

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 70/2016  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Annalisa Nicolai**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO - Villa Mono-**  
**familiare**

**Esperto alla stima:** Geometra Massimo Cristiano Radicchi  
**Codice fiscale:** RDCMSM71S10F023V  
**Partita IVA:** 0101999454  
**Studio in:** Viale Eugenio Chiesa 17 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 240520  
**Fax:** 0585 245241  
**Email:** massimoradicchi@hotmail.it  
**Pec:** massimocristiano.radicchi@geopec.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Casa Corvi n. 2. - La Colombaia Casa Corvi - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** UNICO - Villa Monofamiliare

**Corpo:** Villa Monofamiliare

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:**

[REDACTED] de nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], Comproprietario per ½;

[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] Cousufruttuario generale;

[REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] Comproprietario per ½;

[REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED], Cousufruttuario generale;

**foglio 158, particella 480, subalterno 1**, scheda catastale COSTITUZIONE del 06/03/1991 in atti dal 11/05/1991 (n. 3611.1/1991), indirizzo Località Casa Corvi, piano S1-T-1°, comune Pontremoli, categoria A/7, classe 2, consistenza 20, superficie Totale: 553 m<sup>2</sup>-Totale escluse aree scoperte\*\*: 536 m<sup>2</sup>, rendita € 2.788,87.

**foglio 158, particella 480, subalterno 2**, scheda catastale COSTITUZIONE del 06/03/1991 in atti dal 11/05/1991 (n. 3611.1/1991), indirizzo Località Casa Corvi, piano S1, comune Pontremoli, categoria C/6, classe 9, consistenza 49, rendita € 164,49.

**Sezione censuaria Pontremoli foglio 158, particella 430**, scheda catastale VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/07/1982 in atti dal 30/12/1982 (n. 16382) , qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 221, reddito dominicale: € 0,68, reddito agrario: € 0,34.

**Sezione censuaria Pontremoli foglio 158, particella 431**, scheda catastale VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/07/1982 in atti dal 30/12/1982 (n. 16382) , qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 94, reddito dominicale: € 0,29, reddito agrario: € 0,15.

**2. Stato di possesso**

**Bene:** Via Casa Corvi n. 2. - La Colombaia Casa Corvi - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** UNICO - Villa Monofamiliare

**Corpo:** Villa Monofamiliare

**Possesso:** Occupato da un debitore [REDACTED] (considerato libero al decreto di trasferimento)

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

**Bene:** Via Casa Corvi n. 2. - La Colombaia Casa Corvi - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** UNICO - Villa Monofamiliare

**Corpo:** Villa Monofamiliare

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





**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Casa Corvi n. 2. - La Colombaia Casa Corvi - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** UNICO - Villa Monofamiliare

**Corpo:** Villa Monofamiliare

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] a., [REDACTED]

**5 Comproprietari**

**Beni:** Via Casa Corvi n. 2. - La Colombaia Casa Corvi - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** UNICO - Villa Monofamiliare

**Corpo:** Villa Monofamiliare

**Regime Patrimoniale:** tutti in separazione dei beni

**Comproprietari:** [REDACTED]

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Casa Corvi n. 2. - La Colombaia Casa Corvi - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** UNICO - Villa Monofamiliare

**Corpo:** Villa Monofamiliare

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Casa Corvi n. 2. - La Colombaia Casa Corvi - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** UNICO - Villa Monofamiliare

**Corpo:** Villa Monofamiliare

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Casa Corvi n. 2. - La Colombaia Casa Corvi - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** UNICO - Villa Monofamiliare

**Prezzo da libero:** € 718.400,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00







al Foglio 158 Mappali 480, 489, 479,481, 438; mediante TIPO MAPPALE per fusione n. 26100 del 20/06/1990 e successiva variazione catastale c/o NCEU - COSTITUZIONE del 06/03/1991 in atti dal 11/05/1991 (n. 3611.1/1991).

**N.B.** Si segnala che, il TIPO MAPPALE per fusione n. 26100 del 20/06/1990, con VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/06/1995 in atti dal 16/06/1995 (n. 1313.1/1995) è stato reso Inidoneo, pertanto da ripresentare; si segnala inoltre che, la ditta catastale così come riportata non è corretta, pertanto necessita di ripresentazione nuove volture catastali a rettifica delle precedenti per allineamento ditta corretta.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno.

Confini: Le unità immobiliari oggetto della presente (mappali 480 sub. 1,2 e 3,431,430) confinano: verso sud, con pubblica via Casa Corvi; verso ovest con beni di cui ai mappali 602 e 591; verso nord, con beni di cui ai mappali 591,743,635; verso est con i beni di cui al mappale 437, canale e mappali 429,491; salvo se altri o variati.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] 4 C.F. [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

rio generale.

**foglio 158, particella 480, subalterno 2**, scheda catastale COSTITUZIONE del 06/03/1991 in atti dal 11/05/1991 (n. 3611.1/1991)., indirizzo Località Casa Corvi, piano S1, comune Pontremoli, categoria C/6, classe 9, consistenza 49, rendita € 164,49.

Derivante da: Ai fini della continuità catastale si fa presente che la consistenza immobiliare di cui al Foglio 158 Mappale 480 Subalterno 1, deriva dalla precedente consistenza all'NCT di cui al Foglio 158 Mappali 480, 489, 479,481, 438; mediante TIPO MAPPALE per fusione n. 26100 del 20/06/1990 e successiva variazione catastale c/o NCEU - COSTITUZIONE del 06/03/1991 in atti dal 11/05/1991 (n. 3611.1/1991).

**N.B.** Si segnala che, il TIPO MAPPALE per fusione n. 26100 del 20/06/1990, con VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/06/1995 in atti dal 16/06/1995 (n. 1313.1/1995) è stato reso Inidoneo, pertanto da ripresentare; si segnala inoltre che, la ditta catastale così come riportata non è corretta, pertanto necessita di ripresentazione nuove volture catastali a rettifica delle precedenti per allineamento ditta corretta.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno.

Confini: Le unità immobiliari oggetto della presente (mappali 480 sub. 1,2 e 3,431,430) confinano: verso sud, con pubblica via Casa Corvi; verso ovest con beni di cui ai mappali 602 e 591; verso nord, con beni di cui ai mappali 591,743,635; verso est con i beni di cui al mappale 437, canale e mappali 429,491; salvo se altri o variati.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
 [REDACTED]





[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]

**Sezione censuaria Pontremoli, foglio 158, particella 430**, scheda catastale VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/07/1982 in atti dal 30/12/1982 (n. 16382) , qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 221, reddito dominicale: € 0,68, reddito agrario: € 0,34.

Derivante da: Ai fini della continuità catastale si fa presente che la consistenza immobiliare di cui al Foglio 158 Mappale 430, deriva dalla precedente consistenza all'NCT di cui al Foglio 158 Mappali 430, 491, 492; VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/07/1982 in atti dal 30/12/1982 (n. 16382).

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno.

Confini: Le unità immobiliari oggetto della presente (mappali 480 sub. 1,2 e 3,431,430) confinano: verso sud, con pubblica via Casa Corvi; verso ovest con beni di cui ai mappali 602 e 591; verso nord, con beni di cui ai mappali 591,743,635; verso est con i beni di cui al mappale 437, canale e mappali 429,491; salvo se altri o variati.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:**

[redacted] e nato a [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] i nato a [redacted] 7 C.F. [redacted]

[redacted] a nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] a nata a [redacted] C.F. [redacted]

rio generale.

**Sezione censuaria Pontremoli, foglio 158, particella 431**, scheda catastale VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/07/1982 in atti dal 30/12/1982 (n. 16382) , qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 94, reddito dominicale: € 0,29, reddito agrario: € 0,15.

Derivante da: Ai fini della continuità catastale si fa presente che la consistenza immobiliare di cui al Foglio 158 Mappale 431, deriva dalla precedente consistenza all'NCT di cui al Foglio 158 Mappali 431, 483; VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/07/1982 in atti dal 30/12/1982 (n. 16382).

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno.

Confini: Le unità immobiliari oggetto della presente (mappali 480 sub. 1,2 e 3,431,430) confinano: verso sud, con pubblica via Casa Corvi; verso ovest con beni di cui ai mappali 602 e 591; verso nord, con beni di cui ai mappali 591,743,635; verso est con i beni di cui al mappale 437, canale e mappali 429,491; salvo se altri o variati.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (meglio evidenziate nel grafico allegato):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni, a tutti i piani, con murature ed aperture interne poste in maniera differente rispetto a quanto progettato.
- 2) Modifiche esterne comprendenti: Diversa distribuzione della forometria sul lato Ponente a piano terra; modifiche prospettiche sui lati sud, ponente e nord a piano primo e sottotetto.
- 3) Cambio di utilizzo dei locali accessori (sottotetto) in luogo di locali adibiti a camera con bagno.
- 4) Al piano seminterrato, utilizzo ad uso abitativo degli spazi legittimamente realizzati come accessori (dispensa – cantina – legnaia - ripostigli) ai sensi del titolo abilitativo, previa realizzazione di cucine, soggiorno, camera da letto e sauna, atte a garantire la continua permanenza nei locali accessori.
- 5) Realizzazioni di vani interrati, adibiti a cantina/legnaia e bagno, al di fuori della sagoma del fabbricato fuori terra, nonché lieve modifica dell'o scannafosso sul lato ponente;





- 6) Patio esterno, con struttura lignea, distaccato dal fabbricato principale e posto sul lato ponente della proprietà erroneamente rappresentato.
- 7) Tettoia in struttura metallica, posta sul lato ponente –monti della proprietà ;
- 8) Il TIPO MAPPALE per fusione n. 26100 del 20/06/1990, con VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/06/1995 in atti dal 16/06/1995 (n. 1313.1/1995) è stato reso Inidoneo.
- 9) La ditta catastale così come riportata in banca dati al catasto terreni e al catasto urbano non è corretta, pertanto necessita di presentazione di nuove volture catastali a rettifica delle precedenti per allineamento ditta corretta;

**Ditta corretta:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].F. [REDACTED]

[REDACTED] ni nato a [REDACTED] 7 C.F. [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Regularizzabili mediante: Presentazione volture catastali, Presentazione tipo mappale a rettifica del precedente con relative Variazioni catastali.

Descrizione delle opere da sanare:

Diversa distribuzione degli spazi interni, a tutti i piani, con murature ed aperture interne poste in maniera differente rispetto a quanto progettato; modifiche esterne e prospettiche, nonché presentazione tipo mappale a rettifica del precedente con relative Variazioni catastali.

Diritti di segreteria per consegna pratica TIPO MAPPALE E DOCFA: € 200,00

Oneri professionali per tipo mappale e relativo docfa (esclusa iva e cassa previdenziale):  
€ 2.000,00

Diritti di segreteria per consegna pratica VOLTURE NCT + NCEU + visure: € 200,00

Oneri professionali (esclusa iva e cassa previdenziale): € 250,00

Oneri Totali: € 2.650,00

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

NO

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

L'immobile oggetto della presente relazione si trova nel Comune di Pontremoli, in un paese a ridosso dell'abitato cittadino denominato La Colombaia - Casa Corvi. Il paesino sembra che in epoca medioevale si trovasse sul tracciato di una delle principali vie alternative alla strada di Monte Bardone e precisamente sulla via del Borgallo (Via degli Abati) che, dopo aver attraversato il territorio del paese di Vignola, sboccava nel piano di Verderno, in prossimità della influenza del Verde nella Magra. Proprio lungo a quell'itinerario antico e poco distante dall'abitato di Casa Corvi si trova ancora oggi la Cappella della Madonna delle Grazie. La prima testimonianza storica relativa al paese risale al 1508, quando la località era chiamata "Summo Verderno". La tesi più accreditata sull'origine del nome attuale sarebbe derivato dalla famiglia cui apparteneva l'allora frate, la "domus Corborum", che allora risiedeva in questo luogo. Oggi al paese vi si accede dall'area più recente dell'abitato di Pontremoli "località Verderno" percorrendo un tratto di strada di circa km 1 in direzione nord la strada comunale Verderna. All'area urbana vi si accede anche attraverso un'altra strada, Via Don Quligotti, che da "Verdeno" porta al campo sportivo "Lunezia" e quindi a Casa Corvi. L'area residenziale dove ricade l'immobile è quindi un'area costituita da edifici la cui costruzione è iniziata a partire dagli anni '80, ognuno dei quali caratterizzato dalla presenza di aree verdi circostanti. In prossimità dell'immobile troviamo attività commerciali di pregio, Cà del Moro Hotel e Resort dotato di locanda, centro benessere e campo da Golf. L'accesso all'area ludico sportiva del "Country Club" dove si ritrova ristorante, discoteca estiva, campo da tennis con uti





lizzo anche invernale, calcetto, piscina interna ed esterna, palestre fitness e centro medico di riabilitazione dista dall'immobile in oggetto circa km 0,5.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, sportello postale, negozi turistici (ottimo), Ospedale, Diocesi di Massa Carrara e Pontremoli (ottimo)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Aulla, La Spezia, Massa Carrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi 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:** Casello autostradale di Pontremoli - Autostrada A1 3 Km, Stazione ferroviaria di Pontremoli 2 Km, Strada Statale 62 della Cisa 1 km.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da un debitore - [REDACTED] (considerato libero al decreto di trasferimento)

### 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: Convenzione di Lottizzazione (P.L.D.) "Valle Fiorita" - . **Convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Pontremoli con Atto del Vice Segretario Generale - Comune di Pontremoli in data 05/07/1977 ai nn. 1468 registrato a Aulla (MS) in data 11/07/1977 ai nn. 1203 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 26/07/1977 ai nn. /3595;**

Nota: Convenzione di lottizzazione (P.L.D.) "Valle Fiorita" Stipulata con il Comune di Pontremoli, con atto in forma pubblica amministrativa ricevuto dal Vice Segretario Generale con Atto repertorio n.1468 del 05/07/1977, registrato ad Aulla il 11/07/1977 al n.1203 del vol.136 e trascritto a Massa il 26/07/1977 all'art.3595.

##### 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 [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: concessione di mutuo ; Importo ipoteca: € 2.240.000,00; Importo capitale: € 1.120.000,00 ; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 22/12/2007 ai nn. 78927/16992; **Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 04/01/2007 ai nn. 138/43 ;**





Note: Si evidenzia che, l'ipoteca volontaria per concessione di mutuo sopra descritta, grava anche sul mappale 591 del foglio 158 del Comune di Pontremoli; tale particella è stata esclusa dalla procedura di esecuzione immobiliare.

- **Ipoteca giudiziale attiva**; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 563.000,00; Importo capitale: € 500.000,00 ; A rogito di Tribunale di Brescia in data 02/09/2009 ai nn. 19187; **Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 28/09/2009 ai nn. 9898/1559 ;**

Note: Si evidenzia che, l'ipoteca giudiziale, grava anche su altri immobili non oggetto di esecuzione immobiliare.

- **Ipoteca giudiziale attiva**; A favore di [REDACTED] A. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 41.997,81 ; A rogito di Tribunale di Firenze in data 24/07/2012 ai nn. 4616; **Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 13/08/2012 ai nn. 6649/812 ;**

Note: Si evidenzia che, l'ipoteca giudiziale, grava anche su altri immobili non oggetto di esecuzione immobiliare.

- **Ipoteca legale attiva**; A favore di [REDACTED] A. contro [REDACTED]; Derivante da: Ruolo (Art. 77 DPR 602/73); Importo ipoteca: € 1.386.601,50; Importo capitale: € 693.300,75 ; A rogito di [REDACTED] A in data 21/09/2015 ai nn. 360/6615; **Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 22/09/2015 ai nn. 7736/1060 ;**

Note: Si evidenzia che, l'ipoteca legale, grava anche su altri immobili non oggetto di esecuzione immobiliare.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Massa Carrara in data 13/06/2016 ai nn. 1651/2016 **iscritto/trascritto a Massa in data 30/06/2016 ai nn. 5907/4278;**

Si evidenzia che, con annotazione nr 152 del 18/01/2017, il verbale di pignoramento è stato ristretto relativamente al mappale 591 del foglio 158 del Comune di Pontremoli.

**Nota:** Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

**Per le iscrizioni legali e giudiziali:**

Imp. ipotecaria 0,5% del valore Tassa ipotecaria € 35,00 Imposta di bollo € 59,00

**Per le trascrizioni:**

Imp. ipotecaria € 200,00 Tassa ipotecaria € 35,00 Imposta di bollo € 59,00

**Pignoramenti:** € 294,00

**Ipotecche volontarie/Mutui:** € 35,00.

#### 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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna, in quanto trattasi di unità monofamiliare.

**Millesimi di proprietà:** nessuna, in quanto trattasi di unità monofamiliare.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna, in quanto trattasi di unità monofamiliare.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED] di Pontremoli, in data 05/02/1982, ai nn. 3285/1614; registrato a Aulla (MS), in data 23/02/1982, ai nn. 387/1T; trascritto a Massa (MS), in data 24/02/1982, ai nn. 1211 registro particolare e 1467 registro generale.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **1°-Concessione Edilizia n. 6324 del 17/04/1982** - pratica edilizia n. 1547 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE FABBRICATO MONOFAMILIARE DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **2° -Variante n. 5844 del 17/03/1987**, presentata in data 07/07/1986, alla C.E. n. 6324 del 17/04/1982 - pratica edilizia n. 1547.

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: REALIZZAZIONE FABBRICATO MONOFAMILIARE DI CIVILE ABITAZIONE

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Lo scrivente precisa che: Da indagini effettuate presso gli archivi Comunali, risulta non essere presente il certificato di abitabilità, bensì solo la relazione di sopralluogo da parte del tecnico comunale redatta in data 10.12.1993 (Vedi allegato H).





Numero pratica: **3° -Autorizzazione Edilizia NULLA OSTA IN SANATORIA n. 340 del 01/02/1994** - pratica edilizia n. 1547.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: RECINZIONE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 14/01/1992.

Rilascio in data 01/02/1994 al n. di protocollo nr. 340.

Numero pratica: **4° -Autorizzazione Edilizia n. 341 del 03/08/1994** - pratica edilizia n. 1547

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MODIFICA ALLA RECINZIONE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 14/01/1992.

Rilascio in data 03/08/1994 al n. di protocollo nr. 341.

Numero pratica: **5° -Autorizzazione Edilizia n. 3058 del 1996** - pratica edilizia n. 1547

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO VETRATA DEL PORTICO

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/04/1996 al n. di protocollo nr. 4126

Rilascio in data 21/05/1996 al n. di protocollo nr. 3058

Numero pratica: **6° -Condomo Edilizio PROTOCOLLO n. 2262 del 01/03/1995** - pratica edilizia n. 70.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condomo edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: condomo patio esterno

Oggetto: condomo edilizio

NOTE: Lo scrivente precisa che: La Suddetta pratica risulta incompleta e non rilasciata; Da indagini effettuate presso l'ufficio Condomo Edilizio ( arch. [REDACTED] ), per il completamento della stessa occorre presentare: Parere preventivo per vincolo elettrodotto da richiedere c/o enti TERNA e RFI; Nulla osta vincolo sismico (genio civile); Accatastamento; Relazione descrittiva con relativo grafico; pagamento oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Sarà cura dell'eventuale partecipante all'incanto accertarsi del buon esito per il rilascio dei suddetti pareri, i cui oneri e costi rimarranno a suo carico.

Si precisa ulteriormente che: in merito al rilascio dei vincoli, l'ufficio Comunale preposto comunicava in data 15.05.2017 (informalmente via e-mail), che il rilascio necessario del parere dell'ente terzo, sarebbe difficilmente ottenibile (vedi allegato H).

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione in villini [A7]

Dall'esame della documentazione reperita, e dal raffronto tra le tavole progettuali dell'ultimo atto edilizio, **Variante n. 5844 del 17/03/1987**, le planimetrie catastali, ed il rilievo eseguito dallo scrivente, è emerso che nelle unità pignorate sono presenti opere illegittime.

Nello specifico è stato riscontrato che:

- 1) Nell'unità articolata tra il piano seminterrato, terra, primo e sottotetto, risultano difformità rispetto a quanto licenziato e rappresentato negli elaborati grafici, difformità consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni con murature ed aperture interne posizionate in maniera differente rispetto a quanto licenziato; il tutto come meglio rappresentato nel grafico allegato alla presente (Allegato E);





- 2) Al piano primo sottotetto, diversa destinazione d'uso dei locali attualmente adibiti a camera da letto e bagno in luogo dei ripostigli assentiti; dette opere risultano non sanabili ai sensi delle vigenti norme urbanistiche, mancando dei requisiti igienico - sanitari (H. media 2.40ml) e pertanto da ripristinarsi alla condizione legittima preesistente l'abuso.
- 3) Al piano seminterrato, utilizzo ad uso abitativo degli spazi legittimamente realizzati come accessori (dispensa - cantina - legnaia - ripostigli) ai sensi del titolo abilitativo, previa realizzazione di cucine, soggiorno, camera da letto e sauna, atte a garantire la continua permanenza nei locali accessori, oltre alla realizzazione di incremento della superficie di piano con realizzazioni di vani, adibiti a cantina/legnaia e bagno, al di fuori della sagoma del fabbricato fuori terra; dette opere risultano non sanabili in quanto contrastano le vigenti norme tecniche di attuazione previste dal piano e pertanto da ripristinarsi alla condizione legittima preesistente l'abuso.
- 4) Nella pertinenza esterna del fabbricato è presente un ricovero auto (pergolato/fresco auto in struttura metallica) posizionato in prossimità del cancello carraio posto sul vertice lato sud-est della proprietà; detto manufatto, realizzato in assenza di titolo abilitativo, ricade all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto (linea ferroviaria Pontremoli - Borgotaro), lo stesso risulta non sanabile ai sensi delle vigenti norme urbanistiche e pertanto da rimuovere, ripristinando lo stato preesistente.
- 5) Patio esterno, con struttura lignea, distaccato dal fabbricato principale e posto sul lato ponente della proprietà, oggetto di domanda di sanatoria ai sensi della Legge 724/94 Protocollo nr. 2262 pratica in corso di definizione per carenza documentazione, sulla quale però l'ufficio Comunale preposto comunicava, in data 15.05.2017 (informalmente via E-Mail), che il rilascio necessario del parere dell'ente terzo, sarebbe difficilmente ottenibile (vedi allegato H).
- 6) Piante sotto il traliccio con tende ed arredi da giardino: tali opere non possono essere sanate e devono essere rimosse quanto prima costituendo le stesse, oltre che illecito edilizio, anche pericolo per le persone che vi dimorano.
- 7) Cancelli e recinzioni: questa opera potrebbe essere legittimata con presentazione di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2015, previa acquisizione dei pareri previsti quali TERNA e RFI per la linea elettrica, oltre all'Ente preposto alla tutela di Fossi e Canali.

Sulla base dei colloqui intervenuti con la pubblica amministrazione, circa le modalità di sanatoria delle opere in difformità riscontrate, sopradescritte e meglio rappresentate nell'elaborato grafico di sovrapposizione accluso alla presente perizia ed identificato come "**Allegato E**", si può riferire quanto segue:

Le suddette opere, limitatamente alle opere interne ed esterne del fabbricato principale, esclusi i cambi di utilizzo dei vani interni (sottotetto) con altezze inferiori minime previste dal regolamento edilizio locale, quelli nel piano seminterrato, escluse le addizioni volumetriche interne ed esterne, risultano assentibili a norma del Regolamento Urbanistico vigente e pertanto sanabili, previa presentazione di Attestazione di conformità/domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R.T. 65/2014 art. 209 e quant'altro necessario all'ottenimento di tutti i pareri preventivi, nonché tutti i vincoli preordinati.

Il costo della sanatoria delle opere assentibili, mediante attestazione di conformità ai sensi dell'Art. 209 Legge Regionale 65/2014, delle sanzioni amministrative, oltre alle demolizioni delle opere non sanabili interne ed esterne, dei vari ripristini interni ( ad esempio utilizzo di w.c. e camera in luogo dei rip. a piano sottotetto; utilizzo di cucine, camere e sauna in luogo delle cantine... ecc.), della certificazione finale di regolarità dal punto di vista sismico, dell'ottenimento di tutti i pareri preventivi, nonché autorizzazioni di tutti i vincoli preordinati e quant'altro necessario, al fine dell'ottenimento della suddetta concessione, viene indicato prudenzialmente in complessivi

**€ 17.000,00** (Euro diciassettemila/00) somma che verrà detratta dalla valutazione immobiliare.

Note: Le difformità presenti all'interno dell'unità immobiliare risultano sanabili mediante, presentazione di Attestazione di conformità/domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R.T. 65/2014 art. 209, deposito sismico in sanatoria ed eventuali pareri di tipo amministrativo. In riferimento alle modifiche apportate alla struttura portante, si segnala che occorre quindi presentare un deposito sismico in





sanatoria vidimato da un tecnico abilitato e presentato al Genio Civile di Massa Carrara (ora Regione Toscana) ai sensi della Legge Regionale 65/2014 Art. 170, D.P.R. 380/2001 e artt. 93-94 (\*ex artt. 17-18 della legge 64/74).

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale
In forza della delibera:	Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 31.07.2012 e successiva approvazione con Deliberazione di C.C. n. 31 in data 27.07.2013.
Zona omogenea:	B - "Aree urbane parzialmente o totalmente edificate, prevalentemente residenziali"
Norme tecniche di attuazione:	PRG. Art. 12 - si applicano le misure di salvaguardia previste dall'Art. 103 della L.R. 10.11.2014 n. 65, sino all'approvazione del P.O.C. Vincoli: Elettrodotto (Linea ferroviaria Pontremoli-Borgotaro, tensione di 132 Kv n^F104).
Strumento urbanistico Adottato:	P.O.C. (Piano operativo Comunale)
In forza della delibera:	Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 27.02.2016, pubblicato sul BURT n. 10 - Parte II- del 09.03.2016.
Zona omogenea:	B3 - Parametri urbanistici: l'altezza massima potrà risultare di m. 9,50 solo se la larghezza degli spazi liberi circostanti è uguale o maggiore a m. 12. Negli altri casi l'altezza non potrà superare
Norme tecniche di attuazione:	PRG. Art. 12 - si applicano le misure di salvaguardia previste dall'Art. 103 della L.R. 10.11.2014 n. 65, sino all'approvazione del P.O.C. Vincoli: Elettrodotto (Linea ferroviaria Pontremoli-Borgotaro, tensione di 132 Kv n^F104).
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione di lottizzazione (P.L.D.) "Valle Fiorita" Stipulata con il Comune di Pontremoli, con atto in forma pubblica amministrativa ricevuto dal Vice Segretario Generale.
Estremi delle convenzioni:	Atto repertorio n.1468 del 05/07/1977, registrato ad Aulla il 11/07/1977 al n.1203 del vol.136 e trascritto a Massa il 26/07/1977 all'art.3595.
Obblighi derivanti:	Vedi Convenzione Allegata all'Atto di Compravendita - Allegato D.





Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	L'altezza massima potrà risultare di m. 9,50 solo se la larghezza degli spazi liberi circostanti è uguale o maggiore a m. 12. Negli altri casi l'altezza non potrà superare m. 7. La minima altezza consentita sul fronte stradale è di m. 3,50.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Villa Monofamiliare**

L'immobile oggetto della presente relazione consiste in un fabbricato adibito ad uso di civile abitazione con accessori (patio con camino e forno, pergolato adibito a posti auto) e corte pertinenziale annessa, sito in Comune di Pontremoli Loc. La Colombaia - Casa Corvi.

Il fabbricato in esame è del tipo "villa unifamiliare" che si sviluppa su due piani fuori terra (di cui uno mansardato) oltre ad uno parzialmente interrato.

All'immobile si giunge, percorrendo via Cabrini, strada che collega il centro di Pontremoli con la località Casa Corvi, in direzione nord sino a giungere all'incrocio con via Bellotti, al quale, svoltando verso monti, si raggiunge il fabbricato oggetto di perizia.

L'immobile è una gradevole villa circondata da un giardino ben curato e piantumato con alberi ornamentali; dotato di tre accessi, due carrabili ed uno pedonale, tutti posti in fregio alla pubblica Via Casa Corvi. La proprietà è interamente recintata con recinzione mista in C.A. e sormontata da ringhiera metallica di modesta altezza; nella superficie complessiva del lotto come sopra descritta, sono ricompresi anche i due mappali di cui al foglio 158 part. 430 e 431.

Nello specifico essa è composta da:

A piano terra un ampio ingresso, sul quale affaccia sul lato levante un soggiorno di ragguardevole dimensione, un cucina con sala da pranzo oltre ad un bagno con antibagno ed una scala di accesso ai piani, il tutto corredato da porticati lato levante e strada.

Sul lato ponente si sviluppa la zona notte, composta da quattro camere da letto tutte dotate di bagno privato, un disimpegno e sul lato strada è presente una terrazza parzialmente coperta.

A piano Primo (mansardato), al quale si accede tramite scala semicircolare, si trova una camera da letto con bagno privato, un soggiorno ed uno studio/libreria, il tutto corredato da una terrazza coperta lato strada.

Al piano seminterrato, oltre al garage posto a nord, si trovano diversi locali a destinazione diversa; nel lato nord-ovest troviamo una cucina con ripostiglio, una camera da letto, un bagno ed un disimpegno, un locale caldaia oltre ad un locale ripostiglio con legnaia annessa; sul lato nord-est sono allocate una vasta taverna con cucina, due ripostigli/cantina ed una sauna; nella parte centrale è posizionata la scala di collegamento con il piano terra oltre ad un disimpegno, un bagno ed una lavanderia, il tutto oltre scannafossi sui lati monte, levante e ponente.

Il fabbricato non presentava ad un esame visivo alcun tipo di vizio apparente; gli impianti sembravano funzionanti e consoni all'uso.

Esteriormente il fabbricato appariva in buono stato di conservazione e manutenzione. Formano corredo dell'abitazione anche un manufatto in struttura lignea adibito a patio con camino e forno posto sul lato nord del lotto ed un recinto coperto adibito a cuccia per il cane, oltre a tettoia. Corre l'obbligo di segnalare che il lotto, pur interamente materializzato e formante corpo unico, ingloba anche parti che non risultano pignorare.





Nello specifico si segnala che, sul lato nord del lotto, in prossimità del manufatto in legno sembra essere stata annessa anche una parte di terreno non inclusa nel pignoramento e precisamente il mappale 591 del Fg. 158 di c.a. mq. catastali 147; In quest'ultimo mappale insiste un locale adibito a rimessa/cantina di natura verosimilmente abusiva ( vedi foto nr 20).

Risulta sempre essere stato inglobato nella proprietà anche un fosso "demaniale", che con molta probabilità è stato tombato, forse in fase di realizzazione del fabbricato, ma dalle ricerche effettuate c/o ripartizione urbanistica del Comune di Pontremoli non sono state fornite pratiche e/o notizie in merito. Sempre in relazione al terreno, si deve ancora riferire che su di esso insiste anche un traliccio dell'alta tensione di ragguardevole portata della tensione di 132 Kv n^F104 della linea ferroviaria Pontremoli-Borgotaro.

#### 1. Quota e tipologia del diritto:

1/2 di [redacted] pa- Usufrutto

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Usufrutto

#### 3. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] a- Nuda proprietà

#### 4. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] a- Nuda proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2.826,55**

E' posto al piano: Terra- 1° (sottotetto) e Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 2; - al p.t. ha un'altezza utile interna generale di circa ml 2.80 ed altezza variabile da 2.80 a 4.10 – con h med. 3.45; - al p.1. ha un'altezza utile interna generale di circa 2.80 ed altezze minime ml 1.20 massime ml 2.20 (loc. sottotetto); - al p.1s. altezze variabili minima ml 2.40 massima ml 3.15 – autorimessa 2.75.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in oggetto si presenta in normali condizioni, di manutenzione e conservazione;

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura **tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone**

Scale **tipologia: Rampa unica in C.A. a p.1s e semicircolare al p.1 materiale: legno e Cardoso ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone**





**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro preverniciati** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **due ante** materiale: **legno con vetrocamera** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Proton** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**  
- Note: Trattasi di pavimentazione in ceramica monocottura di pezzatura quadrata, Parquet nella zona notte.

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **ristrutturato**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **ristrutturato**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ristrutturato** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ristrutturato** conformità: **da collaudare**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	tipologia: sottotraccia tensione: 220V; Impianto funzionante ma da verificare la rispondenza del DM
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti la 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	autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio
Stato impianto	condizioni normali; Impianto funzionante ma da verificare la rispondenza del DM 37/2008
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti la certificazione di conformità dell'impianto idro-termico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37).

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti la certificazione di conformità dell'impianto di condizionamento e climatizzazione. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37).

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Da una semplice ricognizione visiva - NO





Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT	superf. esterna lorda	310,00	1,00	310,00
Porticati/Terrazze PT + P.1°	superf. esterna lorda	74,30	0,25	18,575
Locali Sottotetto P1°	superf. esterna lorda	30,00	0,50	15,00
Studio-Libreria P1°	superf. esterna lorda	74,25	1,00	74,25
Locali Seminterrato P.S1	superf. esterna lorda	303,00	0,60	181,80
Garage Seminterrato P.S1	superf. esterna lorda	55,00	0,50	27,50
Patio Esterno P.T.	superf. esterna lorda	35,00	0,15	5,25
Giardino sub. 3 (escluso edificato)	superf. esterna lorda	1.630,00	0,05	81,50
Giardino mappali 430-431	superf. esterna lorda	315,00	0,05	15,75
		<b>2.826,55</b>		<b>729,63</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2016-2

Zona: Comune di Pontremoli, Zona Centrale/ Centro-Verdeno

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/7

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.150

Valore di mercato max (€/mq): 1.700

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

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima. Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili. Per le ragioni suesposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

Nella fattispecie si è tenuto a riferimento il 2° semestre 2016 (ultimi dati pubblicati), ove nell'allegata tabella si evidenziano i seguenti parametri identificativi.

Per Comune di Pontremoli, Zona Centrale/ Centro-Verdeno - Casa Corvi, codice zona B1, microzona 1, destinazione Residenziale, Ville e Villini, stato conservativo Normale, i dati dell'Osservatorio Nazionale del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riportano, con riferimento al 2° semestre 2016, i seguenti valori di mercato riferiti a superfici lorde:





minimo € 1.150,00, massimo € 1.700,00.

Nella determina del valore a metro quadrato dell'immobile, si è tenuto a riferimento la media ponderale tra il valore minimo e quello massimo delle quotazioni espresse dalla banca dati: Valore minimo € 1.150,00 + Valore massimo € 1.700,00 : 2 = € 1.425,00 (Valore mediato) – per arrotondamento € 1.400,00 (Valore di Riferimento).

Si attribuisce il seguente valore di mercato pari ad € 1.400,00/mq., lo stesso applicato alle Superfici Commerciali delle singole unità immobiliari oggetto della presente: La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo, è al lordo dei muri perimetrali comprendente oltre l'area locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori; in particolare la metodologia del criterio generale di stima usato, fa diretto riferimento alla NORMA UNI 10750, che si ritiene possa essere applicata al caso in esame. Tale norma, ha di fatto codificato gli elementi metrici di una stima, attribuendo alle singole particolarità coefficienti di ragguglio, in modo da ottenere quella che comunemente è definita "Superficie Commerciale", in maniera standardizzata.

Ovviamente le quote percentuali indicate dalla norma possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, tenuto conto altresì dello stato di manutenzione e di conservazione, degli accessi, dell'esposizione e del contesto ambientale, considerando la destinazione a civile abitazione

Si specifica che il manufatto ad uso patio esterno, posto sul lato monti della proprietà, viene inserito nella valutazione con una superficie equivalente pari al 15% della reale, stante la sua incertezza di sanabilità.

## 8.2 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: Atti di compravendita individuati, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Pontremoli.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Villa Monofamiliare. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione PT	310,00	€ 1.400,00	€ 434.000,00
Porticati/Terrazze PT + P.1°	18,575	€ 1.400,00	€ 26.005,00
Locali Sottotetto P1°	15,00	€ 1.400,00	€ 21.000,00
Studio-Libreria P1°	74,25	€ 1.400,00	€ 103.950,00
Locali Seminterrato P.S1	181,80	€ 1.400,00	€ 254.520,00
Garage Seminterrato P.S1	27,50	€ 1.400,00	€ 38.500,00
Patio Esterno P.T.	5,25	€ 1.400,00	€ 7.350,00
Giardino sub. 3 (escluso edificato)	81,50	€ 1.400,00	€ 114.100,00
Giardino Mappali 430 - 431	15,75	€ 1.400,00	€ 22.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.021.475,00
Vincolo di Elettrodotto - Presenza di traliccio Alta Tensione (132 Kv n^F104), detrazione e nell'eventualità di ulteriori vizi occulti/presenti. - Detraz. 15%			€ - 153.221,25
Valore corpo			€ 868.253,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 868.253,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 868.253,75





**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lor- da</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villa Monofamilia- re	Abitazione in villini [A7]	729,63	€ 868.253,75	€ 868.253,75

**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 disposizione del G.E. ( min.15% )	-	€ 130.238,06
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-	€ 19.650,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:		€ 718.365,69
Prezzo di vendita, arrotondato per eccesso, del lotto nello stato di "libero":		€ 718.400,00

**Alla data odierna il valore dell'immobile oggetto della presente perizia, ammonta in cifra tonda ad € 718.400,00 (Euro Settecentodiciottomilaquattrocento/00).**

**Allegati**

- A - Visure ipotecarie aggiornate;
- B - Valori OMI;
- C - Fotografie esterne ed interne del bene;
- D - Atto di provenienza, nota di trascrizione, Convenzione di lottizzazione (P.L.D.) "Valle Fiorita";
- E - Planimetrie illustrative (Stato attuale rilevato con Stato sovrapposto);
- F - Estratti di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetria Catastale, Visure Catastali aggiornate;
- G - Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pontremoli;
- H - Titoli abilitativi comunali delle unità in esecuzione.
- I - Stralcio tavola nr. 73 Vincoli e tutele - sud.

Data generazione:22-05-2017

L'Esperto alla stima  
Geometra Massimo Cristiano Radicchi

