
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 125/2019
Data udienza: 28/02/2020

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Elena Baccioli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Porzione di fabbricato costituita da appartamento
a Piano 1°
con corte pertinenziale comune

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)
Frazione Filetto
Strada provinciale per Filetto N°31, Via 1° Maggio,31

**Lotto: 1 - Porzione di fabbricato costituita da appartamento a Piano 1°
con corte pertinenziale comune**

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

Il Creditore Procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva - a firma notaio dott.Candore Carmelo in Arcisate (Varese) -.

La certificazione risale all'intero ventennio anteriore la data del Pignoramento (trascritto con nota del 2 ottobre 2019), e finanche alla data di provenienza del bene ai coniugi Sigg.i

La sottoscritta ha provveduto a esaminare il suddetto atto, per meglio chiarire la proprietà della resede pertinenziale del fabbricato, del pozzo esistente, e il diritto di passo attraverso la corte comune ai comproprietari del fabbricato di cui è parte il bene ad oggetto.

Inoltre, la sottoscritta ha provveduto a esaminare anche l'atto di acquisto della restante porzione del fabbricato (a P.S1-T. part.335, sub.4 e sub.5), di proprietà dei sigg.i

da parte della venditrice atto
notaio dott.Chianca del 28/04/2004, n.rep.28995 e n.Racc.15108, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 03/05/2004 ai nn.R.G.4523 e R.P.3144 -.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria e visura catastale con aggiornamento alla data del 18/11/2019 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?

No, manca la trascrizione dell'Accettazione dell'eredità.

A seguito delle Successioni in morte dei genitori di

in virtù delle quali la sig.ra a diviene piena proprietaria del bene (che venderà nel 2004 agli esecutati), non risultano Accettazioni delle eredità, ma soltanto il successivo atto di vendita del 2004.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A- Porzione di fabbricato costituito da appartamento a Piano 1° con
corte pertinenziale comune
Strada provinciale per Filetto N°31, Via 1°Maggio 31 – Filetto – Villafranca in Lunigiana**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

per 1/2 della proprietà
, per 1/2 della proprietà

Dati identificativi: **foglio 11, particella 335, subalterno 6**, indirizzo Borgo Ariberti 34, piano 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5, superficie 120 mq- Tot.escluse aree scoperte 115 mq, rendita € 218,46

Scheda catastale **n.MS0017719 del 25/03/2004**,

Derivante da: Particella di fg 11, 335 sub.1, 2, 3, e mappale 472

Confini: La particella 335 confina con: Strada provinciale per Filetto N°31, particelle di Fg.11: 337, 336, 913, s.s.a.

Note sulla conformità catastale:

- l'indirizzo in visura è: Borgo Ariberti,34

L'esatto indirizzo attuale è: Strada provinciale per Filetto N°31, Via 1°Maggio 31

- nella planimetria in atti non risulta correttamente rappresentato l'aggiornamento relativo alle opere di cui alla pratica DIA del 2004 - *"Realizzazione corpo scala esterno per accedere in maniera indipendente all'unità di Piano 1°, in luogo di scala interna preesistente"* -.



Quota e tipologia del diritto

1/2 della proprietà di

Quota e tipologia del diritto

1/2 della proprietà di

Conformità catastale: non conforme

Regolarizzabili mediante:

- Variazione di toponomastica (non prevede costo)

- Variazione Planimetria in atti (diritti di segreteria di € 50,00, oltre Parcella del tecnico € 350,00 circa, per un totale presunto pari a € 400,00)

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

NO, relativamente all'unità immobiliare (divisibile in n°2 unità distinte, in conformità allo strumento urbanistico vigente)

SI, relativamente alla corte, essendo comune ai proprietari della restante porzione di fabbricato non oggetto del presente Pignoramento

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

Villafranca si estende nella parte mediana della vallata del fiume Magra, in prevalenza pianeggiante e collinare.

Il paesaggio naturale tipico dei luoghi mostra vegetazione ricca di castagneti, boschi, coltivazioni varie e pascoli. L'economia industriale è presente con importanti aziende produttive.

Il territorio fu abitato fin da epoche preistoriche, come dimostra il ritrovamento di statue stele a Mocrone e Filetto.

Filetto appunto, frazione comunale, è borgo storico dall'impianto planimetrico quadrangolare.

Vi si accede dalla maestosa porta degli Ariberti. Noto per le sue feste estive, soprattutto medievali.

Il bene di cui al Corpo A- è ubicato lungo la viabilità S.P. per Filetto N°31, nella fascia costruita più prossima all'esterno del borgo antico.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio ambientale

Area urbanistica: mista residenziale-agricola a traffico scorrevole con parcheggi lungo la viabilità, per breve sosta.

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

Servizi offerti dalla zona: piccoli esercizi commerciali, punti ristoro e bar

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali-agricole

Importanti centri limitrofi: Villafranca, Bagnone, Pontremoli

Attrazioni paesaggistiche: borghi storici della terra di Lunigiana, paesaggio tipico dei luoghi con ampie vallate e declivi naturali

Attrazioni storiche: Via Francigena, Castelli, Chiese

Principali collegamenti pubblici: mezzi pubblici di superficie, stazione ferroviaria

3. STATO DI POSSESSO:



Occupato dai debitori e dalla figlia

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:

Nessuna

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 BANCA TOSCANA SPA contro per la quota di 1/1 della proprietà derivante da: concessione a garanzia di finanziamento
Importo ipoteca: € 260.000,00 - Importo capitale: € 130.000,00
Rogito: notaio dott. Gennaro Chianca in data 28/04/2004 ai nn. 28998/15111; registrata a Sarzana in data 04/05/2004 al n.449; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 03/05/2004 ai nn. R.G.4526 e R.P.863
Grava sul Corpo **A- Porzione di fabbricato costituito da appartamento a Piano 1° con corte pertinenziale comune**
Costo per la cancellazione € 35,00

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro per la quota di 1/1 della proprietà derivante da: atto giudiziario del Tribunale di Massa in data 17/09/2019 al n. 2509, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 02/10/2019 ai nn. R.G.8663 e R.P.6558
Grava sul Corpo **A- Porzione di fabbricato costituito da appartamento a Piano 1° con corte pertinenziale comune**
Costo per la cancellazione € 294,00

Nota: Banca Monte dei Paschi di Siena SpA ha incorporato Banca Toscana SpA, giusto atto di fusione in data 24/05/2009 – a rogito notaio dott. Mario Zanchi in Siena, rep.n.27553 e racc.n.12059 -.
Per Banca Monte dei Paschi di Siena SpA: Juliet SpA, - giusta procura conferita a rogito notaio dott.ssa Annalisa, in data 20/11/2018, rep.n.36 e racc.n.279 -.

- **Domanda di intervento del 12/11/2019** nell'espropriazione immobiliare di: **Agenzia delle Entrate-Riscossione, Direzione Regionale Toscana**, contro fino alla concorrenza del credito di €11.753,07,



con riserva di quantificare al momento della graduazione delle somme, l'ammontare degli interessi di mora maturati.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non esiste condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: quelle relative alle utenze e di generale manutenzione ordinaria dell'immobile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietari: ciascuno per la quota di 1/2 e insieme per l'intera proprietà dal 27/08/1957 al 28/11/1998, in forza di atto di compravendita - a rogito notaio dott. Francesco Chiartelli, in data 27/08/1957, ai nn. 10460/6725; trascritto all' Agenzia delle Entrate del Territorio di Pontremoli, in data 06/09/1957, ai nn. 758/725.

Note: i coniugi acquistano da che agisce in conto proprio e in nome ed interesse dei figli giusta procura del notaio di

I contraenti dichiarano che "il pozzo situato sul terreno della è di proprietà di cioè la canna del pozzo come l'edicola soprastante in muratura, mentre il motore è di proprietà degli acquirenti. I signori i quali avranno diritto di passo pedonale per accedere al pozzo stesso per il diritto di acqua e passaggio della conduttura". Ad oggi il pozzo è tombato, e il contatore dismesso

Proprietari: per la quota di 1/2 della proprietà già in suo possesso, e per la quota di 1/2 della proprietà, dal 28/11/1998 al 02/05/2001 in forza di denuncia di successione in morte della madre, registrata all' Ufficio del Registro di Aulla, in data 29/06/1999, ai nn. 18/592; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 25/08/1999, ai nn. R.G.8076 e R.P.5109; e rinuncia all'eredità del padre in suo favore, con atto registrato ad Aulla in data 01-02-1999 al n.63 serie 1.

Nota: non è stata trascritta Accettazione dell'eredità

Proprietaria: per la quota di 1/1 della piena proprietà dal 02/05/2001 al 28/04/2004, in forza di denuncia di successione in morte del padre registrata all' Ufficio del Registro di Aulla, in data 22/08/2002, ai nn. 45/629; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 23/11/2002, ai nn. R.G.11514 e R.P.8257.

Nota: non è stata trascritta Accettazione dell'eredità



Proprietari: **dal 28/04/2004 ad oggi**, ciascuno per la quota di ½ e insieme per **l'intera proprietà**, in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Gennaro Chianca, in data 28/04/2004, ai nn. 28997/15110; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 03/05/2004, ai nn. R.G.4524 e R.P.3145 -.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte il bene identificato al Corpo A- è stato costruito in epoca storica, sprovvisto di titolo edilizio, ma legittimo.

I proprietari del bene di cui al Corpo A- presentano successivamente:

Numero pratica: 108/2014

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Realizzazione terrazza e corpo scala esterno

Presentazione: in data 19/10/2004 al n. di prot. 108/2004

7.1 Conformità edilizia:

Conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Conforme

Descrizione del bene di cui al Corpo **A- Porzione di fabbricato costituito da appartamento a Piano 1° con corte pertinenziale comune**

Il compendio immobiliare ad oggetto è parte di fabbricato urbano storico ad uso residenziale, sviluppantesi su 3 livelli, di cui 2 fuori terra e 1 in seminterrato.

L'edificio, dall'aspetto signorile per la presenza di elementi tipologici e decorativi degni di nota, è manufatto singolo, posto in fregio alla viabilità, corredato di area pertinenziale a verde.

Si compone di n°2 unità immobiliari a destinazione residenziale: l'una, ai piani Terra e S1 – estranea alla presente procedura, di altra proprietà -, e l'altra, a P.1° - oggetto del Pignoramento; annessa corte pertinenziale comune.

Il bene oggetto della presente Procedura, identificato al Corpo A-, consiste di:

- appartamento a P.1° con: ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, bagno, 2 camere, per una superficie lorda di mq 114,58 e altezza interna di ml 3,32; oltre terrazza della superficie di mq 13,60, e piccolo balcone di accesso all'appartamento e ripiano di sbarco della scala, della superficie di mq 5,70.

- corte pertinenziale comune al fabbricato, della superficie di mq 300,00.

Si accede al piano 1° attraverso la corte pertinenziale comune all'altra unità immobiliare posta a P.T.-S1., e corpo scala esterno in proprietà esclusiva, della superficie di mq 14,85.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: mediocre, ad una valutazione dell'aspetto esterno, stante l'aspetto delle facciate da ripristinare e, in alcuni punti, intonaci da ristrutturare

Condizioni generali dell'immobile oggetto della procedura: buone, relativamente all'interno dell'unità abitativa posta a Piano 1°, in virtù della ristrutturazione di infissi, impianti, e finiture, in tempi recenti (anno 2004).



Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Balcone di sbarco della scala	esterna	condizioni: buone Note: relativamente al bene. Da ultimare il parapetto
Copertura		tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone Note: relativamente al fabbricato
Fondazioni		tipologia: continue materiale: muratura condizioni: buone Note: relativamente al fabbricato
Strutture verticali		materiale: muratura condizioni: buone Note: relativamente al fabbricato e al bene

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello		tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone Note: relativamente al fabbricato
Infissi esterni		tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: avvolgibili per le finestre sulla facciata in fregio alla viabilità, persiane per quelle sul prospetto posteriore materiale protezione: materiale plastico per le avvolgibili, legno per le persiane condizioni: ottime Note: relativamente al bene
Infissi interni		tipologia: a battente materiale: legno massello di abete condizioni: ottime Note: relativamente al bene
Manto di copertura		materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone Note: relativamente al fabbricato
Pavim. Interna		materiale: mista, parte in ceramica, klincher, cotto condizioni: ottime Note: relativamente al bene
Portone di ingresso		tipologia: anta fissa + anta apribile materiale: alluminio e vetro condizioni: ottime Note: relativamente al bene



Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina**
 materiale: **piastrelle di ceramica**
 condizioni: **buone**
 Note: relativamente al bene

Scale posizione: **scala esterna di accesso al bene, a rampe parallele**
 rivestimento: **al rustico**
 condizioni: **da completare: gradini e parapetto**
 Note: relativamente al bene

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **antenna TV satellitare**
 condizioni: **buone**
 conformità: **a norma**
 Note: relativamente al bene

Citofonico tipologia: **audio**
 condizioni: **buone**
 conformità: **a norma**
 Note: relativamente al bene

Elettrico tipologia: **sottotraccia**
 condizioni: **buone**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Note: relativamente al bene

Fognatura rete di smaltimento: **mediante fossa settica e pozzo perdente**
 recapito: **fossa biologica privata**
 condizioni: **normali**
 conformità: **di vecchia installazione**
 Note: relativamente al fabbricato e al bene

Idrico tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Note: relativamente al fabbricato e al bene

Termico tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **metano**
 diffusori: **termosifoni in alluminio**
 condizioni: **buone**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Note: relativamente al bene.
 E' presente anche una stufa a legna, per scaldare gli ambienti, non collegata ai radianti

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Di vecchia installazione, poi adeguato nell'anno 2004



Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo, alimentato a gas metano
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adequamento	Di vecchia installazione, poi adeguato nell'anno 2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il compendio di cui al Lotto 1 è composto da:

- unità immobiliare ad uso abitativo a Piano 1° di fabbricato singolo a 3 piani, con: ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, 2 camere, bagno, per una superficie lorda di mq 114,58, piccolo balcone di accesso e sbarco della scala della superficie di mq 5,70; corpo scala esterno della superficie di mq 14,85; terrazza della superficie di mq 13,60
- oltre corte pertinenziale comune al fabbricato, della superficie di mq 300 circa

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare a piano 1°	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00



Balcone a piano 1°	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
Corpo scala esterno	sup lorda di pavimento	15,00	0,15	2,25
Terrazza a piano 1°	sup lorda di pavimento	14,00	0,35	4,90
		150,00		123,65

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Villafranca

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150,00

Valore di mercato max (€/mq): 1700,00

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 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: Filetto
 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- Porzione di fabbricato costituito da appartamento a Piano 1° con corte pertinenziale comune.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)
 € 185.475,00 + € 3.000,00 (accessorio:corte comune)= € 188.475,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità immobiliare a piano 1°	115,00	€ 1.500,00	€ 172.500,00
Balcone a piano 1°	1,50	€ 1.500,00	€ 2.250,00
Corpo scala esterno	2,25	€ 1.500,00	€ 3.375,00
Terrazza a piano 1°	4,90	€ 1.500,00	€ 7.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 185.475,00
spese per opere ristrutturative facciata e completamento scala			€ -18.547,50
Valore Corpo			€ 166.927,50
Valore Accessori (corte pertinenziale comune)			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 166.927,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 169.927,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota 1/1</i>
A- Porzione di	Abitazione di	123,65	€ 169.927,50	€ 169.927,50



fabbricato costituito da appartamento a Piano 1° con corte pertinenziale comune	tipo popolare [A4]			
---------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 400,00

Spese per cancellazione delle formalità

€ 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:****€ 169.198,50****8.6 Regime fiscale della vendita**

Non soggetto a IVA

Prezzo della vendita del Lotto nello stato di "libero" alla cifra tonda di € 170.000,00Data generazione:
26-01-2020L'Esperto alla stima
Architetto Giovanna Pucci