

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. 114/2021

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Alessia Rossi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Bernardo Pisani
Codice fiscale: PSNBNR74T17B832E
Studio in: Via Toniolo 8 - Carrara
Telefono: 0585/55036
Email: geom.pisani@virgilio.it
Pec: bernardo.pisani@geopec.it

Beni in **Pontremoli (MS)**
Località/Frazione **Villavecchia di Succisa**
n 9

INDICE

Lotto: 001

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in Pontremoli (MS)
Località/Frazione **Villavecchia di Succisa**
n 9

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

Risulta mancare l'estratto di mappa con inquadramento del ben oggetto di pignoramento, mancante del certificato di residenza e stato civile dell'esecutato.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione assimilabile a rudere.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Villavecchia di Succisa, n 9

Note: Il fabbricato si presenta in uno stato manutentivo pessimo, in stato completo di abbandono, assimilabile ad un rudere, risulta intercluso su due lati tra altri fabbricati. Di forma geometrica regolare è accessibile da cancello di accesso posta sullo stradello comunale, mancante in parte della copertura, di ampie porzioni di pareti divisorie, con folta vegetazione presente all'interno di parte del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 55, particella 1206, indirizzo Villavecchia Succisa n 9, comune Pontremoli, categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 101 mq, rendita € € 177,92

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In seguito al sopralluogo, verificato l' attuale stato di conservazione dell'immobile, dal quale si riscontra la non corrispondenza con la planimetria catastale in atti, in quanto l'immobile è in condizione di rudere e pertanto mancante di porzioni di divisorie interne, e parte della copertura

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Catastalmente l'immobile deve essere censito in categoria F2 (Unità collabente) e non nell'attuale A/4 (Abitazione di tipo economico)

Presentazione pratica Docfa: € 450,00

Oneri Totali: € 450,00

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in oggetto, a tutti gli effetti in stato manutentivo pessimo, in stato di abbandono e con gravi problematiche strutturali (solai, copertura) e assimilabile ad un rudere, risulta intercluso su due lati tra altri fabbricati. Di forma geometrica regolare è accessibile da porta di accesso posta sullo stradello comunale. L'immobile ricade nel borgo della frazione di Villavecchia a circa 12 km dal centro della città di Pontremoli.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: Città di Pontremoli e zone collinari e montane dell'Appennino Tosco Emiliano.

Attrazioni storiche: Città di Pontremoli.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Pontremoli. Circa 12 chilometri. , Casello autostradale di Pontremoli Circa 15 km

3. STATO DI POSSESSO:

Altro Non abitabile

Note: L'immobile non è agibile in quanto parzialmente crollato, mancante di parte della copertura, crollo di divisorie interne dei vari ambienti, presenza di vegetazione interna alla stessa unità immobiliare. Si presenta in stato di Rudere.

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:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Atto Giudiziario in data 08/06/2010 ai nn. 426 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 01/07/2010 ai nn. 6323/4278;

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Atto Giudiziario in data 09/11/2021 ai nn. 1913 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 06/12/2021 ai nn. 12126/9590;

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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-
SIS; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di No-
taio Eduardo Colonna Romano in data 09/02/2005 ai nn. n° 18.928/n°2.155; Iscrit-
to/trascritto a Massa Carrara in data 14/02/2005 ai nn. 1562/288

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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 momen-
to 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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto

di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 14/02/2005. In forza di Atto Giudiziario Decreto D'acquisto per Usucapione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I sig. ri ██████████ e ██████████ diventano proprietari di 100 / 100 e per la quota di 1 / 2 cadauno, del fabbricato rurale in virtù di decreto di acquisto per usucapione per Atto a rogito del Tribunale di Massa sez. Pontremoli del 21.12.1999 e trascritto a Massa Carrara il 24.10.2000 al n° 6577 del Registro Particolare con l'identificativo catastale distinto al NCT al Fgl. 55 Mapp. 428, poi divenuto Mapp. 1206.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 14/02/2005. In forza di Atto Giudiziario Decreto D'acquisto per Usucapione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I sig. ri ██████████ e ██████████ diventano proprietari di 100 / 100 e per la quota di 1 / 2 cadauno, del fabbricato rurale in virtù di decreto di acquisto per usucapione per Atto a rogito del Tribunale di Massa sez. Pontremoli del 21.12.1999 e trascritto a Massa Carrara il 24.10.2000 al n° 6577 del Registro Particolare con l'identificativo catastale distinto al NCT al Fgl. 55 Mapp. 428, poi divenuto Mapp. 1206.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Dalla richiesta eseguita presso gli uffici Comunali di Pontremoli non è stata riscontrata la presenza di alcuna pratica edilizia. Dalle ricerche cartografiche l'immobile è presente nelle mappe catastali d'impianto (1896).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è possibile definire le irregolarità in quanto non è stata reperita alcuna pratica edilizia presso il Comune di Pontremoli, si può confermare l'esistenza di detto immobile mediante la cartografia esistente, più precisamente le mappe catastali d'impianto dalla quale si è notata la presenza di detto fabbricato già nell'anno 1896. Come già riportato, nonostante lo stato manutentivo pessimo, il completo abbandono dell'immobile e le criticità strutturali rilevate, si è potuto constatare che l'impronta a terra del fabbricato risulta essere conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Ad oggi l'immobile lo si può definire collabente catastalmente mentre urbanisticamente dovrà essere oggetto di pratica edilizia per poterlo rendere utilizzabile. Pertanto dovrà essere presentata una pratica per il ripristino dell'intero edificio.

: € 0,00

Note sulla conformità edilizia: Sono state riscontrate le difformità che riguardano lo stato manutentivo attuale e la consistenza della planimetria catastale, dovute ai crolli ma l'impronta a terra del fabbricato risulta essere conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale, urbanisticamente non è stata rintracciata nessuna pratica.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n° 24 del 16/06/2018
Zona omogenea:	Zona A - Ambito dei centri storici minori / borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	N. T. A. art. 18 ambito centri storici minori/ borghi storici - Previsti interventi di demolizione e ricostruzione su i ruderi alle condizioni dell'art. 13 comma 11.2.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione assimilabile a rudere**

Il lotto in oggetto di perizia, risulta in pessimo stato di conservazione, con parti strutturali quali copertura, murature e solai, crollate o comunque pesantemente compromesse dall'incuria e dall'abbandono. Allo stato attuale è un rudere, con presenza di vegetazione al suo interno. Le pareti perimetrali sono presenti su i tre lati liberi del lotto, avendone uno in aderenza con altro fabbricato attiguo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **134,00**

E' posto al piano: terra / primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942, già presente nelle mappe catastali d'impianto del 1896

Stato di manutenzione generale: rudere

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto in oggetto di perizia, risulta in pessimo stato di conservazione, con parti strutturali quali copertura, murature e solai, crollate o comunque pesantemente compromesse dall'incuria e dall'abbandono. Allo stato attuale è un rudere, con presenza di vegetazione al suo interno. Le pa-

reti perimetrali sono presenti su i tre lati liberi del lotto, avendone uno in aderenza con altro fabbricato attiguo.

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viste le precarie condizione dell'immobile, vista la precarietà strutturale dello stesso, non è stato possibile rilevare nella sua interezza l'immobile, pertanto è stata rilevata la sua consistenza esternamente e raffrontata con la planimetria catastale in atti. Acquisiti i valori Omi ove si riportano i valori su immobili residenziali con stato conservativo normale (secondo valore - 2022), pertanto non assimilabili alle condizioni in cui si trova il fabbricato oggetto di perizia, che vengono comunque riportare in allegato, , ed eseguite ricerche presso agenzia immobiliari di zona, si è ritenuta congrua la quotazione di 120,00€/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	134,00	1,00	134,00
		134,00		134,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2022

Zona: Pontremoli

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: immobile indipendente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

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

Si è adottato un valore di stima comparativa. Si è eseguita ricerca valori Omi su immobili residenziali (al solo scopo indicativo) e ci si è avvalsi di agenzie immobiliari di zona per poter individuare il reale valore di mercato di immobili non abitabili ed equiparabili a ruderi.

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: Agenzia immobiliari
I valori Omi riportano solo valutazioni per immobili in NORMALE stato di manutenzione.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da € 100,00 / mq ad € 140,00 / mq per fabbricati equiparabili a ruderi
Per fabbricati residenziali in condizioni NORMALI di manutenzione € 500,00 / mq a € 750,00 / mq .

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione assimilabile a rudere. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	134,00	€ 120,00	€ 16.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.080,00
Valore corpo			€ 16.080,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.080,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.080,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione assimilabile a rudere	Abitazione di tipo popolare [A4]	134,00	€ 16.080,00	€ 16.080,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 2.412,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 450,00

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

- Abitazione assimilabile a rudere
 Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Abitazione assimilabile a rudere
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €13.218,00

Allegati

Documentazione catastale
 Documentazione Fotografica
 Certificato stato civile e residenza [REDACTED]
 Documentazione Conservatoria dei registri immobiliari

Data generazione:
 24-04-2023

L'Esperto alla stima
Bernardo Pisani