contro [REDACTED], per la quota di ½ in qualità di debitore, e [REDACTED]



da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 450.000,00 -Importo capitale: € 250.000,00

Rogito: notaio dott.Franco Golin di Lonigo in data 25/07/2011 ai nn. 54124/14115; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 04/08/2011 ai nn. R.G.7184, R.P.1153

Note: Alla data dell'atto di concessione del mutuo fondiario - 25/07/2011 - i sigg.i

è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi Grava sul Corpo **A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con corte pertinenziale ad uso esclusivo (sub.2)**

Costo per la cancellazione: € 35,00

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Credito Valtellinese S.C. contro

Tribunale di Sondrio

Importo ipoteca: € 100.000,00 - Importo capitale: € 100.000,00

Rogito: Pubblico Ufficiale del Tribunale di Sondrio in data 12/06/2012 al n. 3546; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 03/07/2012 ai nn. R.G.5447, R.P.647

Grava sul Corpo **A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con corte pertinenziale ad uso esclusivo (sub.2)**

Costo per la cancellazione: € 594,00

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro , per la quota di 1/1** derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Massa in data 20/12/2017 al n. 3597, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 16/02/2018 ai nn. R.G.1332, R.P.1020

Grava sul Corpo **A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con corte pertinenziale ad uso esclusivo (sub.2)**

Costo per la cancellazione: € 294,00

Nota**: la sottoscritta ha già evidenziato sopra che la quota pignorata risulta essere erroneamente, quella di 1/1

- **Annotazione** a Trascrizione per **Restrizione di beni** contro Di , per la quota di ½ della piena proprietà derivante da : Atto giudiziario Tribunale di Massa in data 09/01/2019 al n.1, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 08/04/2019 ai nn. R.G.3080, R.P.320

Grava sul Corpo **A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con corte pertinenziale ad uso esclusivo (sub.2)**

Costo per la cancellazione: € 35,00 Si

fa presente che:

- Agenzia delle Entrate- Riscossione (Agente della Riscossione per la provincia di Vicenza), in data 14/03/2018, interviene nella presente procedura esecutiva per l'importo di € 18.225,70, relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:** utenze domestiche**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non accessibile per la presenza di corpo scala a doppia rampa per raggiungere l'unità immobiliare posta a P.1°, in assenza di ascensore**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Proprietari: [REDACTED], unitamente ciascuno per la quota di 1/2 della proprietà, [REDACTED] in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott.A.Brunelli, in data 07/03/1974, al n. 16065 -.

Note: L'atto ha per oggetto la vendita del terreno censito al NCT del Comune di Villafranca al fg.10, particella 587, sup. 06 are 50 ca, su cui è stato edificato il fabbricato (di cui è parte il compendio oggetto della presente E.I)

Proprietari: [REDACTED] per la quota di 3/4 (1/2 già posseduto + 1/4 per Successione in morte [REDACTED]) e [REDACTED] per la quota di 1/4 (per Successione in morte di [REDACTED] nata a Villafranca il 15/11/1938 e deceduta il 26/09/1986), **dal 26/09/1986 al 16/02/1987** in forza di denuncia di successione registrata ad Aulla, in data 17/03/1987, vol.422 n.3; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 09/03/1991, ai nn. R.G.1924, R.P.1414. Nota: non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità

Proprietari: [REDACTED] per la quota di 1/2 (1/4 già lo possedeva per Successione in morte della madre [REDACTED] + 1/4 per rinuncia di [REDACTED] in suo favore) e [REDACTED] per la quota di 1/2, **dal 16/02/1987 al 05/02/2008** in forza di atto di rinuncia all'eredità trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 21/02/1987, ai nn. R.G.1547, R.P.1171.

Nota: non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità

Nota: il bene – particella 587 – risulta fino a qui, in comproprietà indivisa [REDACTED] ciascuno per 1/2

Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 sulla particella 587 sub2 (appartamento a P.1° e corte esclusiva), e [REDACTED] per la quota di 1/1 sulla particella 587 sub1 (appartamento a P.T e corte esclusiva), oltre comproprietà per 1/2 ciascuno sulla particella 587 sub3 (porzione di terreno fronte strada costituente l'accesso comune all'immobile) **dal 05/02/2008 al 21/02/2010** in forza di ordinanza divisionale emessa ddi Tribunale di Massa, in data 05/02/2008, al n. 166; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 05/05/2008, ai nn. R.G.4572, R.P.2994. Nota: Cessa la comunione con [REDACTED]

Proprietaria: [REDACTED] per la quota di 1/1 sulla particella 587 intera (sub.1-2-3-) **dal**



21/02/2010 al 28/04/2011 in forza di dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] (deceduto il 21/02/2010) in data 03/03/2011, registrata ad Aulla rep.30/9990/11, trascritta il 07/04/2011 ai nn.R.G.3000,R.P.2093

Nota: non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità

[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà in comunione legale con [REDACTED], sulla particella 587 sub2 e la comproprietà di 1/2 sulla particella 587 sub3, **dal 28/04/2011 al 04/08/2011** in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott.Vertere Morichelli, in data 28/04/2011 ai nn. 83858/20672 -, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 11/05/2011, ai nn. R.G.4074, R.P.2835.

Note: L'immobile è pervenuto al debitore in regime di comunione legale (all'epoca era coniugato con [REDACTED])

Proprietari: [REDACTED], per la quota di 1/2 della proprietà [REDACTED], per la quota di 1/2 della proprietà, sulla particella 587 sub2 e la comproprietà di 1/2 sulla particella 587 sub3, **dal 04/08/2011 ad oggi** a seguito di avvenuta la separazione in data 04/08/2011

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato condominiale di Viale Lunigiana 106, di cui è parte il Corpo A formante il Lotto 1, è stato costruito in virtù di:

Concessione Edilizia

Numero pratica: 743 – Prot.794 -

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 18/02/1974 al n. di prot. 794

Rilascio: in data 14/06/1974

Abitabilità rilasciata in data 10/06/1974

7.1 Conformità edilizia:

Conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Conforme

frazione: Filetto, Viale Lunigiana, 106

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	P.S. approvato con Delib. C.C. N°57 del 31/10/2008; R.U. approvato con Delib.C.C. N°4 del 11/02/2010
Zona omogenea:	U.T.O.E. n°6 di 'Mocrone-Filetto-Villafranca'; Zona B1 'Ambiti di trasformazione, Aree residenziali di completamento sature'



Norme tecniche di attuazione:	Approvate il 24/08/2010 Art.20 'Ambiti di trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1' Art.53 'Fascia di rispetto delle linee elettriche'
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:	quello realizzato
Rapporto di copertura:	quello realizzato
Altezza massima ammessa:	quella esistente
Volume massimo ammesso:	quello realizzato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Non è possibile alcun ampliamento poiché il fabbricato ricade nella fascia di rispetto delle linee elettriche, in cui è fatto divieto assoluto di nuova edificazione (e pertanto, anche di ampliamenti aventi carattere residenziale). Nel caso specifico, all'interno della resede dell'immobile è presente un traliccio ENEL
Dichiarazione di conformità con il PRG/RU:	SI
Note:	L'area entro cui ricade il compendio immobiliare non è soggetta a Vincoli

Descrizione del bene di cui al Corpo A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con corte pertinenziale

Trattasi di compendio immobiliare facente parte di fabbricato condominiale a 2 piani fuori terra, provvisto di resede coltivata a prato erboso, di cui parte destinata a corte di ingresso comune ad entrambe le unità immobiliari (a P.T. e a P.1°) - sub3 -, e parte in uso esclusivo a ciascuna delle suindicate unità, senza delimitazione di recinzione interna di proprietà.

Detto compendio è composto di:

- appartamento a Piano 1°, cui si accede esternamente dal cancello di ingresso e resede condominiale comune all'unità di P.T., lungo Viale Lunigiana, attraverso corpo scala, anch'esso comune alle 2 unità che compongono il fabbricato, della **superficie lorda di mq 108** e altezza interna variabile da ml 3,00 e ml 3,09
- corte comune a Piano Terra e scala esterna di collegamento al piano 1°, della **superficie di mq 40 (sub3) non oggetto del presente procedimento**
- corte pertinenziale esclusiva a Piano Terra, che si sviluppa ad 'L' lungo i lati a sud e a ovest del fabbricato, della **superficie di mq 220**

L'appartamento risulta composto da: ingresso, disimpegno, 2 camere matrimoniali, 1 camera singola, bagno, cucina, soggiorno, oltre terrazza posta a sud, con accesso da una camera matrimoniale e dalla cucina.

La corte pertinenziale esclusiva risulta coltivata a prato erboso; non è delimitata da alcun tipo di recinzione interna di separazione dall'altra porzione di resede esclusiva dell'alloggio di P.Terra. La porzione di corte comune è quella a cui si accede direttamente da Viale Lunigiana, attraverso cancello carraio e cancello pedonale, e su cui insiste il corpo scala esterno che conduce al P.1°.



Nota: si precisa nuovamente, che il sub.3 – corte comune di accesso al sub.1 e sub.2 - non è oggetto di Pignoramento

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: presenta discrete condizioni di manutenzione e cura; non si rileva presenza di umidità all'interno dell'alloggio, mentre è stata riscontrata sulla muratura del corpo scala esterno.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche edilizie e strutturali:

Balcone	<p>materiale: c.a. condizioni: buone - Note: Il terrazzo è provvisto di piccola falda inclinata di copertura in manto di cotto, sostenuta da pilastri in ferro</p>
Fondazioni	<p>tipologia: continue materiale: muratura condizioni: buone</p>
Solai	<p>tipologia: legno condizioni: buone</p>
Strutture verticali	<p>materiale: mattoni e pietrame condizioni: buone</p>
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	<p>tipologia: pedonale, ad anta unica carraio, a doppia anta materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone</p>
Infissi esterni	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: a separazione dell'ingresso dal disimpegno, vi è una porta in legno e vetro</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone</p>
Pareti esterne	<p>materiale: muratura di mattoni pietrame rivestimento: mattone paramano condizioni: buone</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: battuto di cemento</p>



	condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: mista: marmo e ceramica condizioni: buone - Note: Bagno e cucina in piastrelle di ceramica; ovunque, in marmo beige e scuro
Portone di ingresso	tipologia: anta fissa + anta apribile materiale: alluminio e vetro accessori: maniglia semplice condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: da normalizzare - Note: la struttura portante della scala, in muratura, presenta evidenti segni di infiltrazioni di umidità, con porzioni di intonaco ammalorato e/ o in distacco
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: esistente ma non funzionante - Note: Impianto unico per il fabbricato
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: di vecchia installazione
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: collegata alla rete fognaria della casa, e, da lì avviene il raccordo con la rete comunale recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: gas condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: da ristrutturare conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: Impianto esistente ma non attivo, unico a servizio dell'intero fabbricato
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa ovunque, ad eccezione di



elemento scaldasalviette in bagnocondizioni: **buone**conformità: **rispettoso delle vigenti normative** - Note:con caldaia esterna a servizio dell'intero fabbricato **Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Di vecchia installazione risalente alla costruzione del fabbricato condominiale (anno 1974) e mai modificato
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca di installazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Comune al fabbricato, con caldaia esterna a gas metano esterna
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	Di vecchia installazione risalente alla costruzione del fabbricato (anno 1974) e mai modificato
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca di installazione

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
---	----

Note generali impianti: All'interno della resede del fabbricato, nella porzione di proprietà esclusiva all'unità immobiliare di P.Terra, è ubicato un traliccio ENEL a grande potenza

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il compendio di cui al Lotto 1 è composto da:

- appartamento a P.1° composto da: ingresso, disimpegno, 3 camere, bagno, cucina, soggiorno, per una superficie lorda di mq 108, oltre terrazza della superficie di mq 11,20
- corte esclusiva della superficie di mq 220 (non delimitata da recinzione interna di separazione dalla corte esclusiva dell'unità immobiliare di P.Terra)
- ingresso comune, corte comune e corpo scala comune, della superficie di mq 40, **non oggetto del presente procedimento, quindi non computata nel calcolo del valore di stima. In siffatto modo, il bene sarà venduto come fondo intercluso.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare Piano 1°	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75
Corte pertinenziale esclusiva	superf. esterna lorda	25,00	0,10	2,50
Corte pertinenziale esclusiva	superf. esterna lorda	195,00	0,02	3,90
		339,00		117,15

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2017

Zona: D1-Malgrate-Mocrone-Filetto-Loc.La Costa

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: villino



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.250,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.850,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione: Catasto di Comune di Villafranca

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara

Uffici del registro di Massa Carrara

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari in esercizio sul territorio

Osservatori del Mercato Immobiliare O.M.I.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Destinazione d'uso: residenziale

Periodo: attuale

Zona: Villafranca di Lunigiana (semicentrale)

Valore di mercato medio= € 1.700,00/mq di S.L.;

Altre fonti di informazione:

analisi del compendio effettuata al sopralluogo

indagine relativa a compravendite di beni simili effettivamente avvenute nel periodo attuale

valori di quotazione pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano per quella zona,

ed utilizzando per il calcolo delle superfici commerciali la Norma UNI 10750 e l'Allegato C di cui al DPR 138/1998 e s.m.i.,

di seguito si riportano le valutazioni dalla sottoscritta ritenute adeguate.

8.3 Valutazione corpi:

A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con corte pertinenziale ad uso esclusivo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.632,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità immobiliare Piano 1°	108,00	€ 1.700,00	€ 183.600,00
Terrazza	2,75	€ 1.700,00	€ 4.675,00



Corte pertinenziale esclusiva	2,50	€ 1.700,00	€ 4.250,00
Corte pertinenziale esclusiva	3,90	€ 1.700,00	€ 6.630,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 199.155,00
andamento in flessione negativa mercato immobiliare	€ -15.932,24
Condizione di fondo intercluso diminuzione del 5.00%	€ - 9.957,75
Valore Corpo	€ 173.265,01
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 173.265,01
Valore complessivo diritto e quota	€ 86.632,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota di 1/2
A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale, con corte pertinenziale	Abitazione di tipo civile [A2]	117,15	€ 173.265,01	€ 86.632,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima: Spese per cancellazione formalità:

€ 958,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 172.307,01

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero", per la quota di ½ della proprietà all'esecutato (€86.153,50), alla cifra tonda di: € 86.000,00

Nota: la presente vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A., in relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile ai sensi dell'art.10 DPR 633/1972.

Massa, 04-05-2019

L'Esperto alla stima
Architetto **Giovanna Pucci**

