

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **90/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2016 ore 09:15

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

Custode Giudiziario: **Laura Sorrentino**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Claudia Grandjacquet  
**Codice fiscale:** GRNCLD65E65A794O  
**Studio in:** Via Lungofrigido di Ponente 65 - 54100  
Massa  
**Telefono:** 0585-243289  
347 4947131  
**Email:** claudia.grandjacquet.arch@gmail.com  
**Pec:** claudia.grandjacquet.arch@pec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cavour n. 50 - Centro storico - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 165, particella 22 e 24 graffate insieme, subalterno 5, indirizzo Via Cavour n. 50, comune Pontremoli, categoria A/2, classe 1, consistenza 13,5 vani, rendita € 655,38

**Corpo:** B

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** foglio 165, particella 24, subalterno 34, scheda catastale 1, indirizzo Via Cavour 21, piano Primo, comune Pontremoli, categoria C/2, classe 10, consistenza 26 mq, superficie 41 mq, rendita € 94,00

**Corpo:** C

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** foglio 165, particella 24, subalterno 29, scheda catastale 1, indirizzo Via Cavour 21, piano 2, comune Pontremoli, categoria C/2, classe 7, consistenza 3 mq, superficie 6 mq, rendita € 8,52

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Cavour n. 50 - Centro storico - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

**Corpo:** C

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Cavour n. 50 - Centro storico - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** C

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO



**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Cavour n. 50 - Centro storico - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Cavour n. 50 - Centro storico - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** 001

**Corpo:** A -B- C

**Comproprietari:** NESSUNO

Il bene è interamente di proprietà dei 5 fratelli esecutati, ognuno per la quota di 1/5 dell'intero bene.

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Cavour n. 50 - Centro storico - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Cavour n. 50 - Centro storico - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B



**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Cavour n. 50 - Centro storico - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 878.000,00



Beni in Pontremoli (Massa Carrara)  
Località/Frazione Cetro storico  
Via Cavour n. 50

**Lotto: 001**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

Manca il titolo e la trascrizione di proprietà del corpo C nel ventennio precedente.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A – B - C

A - Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cavour n. 50 Pontremoli (MS)

B – Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via cavour n. 50 Pontremoli (MS)

C - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via cavour n. 50 Pontremoli (MS)

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

**NOTE:** Il regime patrimoniale non incide sulla vendita essendo il bene di esclusiva proprietà degli esecutati essendogli pervenuto per asse ereditario

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Corpo A**

**Intestazione:** foglio 165, particella 22 e 24 graffate insieme, subalterno 5, indirizzo Via Cavour n. 50, comune Pontremoli, categoria A/2, classe 1, consistenza 13,5 vani, rendita € 655,38

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al Catasto Fabbricati di Massa Carrara non è stato possibile reperire la planimetria catastale del sub 5 in quanto a tale subalterno corrisponde una planimetria di altro immobile. Gli uffici competenti ammettono un possibile loro errore nell'archiviazione. Il CTU ha provveduto in altro modo a reperire l'originale della planimetria ed a constatare la conformità con lo stato attuale dell'immobile. Il Catasto accetta la presentazione di questa planimetria esistente con dichiarazione di un tecnico abilitato che confermi la conformità con l'esistente.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di planimetria esistente con dichiarazione di conformità

Presentazione planimetria: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00



**Corpo B**

Intestazione: foglio 165, particella 24, subalterno 34, scheda catastale 1, indirizzo Via Cavour 21, piano Primo, comune Pontremoli, categoria C/2, classe 10, consistenza 26 mq, superficie catastale 41 mq, rendita € 94,00

**Corpo C**

Intestazione: foglio 165, particella 24, subalterno 29, scheda catastale 1, indirizzo Via Cavour 21, piano 2, comune Pontremoli, categoria C/2, classe 7, consistenza 3 mq, superficie catastale 6 mq, rendita € 8,52

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

NO

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

I primi insediamenti nella zona risalgono ad un migliaio di anni avanti Cristo. In epoca romana la città era conosciuta con il nome di Apua ed era abitata dai Liguri Apuani. La sua collocazione strategica fece di Pontremoli l'obiettivo di numerose conquiste da parte di signori italiani o stranieri. Passò sotto diversi domini e diverse famiglie aristocratiche, fra cui quella dei Malaspina (nel 1319) e quella degli Antelminelli (nel 1322). All'inizio del XIV secolo la rivalità tra le fazioni dei Guelfi e dei Ghibellini culminò con la costruzione del grande campanile per separare i campi dei contendenti. Proprio in queste epoche medioevali Pontremoli vide spesso il transito dei pellegrini diretti da Canterbury verso Roma.

Nel 1331 Pontremoli fu venduta da Giovanni I di Boemia a Mastino II della Scala, signore di Verona, e successivamente (nel 1339) passò ai Visconti di Milano. Nel 1404 la proprietà del borgo passò invece alla famiglia Fieschi di Genova, per ritornare poi nel 1433 di nuovo sotto il controllo dei milanesi. Le diverse dominazioni hanno reso il centro storico di Pontremoli di notevole interesse storico ed architettonico. La città in epoca moderna si è espansa al di là del Torrente Verde.

L'immobile è situato lungo la centralissima Via Cavour che attraversa longitudinalmente il centro storico.

Qui si possono trovare le più importanti attrazioni storiche, la sede del Comune e dei vigili, numerosi esercizi commerciali di antica tradizione. Le scuole sono posizionate nella città nuova.

**Caratteristiche zona:** centro storico di pregio

**Area urbanistica:** residenziale 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:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Lunigiana

**Importanti centri limitrofi:** Carrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Api apuane, Fiume Magra, Torrente Verde, via Francigena.

**Attrazioni storiche:** Castello del Piagnaro, Museo delle statue stele lunigianesi, Cattedrale, il palazzo Dosi Magnavacca, la chiesa di San Francesco, il convento della SS. Annunziata..

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A15 Parma-La Spezia 3 Km, Strada Statale 62 della Cisa 1 Km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** A - C

**Abitazione di tipo civile [A2] e Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontremoli (Massa Carrara), Via Cavour n. 50**

Occupato da [redacted] comodato d'uso stipulato in data 16/12/2000 per l'importo di euro 0,00. Registrato all'Agenzia delle Entrate di Aulla il 05/01/2001 ai nn.15 serie 3

Tipologia contratto: Tutta la vita

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Contratto di Comodato artt 1803 segg. del Cod. Civ. tra [redacted] e [redacted]



confronti della figura [redacted] con durata tutta la vita della [redacted] porzione di fabbricato posto al piano secondo identificato al Catasto fabbricati Foglio 165, map. 22 e 24, sub. 5, composto da: ingresso, servizio igienico, due salotti, due camere e corridoio comune, il tutto collegato alla restante proprietà tramite scala interna. ( 10574 millesimi rispetto l'intera proprietà). Al momento della stipula del contratto il corpo C non era ancora stato acquistato dal padre, ma per la sua naturale ubicazione e per l'utilizzo esclusivo che l'esecutata ne esercita può essere ragionevolmente considerato occupato dalla suddetta.

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontremoli (Massa Carrara), Via Cavour n. 50**  
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 GIUDIZIALE** annotata; A favore di [redacted]  
[redacted]; Iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 13/12/2013/1175

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C**

**4.2.2 Pignoramenti:**

- A favore della massa dei creditori contro [redacted]

A rogito di Pubblico Ufficiale Giudiziario di Massa in data 27/07/2015 ai nn. 4893 trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 06/08/2015 ai nn. 6633/4893;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

- Descrizione onere: **Domanda giudiziale di divisione** giudiziale; A rogito di Tribunale di Massa-sez. dist. di Pontremoli in data 10/05/2007 ai nn. 894; Registrato a in data ai nn. ; trascritto in Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 28/12/2011 ai nn. 12065/8702;



A favore di: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C**

- Descrizione onere: **Atto per causa morte - Certificato di denunciata** successione; A rogito di Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO in data 22/11/2006 ai nn. 2915/1451; trascritto in Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 08/01/2008 ai nn. 200/130; Successione legittima in morte del padre [REDACTED] apertasi il giorno 14-11-2005 (dichiarazione di successione n. 2915/1551 registrata a Parma), il quale lascia in eredità la quota dei 4/6 dell'immobile identificato al Fg. 165 pert. 24 sub. 34 e la piena proprietà degli immobili Fg. 165 part. 22 - 24 sub. 5 e part. 24 sub. 29, diritti che si evolvono ai [REDACTED] in parti uguali tra loro. .

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C**

- Descrizione onere: **Atto per causa morte - Certificato di denuncia** successione; A rogito di Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO in data 11/10/2006 ai nn. 24242/1451; trascritto in Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 22/10/2007 ai nn. 720/476; Successione legittima in morte della madre [REDACTED] apertasi il giorno 08-09-2005 (dichiarazione di successione n.2424/1451 registrata a Parma), la quale lascia in eredità la quota dei 1/2 dell'immobile identificato al Fg. 165 pert. 24 sub. 34, diritti che si evolvono al coniuge [REDACTED] in ragione dei restanti 2/3 divisi in parti uguali tra loro. .

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Identificativo corpo: A – B - C****Spese di gestione condominiale:**

- la quota presunta annua per spese ordinarie condominiali riferite alle unità immobiliari oggetto di esecuzione ammonta ad € 1.300,00;
- dalla data successiva al pignoramento non sussistono delibere di approvazione di lavori straordinari su parti comuni;
- i millesimi generali di comproprietà sulle parti comuni attribuiti alle unità immobiliari in oggetto sono pari a 362,483;
- le scoperture per morosità alla data del 31/12/2015 riferite alla proprietà "[REDACTED]" ammontano ad € 7.415,53 (maturate successivamente a quelle contenute nel D.l. n. 183/15 del 07/03/2015);

**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: NO****Avvertenze ulteriori: Non specificato**



**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (attuali proprietari) . In forza di denuncia di successione -  
 Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI  
 Trascritto a conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 15/09/2007, ai nn. /14485.  
 Note: Beni ereditati dai figli in parti uguali relativamente a:  
 Fg. 165, part. 24 sub. 34, quota 2/3  
 Fg. 165, part. 22-24 sub. 5, quota 1/1  
 Fg. 165, part. 24 sub. 29, quota 1/1  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] In forza di denuncia di successione;  
 Trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 13/08/2007, ai nn. /13046.  
 Note: Beni ereditati dai figli in parti uguali relativamente a:  
 Fg. 165, part. 24 sub. 34, quota 1/2  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontremoli (MS), Via Cavour n. 50**  
 Numero pratica: 3121  
 Intestazione: Autorizzazione  
 Tipo pratica: **Autorizzazione edilizia**  
 Per lavori: Sostituzione di canali di gronda e pluviali  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 31/10/1986 al n. di prot. 7209  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontremoli (MS), Via Cavour n. 50**  
 Numero pratica: 2135  
 Intestazione: D.I.A.  
 Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività**  
 Per lavori: Miglioramento igienico-sanitario  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 27/07/2004 al n. di prot. 11176  
 NOTE: riguardante la porzione posta al P.1, indicato come P.2 nella planimetria catastale.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A - C**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontremoli (MS), Via Cavour n. 50**  
 Numero pratica: 2297  
 Intestazione: D.I.A.  
 Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività**  
 Per lavori: opere di manutenzione straordinaria per ripassata del manto di copertura, sistemazione lattonieri, tinteggi e restauro di 3 soffitti affrescati  
 Presentazione in data 05/04/2005 al n. di prot. 5012  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cetro storico, Via Cavour n. 50**  
 Intestazione: D.I.A.  
 Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività**  
 Per lavori: rifacimento dell'intonaco del vano scala , androne e cortile d'accesso con tinteggiatura, rifacimento dell'impianto elettrico, citofonino, TV e messa a terra, pavimentazione cortile di accesso.  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 15/05/2009 al n. di prot. 8610  
 NOTE: interventi di manutenzione straordinaria alle parti condominiali. A completamento dei lavori a cui alla D.I.A. Prot. n. 6751 del 07-05-2004  
**Dati precedenti relativi alle zone condominiali**



**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]:** Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Magazzini e locali di deposito [C2]:** Nessuna

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Magazzini e locali di deposito [C2]:** Nessuna

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2], Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 561 del 26-05-1997
Zona omogenea:	A2 - " Aree parzialmente o totalmente edificate, caratterizzate da tessuto edilizio di valore storico-ambientale nell'ambito del centro storico di Pontremoli"
Strumento urbanistico Adottato:	2013 approvato il Piano Strutturale. 2016 Adottato Piano Operativo Comunale (Regolamento Urbanistico ancora da approvare)
In forza della delibera:	n. 204 del 29-02-2000
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Immobile dichiarato di interesse pubblico equiparato dal PRG. Qualsiasi intervento sarà autorizzato previa autorizzazione delle Belle Arti di Lucca.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – B - C

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

L'edificio di Via Cavour n. 50, Palazzo Zangrandi, si trova in una via nobile del centro città di Pontremoli affiancato da numerosi palazzi nobiliari di pregievole fattura con terrazzo e giardino verso il Torrente Verde. L'epoca di edificazione può essere identificata con il XVI sec..  
Detta Via Cavour si chiude con l'imponente fortificazione del "Casotto" risalente al XII, ancora visibile con la sua torre merlata, oltre alla quale incombe il Ponte di S. Francesco.  
L'edificio in oggetto è a corte, con androne d'ingresso e portone carrabile da Via Cavour.

L'appartamento al piano mezzanino (o P.T.R.) è così distribuito: ingresso, due disimpegni, cucina, soggiorno, n. 2 bagni, camera su due livelli, n. 4 camere, un ripostiglio, scala d'accesso al piano primo con ripostiglio sottoscala.



All'appartamento si accede dallo scalone condominiale.

Dall'appartamento, come sopra indicato si accede: al 1° P. con propria scala interna, si scende nella porzione Nord del sotterraneo con scala esterna ed all'interno di un cavedio-cortile coperto da quest'ultimo, infine si sale nel cortile condominiale attraverso un vano porta dotato di serramento ligneo.

L'immobile presenta una struttura che rispecchia l'epoca della costruzione: muri portanti di grosso spessore in pietra, soffitti spesso a volta parte dei quali con decori pittorici.

I pavimenti sono in parte in cotto in parte in marmotte, il tutto in pessime condizioni di manutenzione; i serramenti interni ed esterni in legno sono totalmente da sostituire, alcuni dotati di inferriate altri di persiane in legno a gelosia.

I servizi igienici sono con pavimenti e rivestimenti in ceramica, uno dotato di vasca, tazza, bidet, e lavabo, l'altro solo lavabo e tazza, entrambi bisognosi di ristrutturazione.

L'impianto elettrico è funzionante, in parte incassato e in parte con fili esterni, non esiste un impianto fisso di riscaldamento che avviene a mezzo stufe con propria canna fumaria o con sbocco sotto il davanzale finestre.

Tutti gli impianti esistenti non sono a norma.

Si evidenzia che nella camera su due livelli (Sud) esiste un'apertura nella parte superiore della parete Sud per accedere a due sottotetti soprastanti all'adiacente proprietà di altri ( la sottoscritta non è in grado di esprimersi sulla proprietà degli stessi, mancandone il titolo).

In dotazione all'appartamento al piano mezzanino vi è un ampio terrazzo accessibile dall'appartamento mediante tre porte-finestre. Il terrazzo è pavimentato con lastre rettangolari di arenaria o similare e è protetto da una balaustra in ferro. Dal suddetto terrazzo si accede, a mezzo di due scale opposte che si dipartono dal centro dello stesso, ad un ampio giardino di forma rettangolare che si affaccia sul Torrente Verde, il cui stato di abbandono a fatto si che la vegetazione abbia preso il sopravvento impedendone un facile accesso.

L'appartamento al P.1° è così composto: ingresso con zona armadi, camera, soggiorno, tinello, bagno, cucina e vano scala che collega internamente l'appartamento con quello sottostante. Presenta una struttura d'epoca e soffitti a volta con affreschi, festoni e soggetti tratti dalla mitologia greca e paesaggi ideali, al centro rosoni a soggetti mitologici e putti. i pavimenti sono in marmotte e ceramica( cucina e bagno); finestre d'epoca con vetri semplici, persiane esterne in legno a gelosie volè interni, nonche barriere in ferro nelle finestre verso il terrazzo.

Il servizio igienico è completo di tazza, bidet, lavandino e vasca.

l'impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas ( anche per produzione di acqua calda) , impianto elettrico incassato; di tutti gli impianti non sono è possibile verificare l'adeguamento a norma.

Porte interne in legno a due ante al naturale e smaltate con vetri d'epoca colorati. Nel soggiorno è presente un camino.

I locali cantina si suddividono in tre porzioni:

- quella a Nord, definita sotterranea, raggiungibile dalla scala esterna che si diparte dall'appartamento del mezzanino ed anche dall'apertura nell'angolo Nord-Ovest del cortile condominiale.
- - quella ad Ovest, cosiddetta sottologgia, posizionata sotto la terrazza del mezzanino e raggiungibile dal giardino.
- - quella a Sud, denominata cantina, direttamente collegata con il sottologgia, con il cortile condominiale e con la Via Cavour attraverso un corridoio condominiale.

Tutti i locali suddetti sono con soffitti a volta, struttura in sasso e calcestruzzo e pavimenti in terra battuta.

La zona soffitte al P. 2° (sottotetto) consiste in un corridoio d'ingresso, n. 2 soffitte vere e proprie ed altre n. 2 adiacenti spazi occupati dalla parte superiore (calotte) delle due sottostanti stanze del primo piano. L'intera struttura è al grezzo, ivi compresa la copertura lignea embriciata di recente fatturazione.

All'appartamento si accede anche da un secondo ingresso condominiale posto al primo piano lungo un corridoio, di presumibile proprietà degli esecutati, che permette l'accesso anche ad altra proprietà.

Superficie complessiva di circa mq 749,00 coperti e di circa mq 382,00 scoperti

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di importanti opere di risanamento, completo rifacimento degli impianti, consolidamento del solaio riguardante una stanza posta al piano mezzanino che per il momento sarà messa in sicurezza con opere di puntellatura a carico della procedura ma che al più presto necessita di un'intervento risolutivo .

Nel sottotetto il tutto si presenta al grezzo e nel cantinato occorre una sostanziale manutenzione con particolare riferimento al sottologgia ove si riscontrano infiltrazioni dalla terrazza.Per la parte



esterna non è stato possibile quantificare gli interventi da eseguire per l'impossibilità di accedere alla zona giardino, al momento infestata da piante. Attualmente la scala interna di collegamento tra il piano mezzanino ed il primo piano è stata chiusa in maniera posticcia dalla Sig.ra Elena Podestà.

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B**

Locale adibito a deposito, posto ad un livello leggermente inferiore al resto dell'unità immobiliare, a cui si accede mediante n. 4 gradini, ha un'altezza interna di ml 2,90. Attraverso pochi gradini si accede ad un secondo piccolo locale adibito a ripostiglio di altezza utile interna di ml 2,30. Entrambi gli ambienti sono aereoilluminati da una piccola finestra, posta in alto, ciascuno.

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

Condizioni generali dell'immobile: Come il resto della casa necessita di risanamento conservativo ma non presenta problemi strutturali

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto C**

Locale adibito a deposito e ripostiglio posto al piano primo. Annesso successivamente all'unità principale serve da ripostiglio per la cucina.

Superficie complessiva di circa mq **5,13**

Condizioni generali dell'immobile: Come il resto della casa necessita di risanamento conservativo ma non presenta problemi strutturali.

**Quota e tipologia del diritto: corpo A – B - C**

[REDACTED]

**NOTE:** Il regime patrimoniale non incide sulla vendita essendo il bene di esclusiva proprietà degli esecutati essendogli pervenuto per asse ereditario

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini...) 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  
(istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

**Corpo A**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA- CANTINE	sup lorda di pavimento	220,00	0,25	55,00
PIANO MEZZANINO - Abitazione	sup lorda di pavimento	296,00	1,00	296,00
PIANO PRIMO - Abitazione	sup lorda di pavimento	157,00	1,00	157,00
PIANO SECONDO - Soffitte	sup lorda di pavimento	76,00	0,25	19,00
PIANO MEZZANINO - Terrazza	sup lorda di pavimento	84,00	0,30	25,20
GIARDINO	sup lorda di pavimento	298,00	0,10	29,80
		1131,00		582,00

**Corpo B**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO MEZZANINO - Deposito, ripostiglio	sup lorda di pavimento	46,00	0,50	23,00
		46,00		23,00

**Corpo C**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO PRIMO - Deposito	sup lorda di pavimento	5,13	0,50	2,56
		5,00		2,56

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

Destinazione d'uso: Residenziale

**Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio**

Periodo: 2° 2015

Zona: Pontremoli centro

Tipologia: Edificio di pregio storico

Valore di mercato min (€/mq): 1.070,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: scadente

Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00

Nella stima si è tenuto in considerazione il valore massimo, considerandolo uguale per il piano mezzanino ed il piano primo, a causa dell'importante valore storico dell'immobile, anche se le condizioni di manutenzione non siano buone e necessitino di numerosi interventi di recupero.



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

Comparazione con i prezzi di mercato di immobili simili oggetto di scambi recenti forniti da agenzie immobiliari, confronto con professionisti, banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate riferite al secondo periodo dell'anno 2015.

**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: Studio Bergamaschi Via G. Garibaldi 16 Pontremoli (MS).

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA- CANTINE (25%)	220,00	€ 425,00	€ 93.500,00
PIANO MEZZANINO - Abitazione	296,40	€ 1.700,00	€ 503.880,00
PIANO PRIMO - Abitazione	157,00	€ 1.700,00	€ 266.900,00
PIANO SECONDO – Soffitte (25%)	76,73	€ 425,00	€ 32.610,00
PIANO MEZZANINO–Terrazza (30%)	84,00	€ 510,00	€ 42.840,00
GIARDINO (10%)	298,00	€ 170,00	€ 50.660,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 990.390,00
Valore complessivo intero			€ 990.390,00

**B. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO MEZZANINO- Deposito, ripostiglio (50%)	46,00	€ 850,00	€ 39.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.100,00
Valore complessivo intero			€ 39.100,00

**C. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO PRIMO–Deposito, ripostiglio (50%)	5,13	€ 850,00	€ 4.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.360,00
Valore complessivo intero			€ 4.360,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	582,00	€ 1.700,00	€ 990.390,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	23,00	€ 1.700,00	€ 39.100,00
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	2,,56	€ 1.700,00	€ 4.360,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 1.033.850,00</b>

**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% ) € 155.077,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005 € 400,00

Planimetria catastale € 600,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 877.773,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 878.000,00**

**ALLEGATI**

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI MASSA - CATASTO DEI FABBRICATI:1. Estratto di mappa, Planimetrie catastale
- VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MASSA CARRARA: Estratto di mappa, Visura storica per immobile, Planimetrie catastali, Elaborato planimetrico, Elenco dei subalterni assegnati
- Atto Angella Rep. 2876/2951
- Atto De Crescenzo Rep. 980 raccolta 259: Vendita a ██████████ Fg. 165 part 24 sub. 29
- Atto De Crescenzo Rep. 981 raccolta 981: Divisione Fg. 165 part. 24 sub. 34
- Catastini e visure
- Piante di provenienza
- Successione Aberini
- Successione Podestà
- Contratto di comodato
- Relazione Geom. Tedeschi per il Tribunale di Torino: attribuzione della proprietà del corridoio di accesso al piano terzo



13. Relazione Geom. Tedeschi allegati A-F
14. Relazione Geom. Tedeschi allegati B
15. Relazione Geom. Tedeschi allegati C-D-E-G-H-I-J.K-L-M-N:
  - Atto De Rosa rep. 39251
  - Atto Angella rep. 2876
  - Divisione rep. 2948/2876
16. Trascrizione: Domanda giudiziale di divisione Reg. Part. 8702 del 28/12/2011
17. Iscrizione: Ipoteca giudiziale Reg. Part. 1175 del 13/12/2013

Data generazione:  
23-09-2016

L'Esperto alla stima  
**Claudia Grandjacquet**

