
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N.R.G. E.I. **61/2023**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Francesco Rinaldi**

Perizia Versione Privacy
Lotto 001

Esperto alla stima: Roberto Carra
Codice fiscale: CRRRRT59C02F023R
Studio in: Viale stazione 3 - 54100 Massa
Telefono: 0585 41077
Fax: 0585 41077
Email: ro.carra@archiworld.it
Pec: ro.carra@pec.it

Beni in **Pontremoli (MS)**
 Località/Frazione **Frazione di Bassone in località Borgo di Sergola**
 località Borgo di Sergola

INDICE**Lotto: 001**

| | |
|---|-----------|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 3 |
| Corpo: A | 3 |
| BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) | 4 |
| 2. DESCRIZIONE | 4 |
| 3. STATO DI POSSESSO | 5 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 5 |
| 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 6 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 6 |
| 7. PRATICHE EDILIZIE | 6 |
| 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 12 |

Beni in Pontremoli (MS)
Frazione di Bassone in località Sergola
 località Sergola

Lotto: 001

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 del Notaio Dott.ssa Giulia Bardaglio di Palermo del 16/06/2023.

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

- Il pignoramento è stato trascritto a Massa il 08/06/2023, il bene è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita del 29/05/2005 al precedente proprietario il bene era pervenuto per successione in morte apertasi in data 21/05/2003 con accettazione tacita di eredità del 29/06/2005 trascritto a Massa in 08/07/2005.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in: Frazione di Bassone in località Borgo di Sergola

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED], quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni,
 - foglio **150**, particella **90 graffata 426**, sub. **2**, comune Pontremoli, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5, superficie Totale: 91 mq. Totale escluse aree scoperte 80mq., rendita € 160,10
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento invisura dei dati di superficie. Atto del 29/06/2005 Pubblico ufficiale COLONNA ROMANO EDUARDO Sede PRATO (PO) Repertorio n. 20015 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4371.1/2005 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 11/07/2005

Millesimi di proprietà di parti comuni: non esiste condominio

Confini: L'unità immobiliare nel suo insieme confina con: strada pubblica a Nord ed a Est; altra proprietà stessa particella 90 lato Ovest, e parte lato sud; part. 418 restante porzione lato Sud.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: non conosciuta - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

- Ulteriori informazioni sul debitore: Non si conosce l'indirizzo attuale dell'esecutato, i dati sopra riportati sono tratti dal pignoramento e dalle dichiarazioni della stessa esecutato rilasciate in sede di stipula del contratto di compravendita.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Non si hanno dati relativi alla residenza attuale né si hanno dati ufficiali sullo stato civile e sul regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene se non quanto da questa dichiarato in sede di stipula del contratto di compravendita con sottoscrizione autentica del Notaio Eduardo Colonna Romano di Prato, del 29/06/2005.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo il fabbricato risultava oggetto di lavori di ristrutturazione non ultimati e ormai abbandonati da anni, con

demolizioni di pareti interne ed esterne, pertanto al momento le planimetrie catastali non corrispondono. Si dovrà provvedere ad un nuovo accatastamento. Per le parti invariate risulta non corrispondere la posizione e le dimensioni delle aperture in genere, al piano terra non ancora oggetto di lavori di ristrutturazione (non accessibile al momento del sopralluogo) in quanto manca l'apertura che collega la can-tina con l'area voltata al disotto della terrazza e della scala di accesso al pino primo, manca la muratura che delimita la corte esclusiva lungo strada e l'accesso a questa tramite l'apertura ricavata nel muro a ridosso della porzione fabbricato posto sopra la strada. La corte esclusiva, per quanto rilevabile da un esame a vista, risulta di dimensioni ridotte e limitate al fronte della terrazza, manca la porzione che nella planimetria catastale si protende lungo strada sul prospetto nord della restante porzione del fabbricato (di proprietà di terzi) dove è presente una scala in pietra non riportata in planimetria e su cui si apre l'ingresso di un'altra unità.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetrie e tipo mappale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna e variazione delle aperture e dell'area di pertinenza.

spese tecniche, rilievi, predisposizione documentazione, sanzioni e bolli ecc.: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note sulla conformità catastale: Il fabbricato è oggetto di lavori di ristrutturazione oggi sospesi e non ultimati, come meglio precisato nell'apposito capitolo, pertanto le planimetrie catastali non corrispondere allo stato di fatto. La planimetria catastale è conforme al progetto presentato in Comune ad esclusione della mancata indicazione nel progetto di una porta di accesso alla camera al piano primo, porta indicata nella planimetria catastale tra la "saletta" e la camera. L'area scoperta nello stato di fatto risulta avere una superficie ed un disegno planimetrico diverso.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Borgo di Sergola, in cui è situato l'immobile in oggetto, dista a circa km.4,5 dal centro di Pontremoli da cui è raggiungibile tramite Viale Cabrini e la strada provinciale n.37 da cui si dirama la strada per la frazione di Bassone da cui poco prima di entrare nell'abitato si stacca sulla sinistra salendo una strada secondaria che conduce al Borgo di Sergola dove praticamente termina la strada. Sergola è il tipico borgo di montagna della Lunigiana, anche se l'altitudine è inferiore ai m.500, con strade strette, spesso solo pedonali, e gradonate che si insinuano tra i fabbricati. Il paese non ha parcheggi pubblici. La zona è tranquilla, essenzialmente residenziale con alcune seconde case e fabbricati in disuso. Non vi sono negozi né servizi alla residenza in genere. Per i servizi bisogna raggiungere la città di Pontremoli

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: Boschi.

Attrazioni storiche: Vecchio acquedotto di Pontremoli, centro storico di Pontremoli, borghi minori e castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea per Pontremoli m.250 circa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile era disabitato ed oggetto di lavori di ristrutturazione con ambienti al rustico e privi di impianti e serramenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; a rogito di Notaio Colonna Romano Eduardo di Prato in data 29/06/2005 ai nn. 20016/2256; Iscritto/trascritto a Massa in data 08/07/2005 ai nn. 7282/1438

4.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] s.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario ; A rogito di Tribunale di Massa in data 17/05/2023 ai nn. 1049 iscritto/trascritto a Massa in data 08/06/2023 ai nn. 5552/4436;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Negli allegati gli aggiornamenti ipocatastali al 22.8.24. .

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No condominio.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No condominio. No condominio

Millesimi di proprietà: No condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Fabbricato al rustico privo di impianti

Indice di prestazione energetica: Fabbricato al rustico privo di impianti

Note Indice di prestazione energetica: Fabbricato al rustico privo di impianti

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No, non rilevati nei pubblici registri

Avvertenze ulteriori: No, non rilevati nei pubblici registri

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

No condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED]

[REDACTED], piena proprietà. dal 29/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Eduardo Colonna Romano di Prato, in data 29/06/2005, ai nn. 20.015/2.255; registrato a Prato, in data 07/07/2005, ai nn. 5968/1T; trascritto a MASSA, in data 08/07/2005, ai nn. 7280/4371.

Note: Il bene è pervenuto all'esecutata da [REDACTED] e [REDACTED]

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/2 dal 21/05/2003 al 29/06/2005

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/2 dal 21/05/2003 al 29/06/2005 .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a MASSA, in data 11/10/2005, ai nn. 10958/6807.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta a Massa il 08/07/2005 al n.7280 di Reg Gen e al n.4370 di Reg. Part., atto Notaio Colonna Romano Eduardo di Prato rep20015/2255

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2427

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività L.n.662/96, L.R.52/99, L.R.43/03, L.R.01/05

Per lavori: Ristrutturazione del Fabbricato: rifacimento della copertura

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 11/10/2005 al n. di prot. 14914

Rilascio in data al n. di prot. 2427

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: I lavori non sono stati ultimati, Presso il Geni Civile di Massa Carra è stata depositata la pratica n.777/05 in data 06/10/2005 per i lavori "in economia" per "opere di miglioramento ai sensi del D.M. 16/01/96 punto C.9.1.2..

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dei lavori previsti nella DIA presentata ne sono stati eseguiti soltanto una parte, mentre altri di cui si dirà nel proseguo sono stati eseguiti in difformità dal titolo edilizio. Si fa notare che nella DIA si riporta che il fabbricato non era soggetto a vincoli mentre oggi ricade all'interno del "Tessuto storico o storicizzato nell'ambito dei centri storici minori/borghi" ed è classificato come "Edificio di rilevante valore storico/architettonico" e rientra all'interno del P.R. della frazione di Bassone. Nel P.R. vengono date precise indicazioni per gli interventi ammessi sull'immobile in particolare vengono elencate le Categorie di intervento, Art.4 – "Definizione delle categorie" e dove vengono indicate per le varie parti del fabbricato le tipologie d'intervento, i materiali le lavorazioni ecc. Art.9 – "Il sistema tecnologico". Al momento del sopralluogo risultavano eseguiti i seguenti interventi: sono state demolite le pareti interne al P.1; è stata demolita la porzione di muratura posta lateralmente alla scala al P.1°(lato corte) che sosteneva il tetto ed è stata sostituita con una putrella; la terrazza scoperta lato nord è stata coperta con tetto in legno con sovrapposte tegole ed è stato realizzato un pilastro in muratura di pietra a sostegno della struttura lignea della nuova porzione di copertura. La copertura del fabbricato è stata variata ora presenta un'unica falda a fronte delle due riportate nel progetto, conseguentemente è stata variata anche la struttura portante del tetto, sono state realizzate alcuni elementi di sostegno della copertura in acciaio. Le pareti interne del piano primo sono intonacate ma manca la finitura con malta fine. Al piano terra non è stato possibile accedervi per il materiale di risulta e per i detriti presenti, come si dirà meglio in altra parte del presente lavoro, da un esame a vista non risulta essere stato oggetto di lavori di ristrutturazione ad eccezione di alcuni interventi sulla parte perimetrale, a destra entrando nella cantina dalla strada, realizzati con delle schiume espansive per chiudere gli interstizi tra le pietre, non è chiaro se si tratti di interventi su lesioni o distacchi o semplici sigillature dei giunti tra le pietre.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di una SCIA in sanatoria, presentazione di sanatoria strutturale, il tutto previo demolizioni e ripristini per le opere non sanabili tra cui la copertura della terrazza e la modifica dell'andamento della copertura del fabbricato.

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni alla distribuzione interna, modifiche strutturali e ripristini ultimati.

Spese tecniche per: rilievi, sondaggi, analisi, prove strutturali, predisposizione dei progetti architettonici e strutturali; spese per demolizioni e ripristini, spese per sanzioni, ecc...: € 15.000,00

Oneri Totali: **€ 15.000,00**

Note: Le N.T.A. del Piano di Recupero elencano minuziosamente, per i vari interventi ammissibili, quale titolo abilitativo sia necessario, la documentazione necessaria, il contenuto minimo della pratica che deve essere presentata (art. dal 16 al 19) fino a spingersi a definire le tecniche, i materiali e le procedure di intervento come già detto sopra.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | Piano strutturale approvato con Delibera C.C. n.31 del 27/07/2013 - POC approvato con delibera C.C. n.16 del 25.5.2020 - P.R. del patrimonio edilizio esistente delle frazioni di Bassone (Belveder, Fontana, La Costa e Sergola) |

| | |
|---|--|
| Zona omogenea: | UTOE di Pontremoli |
| Norme tecniche di attuazione: | Nel P.R. Il fabbricato è classificato di tipo B - "edificio con elementi di interesse storico ambientale, coerenti con il sedime storico e parzialmente alterati negli aspetti architettonici"; - Interventi consentiti: Edifici B - manutenzione ordinaria - straordinaria - restauro e risanamento conservativo - RE1; Stato di conservazione P- pessimo. N.T.A.: Art.4 Definizione delle categorie di intervento. |
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio: |
| In forza della delibera: | 5° - Variante al POC adottato con Delibera C.C. n.5 del 03/04/2024 |
| Zona omogenea: | Zona A - Ambiti e aree: Tessuto storico o storicizzato nell'ambito dei centri storici minori/borghi storici ; Classificazione edifici di valore: Edifici di rilevante valore storico/architettonico |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 13 - lo spazio edificato - classificazione degli edifici in aree urbanizzate; comma 4. Edifici di valore storico architettonico. 4.3 Disciplina degli interventi. Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo con le limitazioni della disciplina del successivo - Capo III – Classificazione e disciplina degli ambiti e aree urbanizzate. - Art.18 - ambito dei centri storici minori/borghi storici e delle aree con edifici e complessi storici (osservazione 62) (zona A) |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Trattasi di porzione di fabbricato di antica indicata ante 1825 nel P.R. di Bassone, individuato come edificio di rilevante valore storico architettonico nel centro storico del borgo di Sergola nella frazione di Bassone esoggetto al P.R. della frazione di "Bassone". |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Trattasi di fabbricato storico oggetto di lavori di ristrutturazione non ultimati in forza di DIA non più valida ed oggi assoggetto al P.R. di Bassone. Per quanto qui non riportato si rimanda al capitolo inerente "Edilizia"

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

Nel centro del borgo di Sergola, in angolo tra due tratti di strada pubblica porzione di fabbricato terra tetto in sassi di due piani fuori terra con terrazza sul prospetto nord e due piccole corti ad uso esclusivo sui due prospetti lato strada. La corte sul prospetto Nord è delimitata da un muro in sassi in cattive o pessime condizioni ed ha una superficie ridotta, la corte sul prospetto ovest non ha confini materializzati e l'area corrisponde ad una stretta striscia di terreno di forma trapezoidale di pochi metri quadrati posta tra il fabbricato e la strada e formante con questa un tutt'uno. Il fabbricato si articola in un corpo unico al P.T mentre al P.1° oltre al corpo principale abbiamo un ambiente separato, indicato come cucina nelle planimetrie, posto a cavallo sulla strada pubblica che qui passa sotto il voltone che sorregge il suddetto ambiente. Al fabbricato si accede dalla strada pubblica appena passato il voltone salendo, qui a sinistra vi sono gli accessi al P. 1° e alla cantina. Dalla cantina, un unico ambiente voltato, si può accedere alla corte passando sotto la volta che sorregge la terrazza posta al primo piano sul prospetto nord, dalla corte si accede ad un basso sottoscala di dimensioni molto ridotte e a un ripostiglio anche questo di ridotte dimensioni ed entrambi di altezza ridotta, la corte è invasa dalla vegetazione e da pietre e materiali e oggetti vari, il tutto è in cattive condizioni di manutenzione. Si precisa che non è stato possibile accedere al pino terra per i detriti ed il materiale lì abbandonato, gli ambienti al piano terra e l'area di pertinenza sono stati visionati soltanto dall'esterno. Si fa notare che dalle foto si intravede una volta e dello spazio al di sotto della pavimentazione del locale cantina in corrispondenza dell'apertura tra questa e la corte, lo scrivente non è in grado di definire la natura le dimensioni di tale vano, né se si tratti soltanto delle fondazioni o se si vi è un vero e proprio vano accessibile da altra parte del fabbricato e nel caso di chi sia la proprietà. Nelle planimetrie e nella descrizione fatta negli atti di provenienza non viene detto nulla in merito. La corte in oggetto è delimitata da muratura in pietra che sul lato ovest verso strada presenta un accesso con arco in pietra il tutto in cattive condizioni di manutenzione. Al piano primo, come già detto, si accede sempre dalla strada sul prospetto ovest dove vi è la porta di accesso alla scala in pietra che conduce al piano primo. La scala, a rampa unica rettilinea, divide il fabbricato dalla terrazza. Sbarcando dalla scala nel portico abbiamo a destra l'ingresso alla porzione principale dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo un unico gradevole ambiente con copertura a falda inclinata che nella planimetria catastale e nel progetto presentato sarebbe suddiviso in tre ambienti di dimensioni diverse. A sinistra sbarcando dalla scala abbiamo la terrazza da cui si accede al vano separato soprastante la strada ed indicato come cucina nel progetto depositato e nella planimetria catastale. La terrazza si affaccia sulla corte a nord di cui si è detto sopra. Nello stato di fatto la scala e il portico hanno una copertura piana con struttura in legno poggianti sul muro perimetrale del fabbricato e su di una putrella parallela al fronte del fabbricato; la terrazza è a sua volta coperta con un tetto a falda unica inclinata che arriva a coprire anche l'ingresso all'ambiente sopra la strada. La porzione di fabbricato separata risulta ultimata al rustico con il tetto rifatto, gli intonaci rifatti ma non rifiniti al fine, non vi sono impianti, neppure la predisposizione, mancano gli infissi ed il pavimento. Il terrazzo e la scala non sono stati oggetto di lavori ad eccezione della copertura di cui si è detto e di quanto di seguito precisato. La scala è in pietra con scalini irregolari, la pavimentazione del terrazzo non è visibile per i molti detriti che la coprono e per la vegetazione che lo sta invadendo ma nella porzione libera si vede una finitura in cemento; è stato demolita la parete che originariamente separava al primo piano la scala dal terrazzo; è stato realizzato un pilastro in muratura di pietra a sostegno della copertura con struttura in legno che oggi copre il terrazzo. L'ambiente principale è al rustico sono stati rifatti gli intonaci, anche in questo caso non sono rifiniti al fine, la pavimentazione per quanto visibile è quella originaria in pietra irregolare, il tetto è stato rifatto in legno a falda unica inclinata con colmo lato est e la gronda lato ovest (lato strada), si notano degli elementi in acciaio (putrelle) che sembrano sorreggere la copertura questi sono collocati a ridosso della parete opposta all'ingresso. I vani di porte e finestre non sono rifiniti e mancano gli infissi. Anche in questo ambiente non vi

sono impianti. Nella copertura e nella muratura sono visibili i segni lasciati dall'acqua piovana che penetra dalla copertura in quanto questa non è stata ultimata, manca l'impermeabilizzazione o si è deteriorata e/o danneggiata, mancano le tegole e le opere di lattoneria. Il legname della copertura a causa delle infiltrazioni risulta vistosamente ammalorato. Anche per quanto attiene alle altre porzioni di coperture la situazione è la stessa. Le murature esterne non sono state oggetto di interventi di ripristino, manutenzione o consolidamento; esternamente nei muri si notano scollegamenti nella muratura in pietra, alcune pietre risultano mancanti, sono visibili lesioni nelle murature. Il fabbricato necessita di lavori di manutenzione straordinaria, le condizioni di manutenzione sono cattive.

NOTA: Si precisa che, in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti posti, ad oggi il C.T.U. non è in grado di stabilire se le opere siano state realizzate a perfetta regola d'arte e secondo le normative vigenti; in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, nello svolgimento delle operazioni estimative sono state necessariamente operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 92/2005 D.Lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: non conosciuta - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Non si conosce l'indirizzo attuale dell'esecutata, i dati sopra riportati sono tratti dal pignoramento e dalle dichiarazioni della stessa esecutata rilasciate in sede di stipula del contratto di compravendita.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **144,60**

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

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | fabbricato in ristrutturazione privo di impianti |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | fabbricato in ristrutturazione privo di impianti |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Tipologia di impianto | fabbricato in ristrutturazione privo di impianti |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | fabbricato in ristrutturazione privo di impianti |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Note | fabbricato in ristrutturazione privo di impianti |

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

| | |
|---|--|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
| Motivazioni | fabbricato residenziale in corso di ristrutturazione privo di impianti |

Note generali impianti: Per quanto visibile al momento del sopralluogo il fabbricato risultava privo degli impianti minimi necessari all'uso residenziale, il fabbricato risultava oggetto di lavori di ristrutturazione che interessavano tutto il piano primo, la copertura ed in parte il piano terra, lavori interrotti e non conclusi. Ai fini del presente lavoro e della vendita il bene è considerato privo di impianti, eventuali impianti o parti di impianti presenti nel fabbricato sono da ritenersi privi delle certificazioni richieste e quindi non utilizzabili. Per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a dotare il fabbricato degli

impianti necessari all'uso, a norma e con le necessarie certificazioni. Non sono stati forniti o rivenuti dati e/o documentazione relativa agli allacci alle utenze. L'acquirente dovrà provvedere a richiedere gli allacci alle utenze domestiche eventualmente mancanti o sospese. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| P.1° Ambiente principale | sup reale lorda | 40,00 | 1,00 | 40,00 |
| P.1° ambiente minore | sup reale lorda | 12,60 | 1,00 | 12,60 |
| P.1° portico e vano scala | sup reale lorda | 14,00 | 0,50 | 7,00 |
| P.1° terrazza | sup reale lorda | 16,00 | 0,50 | 8,00 |
| P.T. Cantina | sup reale lorda | 26,00 | 0,30 | 7,80 |
| P.T. sotto scala e ripostiglio | sup reale lorda | 18,00 | 0,30 | 5,40 |
| P.T. area coperta (volta) | sup reale lorda | 18,00 | 0,30 | 5,40 |
| | | 144,60 | | 86,20 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara per il Comune di Pontremoli;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara sede Massa;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Pontremoli;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori tratti da: OMI per il Comune di Pontremoli, zona extra urbana/zona montana, codice di zona R1; microzona catastale n.4; tipologia prevalente: non presente; destinazione residenziale; valori riportati anno 2023 - semestre 2; agenzie immobiliari portali "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net" ecc.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il prezzo medio al mq. rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione raffrontabili con il bene in esame in normali condizioni di manutenzione è di circa €1.000,00 al mq.. per l'OMI il valori al mq. vanno da € 650 a € 960,00 con un valore medio di € 805,00 al mq..

Tenuto conto delle condizioni attuali del mercato e considerata la posizione del borgo a soli km.4,5 dal centro di Pontremoli, si ritiene congruo applicare Il valore di €1.000,00. al mq. di superficie commerciale per l'abitazione considerata in normali condizioni di manutenzione, in sede di valutazione verranno applicate le svalutazione dovute alle condizioni reali del fabbricato.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.720,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| P.1° Ambiente principale | 40,00 | € 1.000,00 | € 40.000,00 |
| P.1° ambiente minore | 12,60 | € 1.000,00 | € 12.600,00 |
| P.1° portico e vano scala | 7,00 | € 1.000,00 | € 7.000,00 |
| P.1° terrazza | 8,00 | € 1.000,00 | € 8.000,00 |
| P.T. Cantina | 7,80 | € 1.000,00 | € 7.800,00 |
| P.T. sotto scala e ripostiglio | 5,40 | € 1.000,00 | € 5.400,00 |
| P.T. area coperta (volta) | 5,40 | € 1.000,00 | € 5.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 86.200,00 |
| vetustà del fabbricato, stato dei lavori, mancanza degli impianti detrazione | | | € -34.480,00 |
| Valore corpo | | | € 51.720,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 51.720,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 51.720,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo popolare [A4] | 86,20 | € 51.720,00 | € 51.720,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 7.758,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 16.500,00 |

Giudizio di comoda divisibilità: Pignorata la piena proprietà.

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Fabbricato al rustico privo di impianti

Fabbricato al rustico privo di impianti

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No condominio

No condominio

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 27.462,00

Si consiglia di porre in vendita l'immobile al Prezzo sopra riportato e di seguito arrotondato per eccesso:

€ 27.500,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Data generazione:

09-10-2024

L'Esperto alla stima

Roberto Carra

Allegati:

- 1) Documentazione catastale
- 2) Documentazione edilizia: D.I.A. n.2427 del 11/10/2005;
- 3) Documentazione Urbanistica: Estratto P.O.C. Tav.14 disciplina del suolo e degli insediamenti
Estratto P.R. Tav. 9 analisi e classificazioni
Estratto NTA: P.O.C. Art. Nn.13 e 18
Estratto NTA: P.R. Art. Nn.4, 9, 16, 19
- 4) Rilievo stato di fatto
- 5) Titoli di provenienza
- 6) Aggiornamento formalità;
- 7) Valori OMI
- 10) Foto beni pignorati (file zip allegato)