

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: #####

contro: #####

N.R.G. E.I. **66/2023**  
data udienza: 14-02-2024

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

Custode Giudiziario: **Nicola Boni**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Claudia Grandjacquet  
**Codice fiscale:** GRNCLD65E65A7940  
**Studio in:** Via Lungofrigido di Ponente 65 - 54100 Massa  
**Telefono:** 347 4947131  
**Email:** claudia.grandjacquet.arch@gmail.com  
**Pec:** claudia.grandjacquet.arch@pec.it

---

Beni in **Pontremoli (MS)**  
Località/Frazione **Cervara**  
Via del Bocco 129

## INDICE

### Lotto: 001

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

Beni in **Pontremoli (MS)**  
Località/Frazione **Cervara**  
Via del Bocco 129

### 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 ultrapopolare [A5] sito in frazione: Cervara, Via del Bocco 129**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio **84**, particella **2342**, indirizzo Via del Bocco 129 Località Cervara, piano PI - T, comune Pontremoli, categoria A/5, classe 3, consistenza 4 vani, superficie Tot. 73 mq, tot escluse aree scoperte 64 mq, rendita € 109,49

Derivante da: Costituzione del 05-10-1995 (n. A00728/1995), Superficie di impianto relativi alla planimetria presentata prot. 00A728000 Variazione Toponomastica del 27-08-2002 pratica 94416 e 94417 Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 21-01-2011 pratica n. MS0007290

Confini: mappali 740, 715, 721, 725, 726, stradello comunale

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ##### - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: Non è possibile dichiarare se all'interno dell'edificio siano state realizzate delle modifiche a seguito del progetto per il rilascio di Concessione Edilizia, essendo l'immobile inaccessibile. Nel sottoscala è indicato un bagno che non esiste nella realtà. Dall'osservazione degli esterni l'immobile è conforme.

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

Pignorato l'intero bene

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Cervara è una frazione del comune di Pontremoli, nella provincia di Massa-Carrara, dal quale dista circa Km 13. Piccolo borgo abitato della valle del Verde, si trova ad un'altitudine di 725 metri s.l.m.. Un tempo densamente abitato si trova oggi nello stato di quasi abbandono, con una popolazione durante i mesi invernali di circa 20/30 abitanti che aumentano ad un centinaio durante la stagione estiva. Molte delle abitazioni in pietra, risalenti all'antico borgo e situate nella zona a cui si può accedere solo a piedi, sono abbandonate in cattivo stato di conservazione. Non ci sono servizi commerciali, scuole, assistenza medica e il centro più vicino è Pontremoli.

**Caratteristiche zona:** Montana degradata

**Area urbanistica:** Montana a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, agricole, montane

**Importanti centri limitrofi:** Pontremoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi apuane.

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea di autobus extraurbana con Pontremoli

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: L'immobile si trova nello stato di fatto di completo abbandono

### 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 29/06/2039 a favore di PENELOPE SPV SRL contro#####

Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: €

100.000,00 ; A rogito di notaio Corrias Bianca in data 18/06/2009 ai nn.

28783/11297; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data

26/06/2009 ai nn. 6569/1041 ;

Note: l'ipoteca originaria era a favore di Cassa di Risparmio di Firenze S.P.A. che successivamente si è fusa con la Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia entrambe incorporate da Intesa Sanpaolo S.p.A. nel 2019 che ha ceduto i rapporti giuridici attivi e passivi alla Penelope SPV S.r.l.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **A favore della massa dei creditori** contro #####;

Derivante da: mutuo fondiario ; A rogito di Ufficiali giudiziari Massa in data

01/10/2012 ai nn. 1165/1170 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. Massa

Carrara in data 26/10/2012 ai nn. 8697/6572;

- **A favore della massa dei creditori** contro #####;

Derivante da: mutuo fondiario ; A rogito di Ufficiali giudiziari Tivoli in data 26/06/2023 ai nn. 2184 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data 30/06/2023 ai nn. 6378/5113;

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**Millesimi di proprietà:** 100/100

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:** Nessuno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** ##### 1/1 dal 18/06/2009 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Corrias Bianca, in data 18/06/2009, ai nn. 28782/11296; trascritto a Conservatoria dei RR: II. Massa Carrara, in data 26/06/2009, ai nn. 6568/4660.

Note: **Contro:** #####

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**Titolare/Proprietario:** ##### 1/2, ##### 1/2 dal 29/07/1994 al 17/06/2009 In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mazio Marco, in data 29/07/1994, ai nn. 118; trascritto a Conservatoria dei RR: II. Massa Carrara, in data 03/08/1994, ai nn. 6946/5064.

Note: **contro:** ##### e #####

**Titolare/Proprietario:** #####. 1/1 dal 17/06/2009 al 18/06/2009 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Corrias Bianca, in data 17/06/2009, ai nn. 28778/11295; trascritto a Conservatoria dei RR: II. Massa Carrara, in data 26/06/2009, ai nn. 6567/4659.

Note: **contro:** ##### e #####

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 2947/95

Intestazione: Lavori di manutenzione straordinaria in edificio civile abitazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: rifacimento tetto, apertura finestra nel vano seminterrato, realizzazione del varco per la scala di collegamento del piano terra con il seminterrato

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/02/1995 al n. di prot. 1567

Rilascio in data 10/08/1995 al n. di prot.

NOTE: I lavori sono iniziati il 06-08-1996 ma sono stati eseguiti parzialmente e solo per quanto concerne il rifacimento del tetto. La concessione è decaduta

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Note sulla conformità edilizia: l'unico lavoro eseguito a seguito della Concessione Edilizia è stato il rifacimento della copertura.

Non essendo stati finiti i lavori, l'edificio è rimasto nella quasi totalità nello stato di fatto antecedente il 1967, per il quale non è dato avere un riscontro di conformità.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO OPERATIVO art. 95, L.R. del 10-11-2014 Disciplina del suolo e degli insediamenti TAV: 1.9
Norme tecniche di attuazione:	Modificate a seguito del parere sulle osservazioni della Giunta Municipale. Trasmesso PEC Prot. 8955/2017 Prot. 9774/2017
Ambiti e Aree	Aree di formazione recente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **A**

L'immobile si trova nella parte più estrema dell'area pedonale del centro storico del paese e, più precisamente, nell'area boschiva. Vi si accede attraverso un viottolo pedonale disconnesso, non pavimentato e di difficile attraversamento.

Abitazione rurale in pietra ad uso civile abitazione distribuito su due piani: piano seminterrato e piano terra

rialzato, con piccola porzione di terreno esterno. L'immobile ha murature portanti perimetrali in pietrame misto, solai e tetto con orditura lignea. La copertura, unico elemento strutturale che ha subito lavori di ristrutturazione, è a capanna, il manto è in piagne di ardesia.

P. seminterrato, a cui si accede dall'esterno, composto da un unico ambiente indiviso con solaio di copertura a volta a botte. E' presente un piccolo locale, ad uso sgombero, ricavato nel sottoscala esterno di accesso al Piano sovrastante, indicato nella planimetria catastale come bagno ma che nella realtà non esiste, il locale è completamente vuoto.

Al P.T. rialzato si accede da una rampa di scale esterna in pietra, si compone di n. 3 vani, la cui destinazione non è specificata.

L'immobile versa in pessime condizioni conservative a causa a dello stato di completo abbandono dal momento dell'ultimo acquisto: sulle murature esterne si rilevano crepe. Mancano gli infissi esterni.

La vegetazione circostante ha completamente ricoperto l'immobile rendendolo in parte non visibile e totalmente inaccessibile.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di #####- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:##### - Residenza: #####

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **323,00** di cui: mq 68,00 al piano terra rialzato, mq 46,00 circa al seminterrato di H. 1,60 ml, e mq 209 di terreno circostante

E' posto al piano: S1 - T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995 rifacimento della copertura

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 129;

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

Stato di manutenzione generale: Pessimo

### 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
--	----

**Note generali impianti:** L'edificio si trova in totale abbandono, impossibile accedervi a causa della fitta vegetazione che lo ricopre. Dal proprietario risalente fino al 1994 si è appreso che è dotato di acqua corrente, scarichi delle acque chiare, possibilità di allacciarsi alla rete elettrica comunale. Nel progetto del 1996 si prevedeva la realizzazione di una fossa settica IMOHOFF per 5 utenti per lo smaltimento delle acque scure, le acque chiarificate sarebbero state convogliate al letto assorbente, da realizzare, che consentiva di disperderle nel vicino fosso. Tutto questo non è stato realizzato.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, cortili, patii, portici, tettoie aperte,..) se comunicanti con i vani principali viene computata nella misura:

- del 30% fino ad una sup. di mq. 25
- del 10% per la quota eccedente

Le pertinenze esclusive di ornamento : superficie scoperta, se comunicanti con i vani principali viene computata nella misura:

- del 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare
- del 2% per la quota eccedente

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali principali
- del 25% se non comunicanti con i locali principali

Superficie scoperta a giardino e similare

- Al 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrale.
- Al 2% per superfici eccedenti detto limite.

(istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup reale lorda	68,00	1,00	68,00
Piano seminterrato	sup reale lorda	46,00	0,25	11,50
terreno	superf. esterna lorda	209,00	0,10	20,90
		<b>323,00</b>		<b>100,40</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 semestre 2020

Zona: Pontremoli- Extraurbana/zona montana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: casa singola

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Presi in esame immobili simili dello stesso nucleo abitativo, è stato dato un valore di Euro/mq 200,00 a causa delle pessime condizioni dello stabile e agli elevati costi per un possibile intervento di ristrutturazione. L'edificio non è raggiungibile da mezzi meccanici, il materiale edile e di



risulta deve essere portato a mano o con carriole, la via d'accesso è da mettere in sicurezza. In primo luogo dovrebbe essere ripulito dalla vegetazione che lo ricopre, tutti costi aggiuntivi non bene quantificabili al momento.

**NOTE:**

Si fa notare che l'ipoteca volontaria rilasciata al ##### di Euro 100.000,00 non trova riscontro sul reale valore dell'immobile al momento della stipula del contratto, di cui non è certo sapere se c'è stata una stima del bene a seguito di sopralluogo, da parte del perito della banca. Al momento dell'erogazione del mutuo il ##### aveva 21 anni, non c'è menzione di un garante o se avesse un reddito tale da garantire il pagamento delle rate.

Per un'ulteriore informazione si riportano i contratti di compravendita che il Notaio Bianca Corrias ha redatto in data 17-06-2009 a favore della Società ##### per la cifra di Euro 35.000,00 e il giorno dopo 18-06-2009, atto identico nella descrizione del bene, a favore del Sig. ##### per la cifra di Euro 110.000,00.

Anche il contratto di Mutuo è stato stilato dal Notaio Bianca Corrias.

**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 Pontremoli;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Idealista Euro/mq 200,00;

Altre fonti di informazione: O.M.I.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.068,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	68,00	€ 200,00	€ 13.600,00
Piano seminterrato	11,50	€ 200,00	€ 2.300,00
terreno	20,90	€ 200,00	€ 4.180,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.080,00
immediatezza della vendita detrazione del 15.00%			€ -3.012,00
Valore complessivo intero			€ 17.068,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.068,00

**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 ultrapopolare [A5]	100,40	€ 17.068,00	€ 17.068,00

**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% ) € 3.012,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Pignorato l'intero bene

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

- A

Certificato energetico presente: NO

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.068,00

**ALLEGATI**

- Perizia versione privacy
- Documentazione fotografica e planimetria
- Succinta descrizione del bene
- Check list dei controlli effettuati: ispezioni ipotecarie
- Dati catastali rtf
- ALLEGATI: Documentazione licenza edilizia
- ALLEGATI: estratto di mappa, planimetria catastale, visure catastali
- ALLEGATI: Atti compravendita

Data generazione:  
20-11-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Claudia Grandjacquet**