

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N.R.G. E.I. **86/2022**

Riunita alla procedura E.I. n. **108/2022**
promossa da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE – [REDACTED]
contro [REDACTED]

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Elisa Pinna**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Arianna Menconi**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti 1 e 2</p>
--

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



Beni in **Pontremoli (MS)**
Località **Pontremoli**
Via Pietro Cocchi n. 48

Sommario

LOTTO N. 1

Appartamento fg 165 mapp. 86 sub 10

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	4
Categoria: (A/4) Abitazione di tipo popolare.....	4
1.1.2 Beni indivisi (art. 600 c.p.c.)	5
1.2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):	5
1.3 STATO DI POSSESSO:.....	6
1.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	6
1.4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:.....	6
1.4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:	7
1.4.3 Misure Penali.....	7
1.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	8
1.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	8
1.6.1 Attuali proprietari	8
1.6.2 Titolo di provenienza	8
1.6.3 Provenienza ultraventennale.....	9
1.7 PRATICHE EDILIZIE:.....	10
1.7.1 Conformità edilizia:	10
1.7.2 Conformità urbanistica:.....	11
1.8 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:.....	11
1.9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	14
1.9.1 Criterio di stima:	14
1.9.2 Fonti di informazione:	14
1.9.3 valutazione dei corpi:	14
1.9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:	15
1.9.5 Prezzo base d'asta del lotto:	15



LOTTO N. 2**Appartamento fg 165 mapp. 86 sub 10**

2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	16
Categoria: (A/4) Abitazione di tipo popolare.....	16
2.1.2 Beni indivisi (art. 600 c.p.c.)	17
2.2 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):	17
2.3 STATO DI POSSESSO:.....	18
2.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	18
2.4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:.....	18
2.4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:	19
2.4.3 Misure Penali.....	19
2.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	20
2.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	20
2.6.1 Attuali proprietari.....	20
2.6.2 Titolo di provenienza	20
2.6.3 Provenienza ultraventennale.....	21
2.7 PRATICHE EDILIZIE:.....	22
2.7.1 Conformità edilizia:	22
2.7.2 Conformità urbanistica:.....	22
2.8 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:.....	23
2.9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	26
2.9.1 Criterio di stima:	26
2.9.2 Fonti di informazione:	26
2.9.3 valutazione dei corpi:	27
2.9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:	27
2.9.5 Prezzo base d'asta del lotto:	27



Beni in **Pontremoli (MS)**
Località **Pontremoli**
Via Pietro Cocchi n. 48

Lotto: 001

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

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

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Pontremoli (MS) CAP: 54027
frazione: Pontremoli, Via Pietro Cocchi n. 48**

**Identificato al catasto Fabbricati
Comune di Massa** (Allegati nn. 2 e 4.a):

Identificativi catastali: foglio **165**, particella **86**, subalterno **10**
Z.c. 1, categoria A/4, Casse 7, Consistenza 4 vani,
rendita € 247,90.

Categoria: **(A/4) Abitazione di tipo popolare.**

Indirizzo: **Comune di Pontremoli (MS), Via Pietro Cocchi n. 48**

Piano: **2 - 3**

Intestazione **[REDACTED] (CF [REDACTED])**

[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED] (CF [REDACTED])

[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Scheda catastale: **Protocollo n. MS0070726 del 16/08/2012 (fg 165 mapp 86 sub 10)
(Allegato n. 4.b)**

Note sulla conformità catastale: La planimetria è difforme rispetto allo stato di fatto per diversa rappresentazione dei vani al piano sottotetto (non sono riportate le aperture vasistas e non figura il bagno); dovrà essere inoltrata denuncia di variazione a perfezionamento, che comporterà una spesa di € 1.000, comprensiva di spese tecniche e diritti di segreteria, somma che sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile.



Nota 1: A seguito di Denuncia di Variazione pratica n. MS0070726 del 16/08/2012 (DIVISIONE) è stato soppressa l'unità censita al fg 165 mappale 86 subalterno n. 7 e sono state generate le unità fg 165 mappale 86 subalterno n. 10 e 11;

Nota 3: In precedenza, a seguito di Denuncia di Variazione pratica n. MS0097254 del 26/11/2003 (FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI) sono state sopprese le unità censite al fg 165 mappale 86 subalterni n. 2, 3 e 4 e è stata generata l'unità al fg 165 mappale 86 subalterno n. 7;

Nota 3 : Al catasto Terreni il mappale 86 del foglio 165 è censito quale ente urbano di mq 345.

Quota e tipologia del diritto

██████████ - quota di 1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ -

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

██████████ - quota di 1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ -

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

No

1.2 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato di cui fanno parte i due appartamenti oggetto di perizia è situato in un antico borgo del comune Pontremoli, in prossimità della stazione ferroviaria di Pontremoli, lungo la strada Statale 62, Viale Dei Mille, che da Sanzana porta al Passo della Cisa (Allegato n. 1).

La località è caratterizzata da vecchie case disposte in aderenza attestata sui due lati della centrale Via Pietro Cocchi.

Il fabbricato confina su di un lato con Via Dei Mille (Strada Statale 62); si accede al bene da portone comune attestato su Via Pietro Cocchi, attraverso passaggio voltato facente parte del mappale 85 e corte mappale 145 entrambi di altra proprietà e gravati da diritto di passo a favore del fabbricato mappale 86, così come anche specificato sull'atto di provenienza Notaio Dalle Luche Dario del 04/02/2004 repertorio 59998, trascritto il 10/02/2004 al n. 1117 di



particolare (Allegato n. 12), nonchè sull'atto Notaio Francesco Chiartelli del 09/02/1935 repertorio 386 registrato a Pontremoli il 12/02/1935 n. 537 del volume 134.

Gli accessi sono rappresentati dalla documentazione fotografica allegato n. 9.b foto 4, 5 e 6.

Il fabbricato mappale 86 è formato da tre piani fuori terra oltre sottotetto; i beni in perizia consistono in due appartamenti situati al piano secondo con annesso ad uno dei due cantina al piano terra ed all'altro vani al piano sottotetto.

Da detta corte, mappale 145, si accede agli ingressi delle due unità al piano secondo tramite scale bene comune non censibile censite al Catasto Fabbricati al subalterno n. 12 del mappale 85, così come anche rappresentate sull'elaborato planimetrico (Allegato n. 3.a)

Caratteristiche zona: Centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Villafranca in Lunigiana posta a circa 12 km, Aulla posta a circa 21 km, Passo della Cisa posto a circa 19 km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: Borghi e castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Pontremoli posta a circa 2, Casello autostradale di Pontremoli posto a circa 3

1.3 STATO DI POSSESSO:

Libero

1.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1.4.1 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.



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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria iscritta il 10/02/2004 al n. 249 di particolare**
a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Allegato n. 23)
Importo ipoteca: € 290.000
Importo capitale: € 145.000
Che grava sul bene immobile in Pontremoli Via Pietro Cocchi n. 48,
NCEU fg 165 mapp. 86 sub 7 (successivamente soppresso e variato nei
sub 10 e 11).

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento trascritto il 02/11/2022 al n. 8635 di part.**
a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.
contro [REDACTED] e [REDACTED] (Allegato n. 24)
che grava sul bene immobile in Pontremoli Via Pietro Cocc
48, NCEU fg 165 mapp. 86 sub 10, 11 e 12

- **Pignoramento trascritto il 30/01/2023 al n. 608 di part.**
a favore di [REDACTED] [REDACTED]
contro [REDACTED] [REDACTED] (Allegato n. 25)
che grava sulla quota di 1/2 del bene immobile in Pon-
tremoli Via Pietro Cocchi n. 48, NCEU fg 165 mapp. 86 sub
10, 11

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

1.4.3 Misure Penali

Nessuna.



1.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

1.5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: Nessuno

1.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**1.6.1 Attuali proprietari**

██████████ (CF ██████████) nata a ██████████

Diritto di: Piena Proprieta' per 1/2 - in regime di separazione dei beni

██████████ (CF ██████████) nato a ██████████

Diritto di: Piena Proprieta' per 1/2 - in regime di separazione dei beni

1.6.2 Titolo di provenienza

La quota di 1/1 di piena proprietà, a ██████████ e ██████████, in ragione di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni, sul bene immobile in Pontremoli Via Pietro Cocchi n. 48 NCEU fg 165 mapp. 86 subalterno 7, è pervenuta a seguito di rogito Notaio Dalle Luche Dario del 04/02/2004 repertorio 59998, trascritto il 10/02/2004 al n. 1117 di particolare (Allegato n. 12), trasferito da ██████████

██████████ per la quota di 2/12 ciascuno, ██████████ ██████████ per la quota di 1/12 ciascuna.

Estratto dalla sezione D della NT:

CON DIRITTO DI PASSO SUL VOLTONE E SUL CORTILE = PARTI DEI MAPPALI N.85 E N.145 = PER ACCEDERE AL RIPOSTIGLIO POSTO AL PIANO TERRA, IL TUTTO COME IN FATTO E COME RISULTA DALL'ATTO DEL NOTAIO FRANCESCO CHIARTELLI DI PONTREMOLI DEL 9 FEBBRAIO 1935 N.386 DI REPERTORIO, REGISTRATO A PONTREMOLI IL 12 FEBBRAIO 1935 AL N.537 DEL VOL.134.

IN PARTICOLARE I COMPARENTI HANNO CONVENUTO CHE:

- LE PORTE DEL DISIMPEGNO CON FUNZIONE DI PIANEROTTOLO AL PIANO PRIMO CHE ACCEDONO ALLA PROPRIETA' DELLE VENDITRICI DOVRANNO ESSERE CHIUSE E MURATE ENTRO UN MESE DALLA DATA ODIERNA;

- E' CONCESSA RECIPROCAMENTE LA POSSIBILITA' DI ATTRAVERSARE LE RISPETTIVE UNITA' IMMOBILIARI CON CONDOTTE VERTICALI DI FUMI, ACQUEDOTTO E FOGNATURA LE QUALI ULTIME DOVRANNO ESSERE POSIZIONATE LUNGO GLI ANGOLI DEI LOCALI IN ADERENZA ALLE FACCIATE PROSPICIENTI IL CORTILE INTERNO ED IL LATO NORD IN MODO DA CONSENTIRE LA RACCOLTA IN



ORIZZONTALE SOTTO LA PAVIMENTAZIONE ESTERNA;

-POTRANNO ESSERE UTILIZZATI I CONDOTTI DI CANNA FUMARIA GIÀ ESISTENTI QUALI QUELLI NELLA CAMERETTA SUL CORTILE EVENTUALMENTE CON UNA SEZIONE MAGGIORATA RISPETTO ALL'ATTUALE, QUELLO IN CORRISPONDENZA DELL'ANGOLO ESTERNO DEL TERRAZZO DELLA CUCINA GRANDE PREVISTO NEL PROGETTO DEL PIANO TERRA E PERTANTO DA REALIZZARE PER LA PARTE CHE INTERESSA IL PRIMO PIANO, NONCHÉ QUELLO DEL CAMINETTO = SALVAGUARDANDONE LA FUNZIONALITÀ = NELLA STANZA POSTA ALL'ANGOLONORD DEL PRIMO PIANO;

- GLI INTERVENTI SULLA COPERTURA DEL FABBRICATO, SE INDISPENSABILI ED URGENTI, POTRANNO ESSERE REALIZZATI SU INIZIATIVA ANCHE DI UNA SOLA PARTE MA CON SPESE A CARICO DI ENTRAMBE IN PROPORZIONE ALLA SUPERFICIE LORDA ABITABILE;

- POTRANNO ESSERE REALIZZATI INTERVENTI PARZIALI SULLE FACCIATE ANCHE LIMITATAMENTE ALLE SUPERFICI DELLE SINGOLE UNITÀ A SPESE DELLA PARTE INTERESSATA E COMUNQUE IN ARMONIA CON LO STILE DELL'EDIFICIO ED INCONFORMITÀ ALLE NORMATIVE VIGENTI.

Nota 1: A seguito di Denuncia di Variazione pratica n. MS0070726 del 16/08/2012 (DIVISIONE) è stato soppressa l'unità censita al fg 165 mappale 86 subalterno n. 7 e sono state generate le unità fg 165 mappale 86 subalterno n. 10 e 11;

1.6.3 Provenienza ultraventennale

In precedenza a [REDACTED] per la quota di 2/12 ciascuno, [REDACTED] per la quota di 1/12 ciascuna è pervenuta a seguito di successione in morte di [REDACTED], registrata ad Aulla il 30/12/2004 n. 15/658, trascritta il 12/02/2005 al n. 886 di particolare (Allegato n. 14.a); gli immobili trasferiti erano ubicati i Pontremoli Via Pietro Cocchi n. 48, censiti al NCEU fg 165 mapp. 86 subalterni 2, 3, 4, 5 e 6 e mappale 84.

Per detta denuncia di successione risulta trascritta accettazione tacita di eredità trascrizione del 27/01/2023 n. 578 di particolare (Allegato n. 14.b)

Nota 1: Successivamente, a seguito di Denuncia di Variazione pratica n. MS0097254 del 26/11/2003 (FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI) sono state sopresse le unità censite al fg 165 mappale 86 subalterni n. 2, 3 e 4 e è stata generata l'unità al fg 165 mappale 86 subalterno n. 7;

In precedenza a [REDACTED] a quota di 1/1 di piena proprietà era pervenuta a seguito di successione in morte di [REDACTED] registrata ad Aulla il 03/03/1995 al n. 26/509, trascritta il 13/05/1995 al n. 2664 di particolare (Allegato n. 16.a).

Per detta denuncia di successione risulta trascritta accettazione tacita di eredità trascrizione del 27/01/2023 n. 577 di particolare (nota: i soggetti indicati a favore sono errati, risultano essere [REDACTED] (Allegato n. 16.b)



1.7 PRATICHE EDILIZIE:

- Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in perizia è stato edificato prima dell'anno 1942 (quindi edificato prima del 30/09/1967)
- Denuncia di Inizio Attività del 20/11/2004 protocollo 16936 (Allegato n. 17)
 Intestazione: ██████████ ██████████
 Per lavori: Ristrutturazione interna con realizzazione di un nuovo bagno, sostituzione pavimenti, realizzazione di parte dell'impianto elettrico
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 23/06/2012 protocollo 9038 (Allegato n. 18)
 Intestazione: ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: La SCIA supera la DIA precedente e dichiara il frazionamento dell'unità presente in due unità abitative indipendenti.

1.7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (vedi grafico allegato n. 19):

- 1- Realizzazione di servizio igienico al piano terzo o sottotetto
- 2- Uso abitativo del piano terzo o sottotetto, adibito a destinazione di vani accessori (non abitativi)
- 3- Realizzazione di lucernai sulla copertura.
- 4- Scala interna dal piano secondo al piano sottotetto realizzata a doppia rampa anziché a chiocciola

Regolarizzabili mediante:

Opere realizzate abusivamente non sanabili:

1 e 2 – La realizzazione del bagno al piano sottotetto e gli arredi presenti durante il sopralluogo (letti e mobili vari) fanno presupporre un uso abitativo degli ambienti; la destinazione è in contrasto anche con le normative di tipo igienico sanitario, pertanto l'abuso non è sanabile e si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato legittimo (destinazione sottotetto), prevedendo la demolizione del servizio igienico realizzato abusivamente.

Nella successiva valutazione gli ambienti del piano sottotetto verranno valutati come vani accessori.

2 e 3 – La realizzazione abusiva dei lucernai realizzati in copertura e della scala potranno essere in tutto o in parte sanabili dietro inoltro di Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art 209 LR 65/2014 , o SCIA/CILA tardiva, salvo parere positivo degli uffici comunali, oppure ripristino dello stato dei luoghi



come nello stato autorizzato dai titoli edilizi.

Per procedere alla sanatoria/demolizione delle opere realizzate abusivamente si dovrà sostenere una spesa complessiva di € 7.000,00 comprensiva di costi delle demolizioni e ripristino, spese tecniche e sanzioni amministrative, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

1.7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Operativo Comunale (POC)
In forza della delibera:	approvato con delibera di consiglio Comunale n. 21 del 16/05/2018 Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 04.03.2019 è stata adottata la variante semplificata al Piano Operativo Comunale di Pontremoli
Zona omogenea:	Fa parte del centro storico di Pontremoli, borghi di Mignegno, Casa corvi e SS Annunziata. Classificato tra gli edifici di valore "B. Edifici di rilevante valore Storico/architettonico"

1.8 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Appartamento al piano secondo e sottotetto (fg 165 mapp. 86 subalterno 10) composto da ingresso/disimpegno, zona giorno con angolo cottura, camera, ripostiglio, bagno, n. 2 terrazze al piano secondo, disimpegno, bagno, due vani sottotetto ed altro piccolo vano di ridotta altezza al piano terzo o sottotetto (Allegato n. 7).

Si accede ai due appartamenti in perizia da pianerottolo B.C.N.C. sub 12. Gli ambienti dell'appartamento sono rappresentati nella documentazione fotografica di cui all'allegato 10 della presente relazione.

Quota e tipologia del diritto

██████████ - quota di 1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ -

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

██████████ - quota di 1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ -

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno



E' posto al piano: secondo e terzo o sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano secondo ml 2.85; piano sottotetto variabile da un minimo di ml 1.00 ad un massimo di ml 2.95

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

Stato di manutenzione generale: Scarso all'esterno, sufficiente all'interno

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato all'esterno necessita di un un intervento di manutenzione straordinaria; all'interno si presenta in uno stato manutentivo sufficiente per l'intervento realizzato 10/15 anni fa, pur rilevando uno stato di abbandono non essendo abitato da diversi anni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **A Padiglione**

Solai tipologia: **legno**

Strutture verticali materiale: **muratura**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **Telaio PVC con vetro camera**
protezione: **Persiane in alluminio**

Infissi interni tipologia: **a battente**
materiale: **legno tamburato**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto**

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato**
Riferito limitatamente a: Piano secondo

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**
Riferito limitatamente a: Piano terzo o sottotetto

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina**
materiale: **Piastrelle di ceramica**

Impianti:



Idrico

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2012
Note	Impianto sottotraccia: Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto sottotraccia a termosifoni alimentato da caldaia a gas metano
Note	Impianto sottotraccia: Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto di riscaldamento. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

- 1- Nella determinazione della superficie commerciali delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
 - a- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni,...) – Coefficiente 1;
 - b- Vani mansardati abitabili di altezza superiore a mt 1.50 – Coefficiente 0.75
 - c- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte di altezza superiore a mt 1.50, cantine e simili - Coefficiente 0.50 qualora comunicanti con i vani principali, 0.25 qualora non comunicanti;
 - d- Superficie dei balconi, terrazze, porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare – Coefficiente 0.25 fino a mq 25 e coeff. 0.10 per i successivi mq;



Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
Appartamento	sup lorda di pavimento	89,00	1,00	89,00
Terrazza primi 25 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
Terrazza oltre 25 mq	sup lorda di pavimento	18,00	0,10	1,80
Vani sottotetto	sup lorda di pavimento	46,00	0,50	23,00
				120,05

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

1.9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1.9.1 Criterio di stima:

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

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

1.9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Pontremoli;

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

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta; Borsino Immobiliare; Valori OMI dell'agenzia delle Entrate; valori desunti da stime giudiziarie di immobili



comparabili al bene da stimare; Esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Pontremoli.

1.9.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Destinazione	Superficie Equivalente mq	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	89,00	€ 950,00	€ 84.550,0
Terrazza primi 25 mq	6,25	€ 950,00	€ 5.937,5
Terrazza oltre 25 mq	1,80	€ 950,00	€ 1.710,0
Vani sottotetto	23,00	€ 950,00	€ 21.850,0

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 114.047,5
Valore corpo	€ 114.047,5
Valore Accessori	€ 0,0
Valore complessivo intero	€ 114.047,5
Valore complessivo diritto e quota	€ 114.047,5

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	Mq 120,05	€ 114.047,50	€ 114.047,50

1.9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € -17.107,13

Spese per la regolarizzazione catastale dell'immobile € -1.000,00

Spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'immobile € -7.000,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:
Nessuna.

Prezzo base d'asta del lotto:

1.9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 88.940,38**



Beni in **Pontremoli (MS)**
Località **Pontremoli**
Via Pietro Cocchi n. 48

Lotto: 002

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

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

2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Pontremoli (MS) CAP: 54027
frazione: Pontremoli, Via Pietro Cocchi n. 48

Identificato al catasto Fabbricati
Comune di Massa (Allegati nn. 2 e 5.a):

Identificativi catastali: foglio **165**, particella **86**, subalterno **11**
Z.c. 1, categoria A/4, Casse 7, Consistenza 7 vani,
rendita € 433,82.

Categoria: **(A/4) Abitazione di tipo popolare.**

Indirizzo: **Comune di Pontremoli (MS), Via Pietro Cocchi n. 48**

Piano: **T - 2**

Intestazione **██████████ (CF ██████████)**
nata d **██████████**
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
██████████ (CF ██████████)
nato d **██████████**
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Scheda catastale: **Protocollo n. MS0070726 del 16/08/2012 (fg 165 mapp 86 sub 11) (Allegato n. 5.b)**

Note sulla conformità catastale: Sulla planimetria non è riportata una parete nel bagno che crea un piccolo ripostiglio; dovrà essere inoltrata denuncia di variazione a perfezionamento che comporterà una spesa di € 1.000, comprensiva di spese tecniche e diritti di segreteria, somma che sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile.



Nota 1: A seguito di Denuncia di Variazione pratica n. MS0070726 del 16/08/2012 (DIVISIONE) è stato soppressa l'unità censita al fg 165 mappale 86 subalterno n. 7 e sono state generate le unità fg 165 mappale 86 subalterno n. 10 e 11;

Nota 3: In precedenza, a seguito di Denuncia di Variazione pratica n. MS0097254 del 26/11/2003 (FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI) sono state sopprese le unità censite al fg 165 mappale 86 subalterno n. 2, 3 e 4 e è stata generata l'unità al fg 165 mappale 86 subalterno n. 7;

Nota 3 : Al catasto Terreni il mappale 86 del foglio 165 è censito quale ente urbano di mq 345 (Allegato n. 6).

Quota e tipologia del diritto

██████████ ██████████ - quota di 1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ -

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

██████████ ██████████ - quota di 1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ -

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

No

2.2 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato di cui fanno parte i due appartamenti oggetto di perizia è situato in un antico borgo del comune Pontremoli, in prossimità della stazione ferroviaria di Pontremoli, lungo la strada Statale 62, Viale Dei Mille, che da Sanzana porta al Passo della Cisa (Allegato n. 1).

La località è caratterizzata da vecchie case disposte in aderenza attestata sui due lati della centrale Via Pietro Cocchi.

Il fabbricato confina su di un lato con Via Dei Mille (Strada Statale 62); si accede al bene da portone comune attestato su Via Pietro Cocchi, attraverso passaggio voltato facente parte del mappale 85 e corte mappale 145 entrambi di altra proprietà e gravati da diritto di passo a favore del fabbricato



mappale 86, così come anche specificato sull'atto di provenienza Notaio Dalle Luche Dario del 04/02/2004 repertorio 59998, trascritto il 10/02/2004 al n. 1117 di particolare (Allegato n. 12), nonché sull'atto Notaio Francesco Chiartelli del 09/02/1935 repertorio 386 registrato a Pontremoli il 12/02/1935 n. 537 del volume 134.

Gli accessi sono rappresentati dalla documentazione fotografica allegato n. 9.b foto 4, 5 e 6.

Il fabbricato mappale 86 è formato da tre piani furi terra oltre sottotetto; i beni in perizia consistono in due appartamenti situati al piano secondo con annesso ad uno dei due cantina al piano terra ed all'altro vani al piano sottotetto.

Da detta corte, mappale 145, si accede agli ingressi delle due unità al piano secondo tramite scale bene comune non censibile censite al Catasto Fabbricati al subalterno n. 12 del mappale 85, così come anche rappresentate sull'elaborato planimetrico (Allegato n. 3.a).

Caratteristiche zona: Centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Villafranca in Lunigiana posta a circa 12 km, Aulla posta a circa 21 km , Passo della Cisa posto a circa 19 km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: Borghi e castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Pontremoli posta a circa 2 , Casello autostradale di Pontremoli posto a circa 3

2.3 STATO DI POSSESSO:

Libero

2.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

2.4.1 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.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il 10/02/2004 al n. 249 di particolare

a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Allegato n. 23)

Importo ipoteca: € 290.000

Importo capitale: € 145.000

Che grava sul bene immobile in Pontremoli Via Pietro Cocchi n. 48,

NCEU fg 165 mapp. 86 sub 7 (successivamente soppresso e variato nei sub 10 e 11).

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto il 02/11/2022 al n. 8635 di particol

a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.

contro [REDACTED] e [REDACTED] (Allegato n. 24)

che grava sul bene immobile in Pontremoli Via Pietro

Cocchi n. 48, NCEU fg 165 mapp. 86 sub 10, 11 e 12

- Pignoramento trascritto il 30/01/2023 al n. 608 di particola

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] [REDACTED] (Allegato n. 25)

che grava sulla quota di 1/2 del bene immobile in Pon-

trempi Via Pietro Cocchi n. 48, NCEU fg 165 mapp. 86 sub 10, 11

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

2.4.3 Misure Penali

Nessuna.



2.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

2.5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: Nessuno

2.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**2.6.1 Attuali proprietari**

██████████ (CF ██████████) ██████████

Diritto di: Piena Proprieta' per 1/2 - in regime di separazione dei beni

██████████ (CF ██████████) ██████████

Diritto di: Piena Proprieta' per 1/2 - in regime di separazione dei beni

2.6.2 Titolo di provenienza

La quota di 1/1 di piena proprietà, a ██████████ e ██████████, in ragione di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni, sul bene immobile in Pontremoli Via Pietro Cocchi n. 48 NCEU fg 165 mapp. 86 subalterno 7, è pervenuta a seguito di rogito Notaio Dalle Luche Dario del 04/02/2004 repertorio 59998, trascritto il 10/02/2004 al n. 1117 di particolare (Allegato n. 12), trasferito da ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ ██████████ (1939), per la quota di 2/12 ciascuno, da ██████████ (1960) e ██████████, per la quota di 1/12 ciascuna.

Estratto dalla sezione D della NT:

CON DIRITTO DI PASSO SUL VOLTONE E SUL CORTILE = PARTI DEI MAPPALI N.85 E N.145 = PER ACCEDERE AL RIPOSTIGLIO POSTO AL PIANO TERRA, IL TUTTO COME IN FATTO E COME RISULTA DALL'ATTO DEL NOTAIO FRANCESCO CHIARTELLI DI PONTREMOLI DEL 9 FEBBRAIO 1935 N.386 DI REPERTORIO, REGISTRATO A PONTREMOLI IL 12 FEBBRAIO 1935 AL N.537 DEL VOL.134.

IN PARTICOLARE I COMPARENTI HANNO CONVENUTO CHE:

- LE PORTE DEL DISIMPEGNO CON FUNZIONE DI PIANEROTTOLO AL PIANO PRIMO CHE ACCEDONO ALLA PROPRIETA' DELLE VENDITRICI DOVRANNO ESSERE CHIUSE E MURATE ENTRO UN MESE DALLA DATA ODIERNA;

- E' CONCESSA RECIPROCAMENTE LA POSSIBILITA' DI ATTRAVERSARE LE RISPETTIVE UNITA' IMMOBILIARI CON CONDOTTE VERTICALI DI FUMI, ACQUEDOTTO E FOGNATURA LE QUALI ULTIME DOVRANNO ESSERE POSIZIONATE LUNGO GLI ANGOLI DEI LOCALI IN ADERENZA ALLE FACCIATE PROSPICIENTI IL CORTILE INTERNO ED IL LATO NORD IN MODO DA CONSENTIRE LA RACCOLTA IN



ORIZZONTALE SOTTO LA PAVIMENTAZIONE ESTERNA;

-POTRANNO ESSERE UTILIZZATI I CONDOTTI DI CANNA FUMARIA GIÀ ESISTENTI QUALI QUELLI NELLA CAMERETTA SUL CORTILE EVENTUALMENTE CON UNA SEZIONE MAGGIORATA RISPETTO ALL'ATTUALE, QUELLO IN CORRISPONDENZA DELL'ANGOLO ESTERNO DEL TERRAZZO DELLA CUCINA GRANDE PREVISTO NEL PROGETTO DEL PIANO TERRA E PERTANTO DA REALIZZARE PER LA PARTE CHE INTERESSA IL PRIMO PIANO, NONCHÉ QUELLO DEL CAMINETTO = SALVAGUARDANDONE LA FUNZIONALITÀ = NELLA STANZA POSTA ALL'ANGOLONORD DEL PRIMO PIANO;

- GLI INTERVENTI SULLA COPERTURA DEL FABBRICATO, SE INDISPENSABILI ED URGENTI, POTRANNO ESSERE REALIZZATI SU INIZIATIVA ANCHE DI UNA SOLA PARTE MA CON SPESE A CARICO DI ENTRAMBE IN PROPORZIONE ALLA SUPERFICIE LORDA ABITABILE;

- POTRANNO ESSERE REALIZZATI INTERVENTI PARZIALI SULLE FACCIATE ANCHE LIMITATAMENTE ALLE SUPERFICI DELLE SINGOLE UNITÀ A SPESE DELLA PARTE INTERESSATA E COMUNQUE IN ARMONIA CON LO STILE DELL'EDIFICIO ED INCONFORMITÀ ALLE NORMATIVE VIGENTI.

Nota 1: A seguito di Denuncia di Variazione pratica n. MS0070726 del 16/08/2012 (DIVISIONE) è stato soppressa l'unità censita al fg 165 mappale 86 subalterno n. 7 e sono state generate le unità fg 165 mappale 86 subalterno n. 10 e 11;

2.6.3 Provenienza ultraventennale

In precedenza a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (1939), per la quota di 2/12 ciascuno, a [REDACTED] [REDACTED] (1960) e [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/12 ciascuna è pervenuta a seguito di successione in morte di [REDACTED]. Nella avvenuta i [REDACTED], registrata ad Aulla il 30/12/2004 n. 15/658, trascritta il 12/02/2005 al n. 886 di particolare (Allegato n. 14.a); gli immobili trasferiti erano ubicati i Pontremoli Via Pietro Cocchi n. 48, censiti al NCEU fg 165 mapp. 86 subalterni 2, 3, 4, 5 e 6 e mappale 84.

Per detta denuncia di successione risulta trascritta accettazione tacita di eredità trascrizione del 27/01/2023 n. 578 di particolare (Allegato n. 14.b)

Nota 1: Successivamente, a seguito di Denuncia di Variazione pratica n. MS0097254 del 26/11/2003 (FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI) sono state sopprese le unità censite al fg 165 mappale 86 subalterni n. 2, 3 e 4 e è stata generata l'unità al fg 165 mappale 86 subalterno n. 7;

In precedenza a [REDACTED]. Nella la quota di 1/1 di piena proprietà era pervenuta a seguito di successione in morte di [REDACTED] registrata ad Aulla il 03/03/1995 al n. 26/509, trascritta il 13/05/1995 al n. 2664 di particolare (Allegato n. 16.a).

Per detta denuncia di successione risulta trascritta accettazione tacita di eredità trascrizione del 27/01/2023 n. 577 di particolare (nota: i soggetti indicati a favore sono errati, risultano essere [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], anziché [REDACTED]. Nella) (Allegato n. 16.b)



2.7 PRATICHE EDILIZIE:

- Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in perizia è stato edificato prima dell'anno 1942 (quindi edificato prima del 30/09/1967)
- Denuncia di Inizio Attività del 20/11/2004 protocollo 16936 (Allegato n. 17)
Intestazione: ██████████ ██████████
Per lavori: Ristrutturazione interna con realizzazione di un nuovo bagno, sostituzione pavimenti, realizzazione di parte dell'impianto elettrico
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 23/06/2012 protocollo 9038 (Allegato n. 18)
Intestazione: ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: La SCIA supera la DIA precedente e dichiara il frazionamento dell'unità presente in due unità abitative indipendenti.

2.7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1- Realizzazione di parete all'interno del servizio igienico presente che ha creato un piccolo ripostiglio

Regolarizzabili mediante:

L'abuso è sanabile dietro inoltro di Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art 209 LR 65/2014 , o SCIA/CILA tardiva, salvo parere positivo degli uffici comunali, oppure ripristino dello stato dei luoghi come nello stato autorizzato dai titoli edilizi.

Per procedere alla sanatoria dell'opera realizzata abusivamente si dovrà sostenere una spesa complessiva di € 2.000,00 comprensiva, spese tecniche e sanzioni amministrative, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

2.7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Operativo Comunale (POC)
In forza della delibera:	approvato con delibera di consiglio Comunale n. 21 del 16/05/2018 Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 04.03.2019 è stata adottata la variante semplificata al Piano Operativo Comunale di Pontremoli



Zona omogenea:	Fa parte del centro storico di Pontremoli, borghi di Mignegno, Casa corvi e SS Annunziata. Classificato tra gli edifici di valore "B. Edifici di rilevante valore Storico/architettonico"
----------------	---

2.8 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

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

Appartamento al piano secondo (fg 165 mapp. 86 subalterno 11) composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno suddiviso in due ambienti da parete, tre camere, ripostiglio, bagno e terrazze, oltre a vano ad uso cantina posto al piano terra accessibile dalla corte mappale 145 (Allegato n. 8).

Si accede ai due appartamenti in perizia da pianerottolo B.C.N.C. sub 12

Gli ambienti dell'appartamento sono rappresentati nella documentazione fotografica di cui all'allegato 11 della presente relazione.

Quota e tipologia del diritto

██████████ - quota di 1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ -

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

██████████ - quota di 1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ -

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: secondo e terzo o sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1942

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.10

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

Stato di manutenzione generale: Scarso sia all'esterno che all'interno

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento non è abitato da parecchi anni e versa in stato di abbandono; le finiture e gli impianti necessitano di intervento di manutenzione straordinaria/ristrutturazione.

All'interno di alcuni ambienti si sono rilevate delle ampie macchie e danneggiamenti degli intonaci, dovuti ad infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura.

Per quanto sopra il manato di copertura necessita di intervento per eliminare le



infiltrazioni sopra segnalate.

In corrispondenza della parete tra la sala e la camera la SS62 si è rilevata una fessurazione passante con andamento obliquo (vedi foto 30 allegato 11.c)
La valutazione al mq tiene debitamente conto dello stato dell'appartamento e delle deficienze rilevate.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: A Padiglione materiale: Struttura in legno condizioni: Da verificare
Solai	tipologia: Solai in struttura di legno (Travi e travetti) e tavolato condizioni: Da verificare
Strutture verticali	materiale: muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: Legno con vetro singolo protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: pesime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: da normalizzare
Pareti esterne	materiale: Muratura di pietrame rivestimento: intonaco di cemento
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle di graniglia condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: Piastrelle di ceramica condizioni: scarse

Impianti:



Idrico

tipologia: **sottotraccia**
condizioni: **da normalizzare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Note	Impianto sottotraccia: Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Note	

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

- 4- Nella determinazione della superficie commerciali delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 5- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie
- 6- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
 - e- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegno,..) – Coefficiente 1;
 - f- Vani mansardati abitabili di altezza superiore a mt 1.50 – Coefficiente 0.75
 - g- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte di altezza superiore a mt 1.50, cantine e simili - Coefficiente 0.50 qualora comunicanti con i vani principali, 0.25 qualora non comunicanti;
 - h- Superficie dei balconi, terrazze, porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare – Coefficiente 0.25 fino a mq 25 e coeff. 0.10 per i successivi mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
Appartamento	sup lorda di pavimento	176,00	1,00	176,00
Terrazza fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
Terrazza oltre 25 mq	sup lorda di pavimento	17,00	0,10	1,70



Cantina al PT	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75
				186,70

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

2.9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

2.9.1 Criterio di stima:

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

2.9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Pontremoli;

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

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



2.9.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Destinazione	Superficie Equivalente mq	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	176,00	€ 550,00	€ 96.800,00
Terrazza fino a 25 mq	6,25	€ 550,00	€ 3.437,50
Terrazza oltre 25 mq	1,70	€ 550,00	€ 935,00
Cantina al PT	2,75	€ 550,00	€ 1.512,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 102.685,00
Valore corpo	€ 102.685,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 102.685,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 102.685,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lor- da	Valore intero medio ponde- rale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	Mq 186,70	€ 102.685,00	€ 102.685,00

2.9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € -15.402,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -2.000,00

Spese da sostenere per la regolarizzazione catastale del bene € -1.000,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali

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

2.9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 84.282,25**



Allegati:

- 1- Viste aeree con localizzazione del bene immobile
- 2- Estratto di mappa
- 3- Elaborato planimetrico
- 4- Visura catasto Fabbricati sub 10
- 5- Visura catasto Fabbricati sub 11
- 6- Visura catasto terreni
- 7- Grafico rilievo dell'immobile sub 10
- 8- Grafico rilievo dell'immobile sub 11
- 9- Documentazione fotografica fabbricato
- 10- Documentazione fotografica sub 10
- 11- Documentazione fotografica sub 11
- 12- Titolo di provenienza
- 13- Planimetrie catastali storiche sub 7
- 14- Provenienza precedente
- 15- Planimetrie catastali storiche sub. 2 , 3 e 4
- 16- Provenienza precedente
- 17- Titolo edilizio
- 18- Titolo edilizio
- 19- Rilievo abusi edilizio sub 10
- 20- Rilievo abusi edilizio sub 11
- 21- Visura nominale al CRRII
- 22- Visura nominale al CRRII
- 23- Iscrizione pregiudizievole
- 24- Trascrizione pregiudizievole
- 25- Trascrizione pregiudizievole

Data generazione: 28-06-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Bondielli



Architetto
BONDIELLI
Marco

Stampa circolare:
CANTIERE CIVILE
P. PASSAROLTA
n. 263
Sezione
A/a

