

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Iqera Italia Spa**

contro:



N.R.G. E.I. 89/2020
data udienza: 30.11.2022 ore 9:40

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

Custode Giudiziario: **Roberta Catapiani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1
Unità immobiliare ad uso
residenziale

Esperto alla stima: Paola Petretti
Codice fiscale: PTRPLA67T71E4630
Email: petrettip@gmail.com
Pec: paola.petretti@archiworldpec.it

Beni in **Pontremoli (MS)**
Località/Frazione **Cervara**
Località Cervara SNC

INDICE

Lotto: 001

| | |
|---|-----------|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 3 |
| Corpo: A | 3 |
| BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) | 3 |
| 2. DESCRIZIONE | 3 |
| 3. STATO DI POSSESSO | 4 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 4 |
| 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 5 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 6 |
| 7. PRATICHE EDILIZIE | 6 |
| 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 10 |

Beni in **Pontremoli (MS)**
Località/Frazione **Cervara**
Località Cervara SNC

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. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pontremoli (MS) CAP: 54027 frazione: Cervara, Località Cervara SNC

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio **84**, particella **2386**, scheda catastale **1005724**, indirizzo Località Cervara SNC, piano T-1, comune Pontremoli, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 77 mq, rendita € 112,07

Derivante da: Costituzione del 17.07.1998 (n. B02361.1/1998)

Confini: Mappali: 210,212, strada comunale

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Nella busta 2663/A (ex 1661/A) Pontremoli si riscontra:

Tipo Mappale a conferma topografica che sopprime il mappale 211 e origina il mappale 2386 di conferma mq 49,00;

Tipo mappale n. 45732 introdotto in mappa il 6.7.'98.

Procedura DOCFA e planimetria:

Docfa del 16.07.'98 acquisito il 17.07.'98 prot. B2361 busta 1661/A che soppressa ha generato la busta 2663/A

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Cervara è una frazione del comune di Pontremoli, nella provincia di Massa-Carrara, in Toscana. Centro abitato della valle del Verde, si trova ad un'altitudine di 725 metri s.l.m.. Il territorio della frazione può essere suddiviso in tre località principali: Cervara alta, Cervara di mezzo e Cervara bassa. Cervara è posta lungo la via del Borgallo che univa la val di Taro alla Lunigiana ed è considerata la

via più antica che portava dalla pianura parmense al mare ed al porto di Ameglia prima e di Luni poi. Il borgo vanta la presenza della chiesa parrocchiale di San Giorgio, documentata per la prima volta negli estimi del 1470-1471. La frazione ha una bassissima densità di popolazione, prevalentemente rappresentata da persone anziane, che nel periodo estivo subisce un seppur modesto incremento. L'u.i. è inserita nel borgo antico della frazione, raggiungibile mediante uno stradello pedonale collegato alla viabilità comunale principale. La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da edifici residenziali in linea, ad uno o due piani fuori terra. Appena usciti dal borgo ci si trova immersi in una vegetazione rigogliosa rappresentata da boschi di castagni.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: Centro Storico a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, residenziali

Importanti centri limitrofi: Pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: Parco degli Appennini Tosco - Emiliani..

Attrazioni storiche: Pievi e castelli della Lunigina.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Cariprato - cassa Di Risparmio di Prato Spa contro ██████████ ██████████; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00 ; A rogito di Notaio D'Ambrosi Francesco in data 07/12/2005 ai nn. 30473/11591; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Massa Carrara in data 15/12/2005 ai nn. 13919/2771

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **A favore** di Cariprato - cassa Di Risparmio di Prato Spa contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento, Tribunale di Massa in data 19/08/2008 rep. n. 1134 trascritto presso Uffici Pubblicità Immobiliare Massa Carrara in data 24/09/2008 ai nn. 10654/7228; Rettifica della trascrizione n. 6301 del 25.08.2008: la presente nota di trascrizione viene depositata senza la presentazione della copia dell'atto di pignoramento in quanto lo stesso risulta già presentato presso questo ente in data 25.08.2008 unitamente alla nota di trascrizione avente reg. gen. 9382 e reg. part. 6301, nella quale è stato erroneamente indicato il foglio 85 anzichè il foglio 84. Il pignoramento viene eseguito per la somma di € 140.284,78 oltre interessi legali a decorrere dal 14.05.2008 sino all'effettivo saldo. La banca Cariprato – cassa di risparmio di Prato spa elegge domicilio press il proprio legale , avv. Patrizia Conti, Viale Roma n. 20 (studio avv. Giovanni Martini).

- **A favore** di Amco-asset Management Company Spa contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario, Tribunale di Massa in data 25/09/2020 rep. n. 1527 trascritto presso Uffici Pubblicità Immobiliare Massa Carrara in data 21/10/2020 ai nn. 7768/5987;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: Non ci sono spese condominiali

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: --

Note Indice di prestazione energetica: --

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

Avvertenze ulteriori: La scrivente non è al corrente della presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] CF [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio D'Ambrosio Francesco, in data 07/12/2005, ai nn. 30472/11590; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara, in data 15/12/2005, ai nn. 13918/8468.

Note: Per diritti pari a 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni da [REDACTED]; Per diritti pari a 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni da [REDACTED]; Per diritti pari a 4/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni da [REDACTED];

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Per diritti pari a 1/6 di piena proprietà da [REDACTED]; Per diritti pari a 1/6 di piena proprietà da [REDACTED]; Per diritti pari a 1/6 di piena proprietà da [REDACTED];

L'immobile riportato al NCEU al fg. 84 particella 2386 è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciate successione dall'Ufficio del Registro di Sarzana (SP) del 25 settembre 2001 rep. n. 27/422 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara in data 18 gennaio 2002 al numero reg. gen. 573 e reg. part. 418 da [REDACTED] per diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data 3 [REDACTED] per l'immobile di cui alla procedura. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva **Accettazione Tacita di Eredità** - a rogito di Notaio D'Ambrosio Francesco, in data 07/12/2005, ai nn. 30472/11590; trascritto a Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15/12/2005, ai nn. 13917/8467.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per diritti pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni; [REDACTED] per diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio La Rosa Carmelo, in data 08/07/1999, ai nn. 36782; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara, in data 15/07/1999, ai nn. 6852/4312.

Note: Immobile pervenuto da [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5001 del 25.05.2000 prot. 7051
Intestazione: [REDACTED] e altri
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Risanamento e ristrutturazione
Oggetto: Ristrutturazione Edilizia
Presentazione in data 24/05/2000 al n. di prot. 7051
Rilascio in data 10/07/2000 al n. di prot. 7051 del 25.05.2000

NOTE: L'Autorizzazione Edilizia non ha avuto seguito, sull'immobile non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia, previsti nella citata autorizzazione che risulta decaduta. L'immobile corrisponde allo stato di fatto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia. Non risultano depositati altri titoli edilizi. Il fabbricato è stato dichiarato realizzato in epoca anteriore al 1967.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Dalla lettura e confronto dei titoli di provenienza (Atto di compravendita Notaio La Rosa Carmelo del 8.07.1999 rep. 36782, trascritto presso Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara in data 15.07.1999, reg. gen. 6852, reg.part. 4312; atto di compravendita Notaio D'Ambrosi Francesco del 7.12.2005 rep. 30472/11590, trascritto presso Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara in data 15.12.2005 reg. gen. 13918, reg. part. 6468), risulterebbe che nel periodo compreso tra i due atti, sia stato realizzato un **servizio igienico** rispetto al quale non risulta depositata, presso gli uffici tecnici competenti del Comune di Pontremoli, alcuna pratica edilizia. Nel titolo del 7.12.2005 i venditori dichiarano: " (...) l'immobile è stato definito prima del 1.9.1967 e non ha subito interventi edilizi o mutamenti che erano subordinati a licenza, concessione, autorizzazione". La variata distribuzione degli spazi interni risulta denunciata anche in catasto in data 12.05.2005 prot. n. MS0027055, in atti dal 12.05.2005 n. 3775.1/2005, nella cui corrispondente planimetria, oltre al citato servizio igienico, viene rappresentata una **finestrella**.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria, previa verifica strutturale ed eventuali adeguamenti, al momento NON valutabili, che si rendessero necessari all'esito dell'indagine strutturale.

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di servizio igienico e di finestrella (luce)

Sanzione amministrativa: € 1.000,00 (sanzione minima, l'effettiva quantificazione potrà essere determinate al momento dell'istruttoria da parte dell'ufficio competente)

Spese tecniche per Sanatoria Edilizia: € 1.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | PRG |
| In forza della delibera: | Delibera GTR n. 204 del 29.02.2000. Delibera CC n. 63 del 28.11.2000 |
| Zona omogenea: | Zona A: Tessuti storici consolidati con caratteristiche storico-artistiche o di particolare pregio ambientale |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 18 . Ambito dei centri storici minori/borghi storici e delle aree con edifici e complessi storici. |

| | |
|---|----|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

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

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione distribuito su due piani: piano terra e piano primo, con piccola corte esterna sulla quale insiste scala di esclusiva proprietà, per parte gravata da diritto di passo a favore di terzi, come ad oggi praticato (si rimanda all'allegato titolo di provenienza). L'immobile ha murature portanti perimetrali in pietrame misto, solai e tetto con orditura lignea. La copertura è a capanna, con intercapedine che la isola dal piano primo, e manto è in piagne di ardesia.

P.T. Composto da un unico ambiente indiviso, adibito a cucina, da un servizio igienico, accessibile dall'esterno e da un piccolo locale, ad uso sgombero, ricavato nel sottoscale.

P.I°. Vi si accede da una rampa di scale esterna, con pianerottolo di arrive, e si compone di un unico vano adibito a camera.

L'immobile versa in mediocri condizioni conservative: compromessa la stabilità dell'orditura lignea del tetto e del solaio interpiano; sulle murature interne si evidenzia la presenza di muffe, dovute presumibilmente al percolamento delle acque piovane. Gli intonaci interni sono decoesi e in parte mancanti. Il pavimento del piano terra è ricoperto di terra, quello del piano primo è formato da un tavolato non praticabile. Gli infissi esterni sono in legno, privi di vetri ed elementi oscuranti, i portoncini di ingresso in legno. Sulle pareti sono presenti interruttori elettrici con cavi volanti; presente impianto di adduzione acqua potabile in cucina e bagno. Impianto di riscaldamento assente. Fognatura comunale esistente sulla viabilità pubblica.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **66,00**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. P.T circa ml 2.8, piano primo circa ml 2.60

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in mediocri condizioni conservative: compromessa la stabilità dell'orditura lignea del tetto e del solaio interpiano; sulle murature interne si evidenzia la presenza di muffe, dovute presumibilmente al percolamento delle acque piovane. Gli intonaci interni sono decoesi e in parte mancanti. Il pavimento del piano terra è ricoperto di terra, quello del piano primo è formato da un tavolato non praticabile. Gli infissi esterni sono in legno, privi di vetri ed elementi oscuranti, le porte di ingresso in legno anch'esse in pessime condizioni.

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

| | |
|------------------------------------|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | Impianto vetusto non databile |
| Note | Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto elettrico, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile. |

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si precisa che la vendita dei beni è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, compresi tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, nonché l'eventuale relativa quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come risultano dall'art. 1117 del C.C.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Residenziale (P.T.) | superf. esterna lorda | 32,00 | 1,00 | 32,00 |
| Piano primo (Residenziale) | superf. esterna lorda | 32,00 | 1,00 | 32,00 |
| Vano tecnico-sot- | superf. esterna lorda | 2,00 | 0,50 | 1,00 |

| | | | | |
|----------------------------|--|-------|--|-------|
| toscala (Non residenziale) | | | | |
| | | 66,00 | | 65,00 |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

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 gli annunci commerciali su alcuni dei principali portali del settore immobiliare quali: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona.

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

V min: €/mq 500,00

V max: €/mq 700,00

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

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 32.500,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale (P.T.) | 32,00 | € 500,00 | € 16.000,00 |
| Piano primo (Residenziale) | 32,00 | € 500,00 | € 16.000,00 |
| Vano tecnico-sottoscala (Non residenziale) | 1,00 | € 500,00 | € 500,00 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo | € 32.500,00 |
| Valore corpo | € 32.500,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 32.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 32.500,00 |

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] | 65,00 | € 32.500,00 | € 32.500,00 |

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%) | € 4.875,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 2.500,00 |

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: NO

--

Pendenze condominiali:

- A

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

Casa indipendente

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|--|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 25.125,00 |
|--|--------------------|

Allegati:

- Allegato fotografico
- Planimetria catastale del 12.05.2005
- Planimetria catastale del 17.07.1998
- Visura storica_terreni
- Visura storica_fabbricati
- Ispezioni ipotecarie
- Titoli edilizi:
Pratica n. 5001 prot. 7051 del 25.05.2000
- Titolo di provenienza
- Relazione peritale privacy
- Relazione peritale succinta
- Foglio riassuntivo beni

Data generazione:
12-11-2022

L'Esperto alla stima
Paola Petretti