

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **133/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Roberto Pagliuca**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Davide Tovani**

Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N

Email: dtovaniarch@gmail.com

Pec: davide.tovani@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Ss della Cisa snc - Borgo SS Annunziata - Pontremoli (MS) - 54027

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] foglio 166,  
particella 172, subalterno 11, indirizzo BORGO SS. ANNUNZIATA , piano Terra,  
comune Pontremoli, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 136,  
rendita € 340,86

foglio 166, particella 170, subalterno 4, indirizzo BORGO SS. ANNUNZIATA, piano  
Terra, comune Pontremoli, categoria D/1, rendita € 120,85

foglio 166, particella 172, subalterno 7, indirizzo Borgo SS Annunziata, comune  
Pontremoli, categoria Area Urbana, consistenza 9 mq

foglio 166, particella 172, subalterno 8, indirizzo Borgo SS Annunziata, comune  
Pontremoli, categoria Area Urbana, consistenza 93 mq

foglio 166, particella 170, subalterno 5, indirizzo Borgo SS Annunziata, piano Terra,  
comune Pontremoli, categoria C/2, classe 5, consistenza 6 mq, superficie 9 mq,  
rendita € 12,39 €

foglio 166, particella 170, subalterno 6, indirizzo Borgo SS Annunziata, piano Terra,  
comune Pontremoli, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, superficie 29  
mq, rendita € 50,97 €

foglio 166, particella 170, subalterno 7, indirizzo Borgo SS Annunziata, piano terra,  
comune Pontremoli, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, superficie 11  
mq, rendita € 16,48

foglio 166, particella 171, subalterno 13, indirizzo Borgo SS Anunziata, piano Terra,  
comune Pontremoli, categoria Area Urbana, consistenza 50 mq

[REDACTED] sezione  
censuaria Pontremolifoglio 166, particella 453, qualità Sem Irr Arb, classe 1,  
superficie catastale 47 mq, reddito dominicale: € 0,22 €, reddito agrario: € 0,12  
€,

foglio 166, particella 171, subalterno 14, indirizzo Borgo SS Anunziata, comune  
Pontremoli, categoria Area Urbana, superficie 115

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Ss della Cisa snc - Borgo SS Annunziata - Pontremoli (MS) - 54027

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Ss della Cisa snc - Borgo SS Annunziata - Pontremoli (MS) - 54027

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** 

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** 

## 5. Comproprietari

**Beni:** Ss della Cisa snc - Borgo SS Annunziata - Pontremoli (MS) - 54027

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Ss della Cisa snc - Borgo SS Annunziata - Pontremoli (MS) - 54027

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Ss della Cisa snc - Borgo SS Annunziata - Pontremoli (MS) - 54027

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Ss della Cisa snc - Borgo SS Annunziata - Pontremoli (MS) - 54027

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 132.803,10

Beni in **Pontremoli (MS)**  
Località/Frazione **Borgo SS Annunziata**  
Ss della Cisa snc

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: **Borgo SS Annunziata, Ss della Cisa snc**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 166, particella 172, subalterno 11, indirizzo BORGIO SS. ANNUNZIATA, piano Terra, comune Pontremoli, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 136, rendita € 340,86

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2000 Trascrizione in atti dal 28/05/2001 Repertorio n.: 48751 Rogante: MORICHELLI VERTERE Sede: AULLA  
Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 7231.1/2000)

Confini:

nord: Foglio 166 Particella 170 Subalterno 3,4,6

sud: Foglio 166 Particella 336

est: Foglio 166 Particella 171

ovest: Foglio 166 Particella 172 Subalterno 7,8; Foglio 166 Particella 453

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 166, particella 170, subalterno 4, indirizzo BORGIO SS. ANNUNZIATA, piano Terra, comune Pontremoli, categoria D/1, rendita € 120,85

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2000 Trascrizione in atti dal 28/05/2001 Repertorio n.: 48751 Rogante: MORICHELLI VERTERE Sede: AULLA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7231.1/2000)

Confini:

nord: Foglio 166 Particella 170 Subalterno 6

est: Foglio 166 Particella 170 Subalterno 6 e 3

sud: Foglio 166 Particella 453

ovest: corso d'acqua, fiume Magra

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio  
166, particella 172, subalterno 7, indirizzo Borgo SS Annunziata, comune Pontremoli,  
categoria Area Urbana, consistenza 9 mq  
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2000 Trascrizione in atti dal  
28/05/2001 Repertorio n.: 48751 Rogante: MORICHELLI VERTERE Sede: AULLA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7231.1/2000)  
Confini:  
nord: Foglio 166 Particella 170 Subalterno 3  
sud: Foglio 166 Particella 172 Subalterno 8  
est: Foglio 166 Particella 172 Subalterno 11  
ovest: Foglio 166 Particella 453

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio  
166, particella 172, subalterno 8, indirizzo Borgo SS Annunziata, comune Pontremoli,  
categoria Area Urbana, consistenza 93 mq  
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2000 Trascrizione in atti dal  
28/05/2001 Repertorio n.: 48751 Rogante: MORICHELLI VERTERE Sede: AULLA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7231.1/2000)  
Confini:  
nord: Foglio 166 Particella 172 Subalterno 7  
ovest: Foglio 166 Particella 453  
est: Foglio 166 Particella 172 Subalterno 11  
sud: Foglio 166 Particella 172 Subalterno 9

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio  
166, particella 170, subalterno 5, indirizzo Borgo SS Annunziata, piano Terra, comune  
Pontremoli, categoria C/2, classe 5, consistenza 6 mq, superficie 9 mq, rendita € 12,39 €  
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2000 Trascrizione in atti dal  
28/05/2001 Repertorio n.: 48751 Rogante: MORICHELLI VERTERE Sede: AULLA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7231.1/2000)  
Confini:  
nord: Foglio 166 Particella 170 Subalterno 6  
sud: Foglio 166 Particella 172 Subalterno 11  
est: Foglio 166 Particella 171 Subalterno 14  
ovest: Foglio 166 Particella 170 Subalterno 4

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio  
166, particella 170, subalterno 6, indirizzo Borgo SS Annunziata, piano Terra, comune  
Pontremoli, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, superficie 29 mq, rendita €  
50,97 €  
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2000 Trascrizione in atti dal  
28/05/2001 Repertorio n.: 48751 Rogante: MORICHELLI VERTERE Sede: AULLA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7231.1/2000)  
Confini:  
nord: Foglio 166 Particella 170 Subalterno 6 (corte), Foglio 166 Particella 170 Subalterno  
7  
sud: Foglio 166 Particella 170 Subalterno 3  
est: Foglio 166 Particella 171  
ovest: Foglio 166 Particella 170 Subalterno 4

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 166, particella 170, subalterno 7, indirizzo Borgo SS Annunziata, piano terra, comune Pontremoli, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, superficie 11 mq, rendita € 16,48

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2000 Trascrizione in atti dal 28/05/2001 Repertorio n.: 48751 Rogante: MORICHELLI VERTERE Sede: AULLA

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7231.1/2000)

Confini:

nord: Foglio 166 Particella 170 Subalterno 8

sud: Foglio 166 Particella 170 Subalterno 6

ovest: Foglio 166 Particella 171 Subalterno 6

est: Foglio 166 Particella 170 Subalterno 14

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 166, particella 171, subalterno 13, indirizzo Borgo SS Anunziata, piano Terra, comune Pontremoli, categoria Area Urbana, consistenza 50 mq

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2000 Trascrizione in atti dal 28/05/2001 Repertorio n.: 48751 Rogante: MORICHELLI VERTERE Sede: AULLA

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7231.1/2000)

Confini:

nord: Foglio 166 Particella 170 Subalterno 8,12

ovest: Foglio 166 Particella 170 Subalterno 6, 3

est: Foglio 166 Particella 171 Subalterno 11

sud: Foglio 166 Particella 171 Subalterno 14

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] sezione censuaria Pontremoli, foglio 166, particella 453, qualità Sem Irr Arb, classe 1, superficie catastale 47 mq, reddito dominicale: € 0,22 €, reddito agrario: € 0,12 €

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2000 protocollo n. 00011903

Voltura in atti dal 31/07/2001 Repertorio n.: 48751 Rogante: MORICHELLI VERTERE Sede: AULLA

Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 1 n: 627 del 11/12/2000 VENDITA (n. 8676.1/2000)

Confini:

nord: Foglio 166 Particella 170

sud: Foglio 166 Particella 454

est: Foglio 166 Particella 172 Subalterno 7,8

ovest: Fiume Magra

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 166, particella 171, subalterno 14, indirizzo Borgo SS Anunziata, comune Pontremoli, categoria Area Urbana, superficie 115

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2000 Trascrizione in atti dal 28/05/2001 Repertorio n.: 48751 Rogante: MORICHELLI VERTERE Sede: AULLA

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7231.1/2000)

Confini:

nord: Foglio 166 Particella 171 Subalterno 13

ovest: Foglio 166 Particella 172 Subalterno 11

est: Foglio 166 Particella 171 Subalterno 11

sud: Foglio 166 Particella 175

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale dei beni identificati da :

1. Foglio 166 Particella 172 Subalterno 11
2. Foglio 166 Particella 172 Subalterno 13
3. Foglio 166 Particella 172 Subalterno 14

NON risultano disponibili presso i competenti uffici catastali.

Regolarizzabili mediante: redazione di Nuova pratica DOCFA per aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: depositare nuova planimetria catastale.

Redazione di numero 3 tre nuove pratiche DOCFA per aggiornamento catastale :  
€ 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità nella descrizione planimetrica del bene catastalmente identificato da Foglio 166 Particella 170 Subalterno 4 (cat D/1). La planimetria depositata presso i competenti uffici del catasto non riporta una descrizione corretta dello stato attuale dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: redazione di Nuova pratica DOCFA per aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: riportare correttamente lo stato attuale dei luoghi.

Attualmente non esiste copertura degli ambienti, non ci sono divisioni degli spazi interni e le murature perimetrali sono sostanzialmente mancanti

Redazione di nuova pratica DOCFA per aggiornamento catastale: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

**Note sulla conformità catastale: allo stato attuale, in base alle ricerche eseguite presso il NCEU si può dichiarare la conformità catastale dei beni identificati da:**

1. Foglio 166 Particella 170 Subalterno 5
2. Foglio 166 Particella 170 Subalterno 6
3. Foglio 166 Particella 170 Subalterno 7
4. Foglio 166 Particella 172 Subalterno 7
5. Foglio 166 Particella 172 Subalterno 8

**NON si può dichiarare la conformità catastale dei beni identificati da:**

1. Foglio 166 Particella 172 Subalterno 11
2. Foglio 166 Particella 172 Subalterno 13
3. Foglio 166 Particella 172 Subalterno 14
4. Foglio 166 Particella 170 Subalterno 4

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

Non specificato

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

Il comune di Pontremoli occupa la parte più settentrionale della Toscana. A ridosso dell'appennino tosco-emiliano, presenta valichi di notevole importanza come il Passo del Brattello, il passo della Cisa, il passo del Borgallo ed il Passo del Cirone. L'ambiente naturale è particolarmente favorevole per la vicinanza della sorgente del fiume Magra, dei torrenti Verde e Gordana e delle montagne. Fermata obbligatoria lungo la via Francigena. Pontremoli è oggi una cittadina ricca di cultura e di storia. Oltre al castello del Piagnaro, sede del museo delle statue stele, ci sono la chiesa di San Nicolò, risalente al 1126, Porta Parma, ingresso principale della città, antico portale del XVII secolo, la



chiesa di San Geminiano, patrono di Pontremoli, nel borgo antico. Il borgo della Santissima Annunziata, dove si colloca il bene oggetto di stima, si trova all'entrata di Pontremoli proveniente da sud. Al suo interno si possono ammirare la chiesa domenicana di San Martino e Lazzaro, posta lungo la statale e chiusa, e la chiesa e l'ex convento degli Agostiniani, eretta verso la fine del XV secolo. Al suo interno si trova un tempietto marmoreo ottagonale del 1526, affreschi di Giovanni Battista Natali e due chiostri con possenti colonne in arenaria

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane, Appennino Tosco-Emiliano, Mar Ligure.

**Attrazioni storiche:** Castelli, Pievi, borghi storici..

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A15 La Spezia Parma circa 1.5 Km, SS della Cisa Nessuna, attraversa il Borgo di SS Annunziata, Linea ferroviaria Pontremolese. La Spezia- Parma circa 1 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### Opponibilità ai terzi:

Note: In base alle informazioni reperite, allo stato attuale il bene si può ritenere libero. Il bene viene utilizzato periodicamente come casa ad uso vacanza.

### 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; A favore di [redacted] contro [redacted]  
[redacted] Derivante da: Scrittura privata autenticata; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 110.000,00; A rogito di Notaio Stefano Venezia in data 06/03/2012 ai nn. 95776/14835

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Pignoramento immobiliare del UNEP Tribunale di Massa n 2546 del 31.08.2017 iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 19/09/2017 ai nn. 8227/5961;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** n.d.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** n.d.

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: no.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** n.d.

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

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

si riporta che in base alla nota prot. 14823/F179 del 08.10.1999 la competente Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali ha proposto la tutela vincolistica ai sensi del Dl.g.s n. 450 del 29.10.1999 di porzioni del complesso immobiliare denominato "Borgo di S. Lazzaro" e precisamente di Palazzo Bocconi, l'ex Mulino Bocconi con le sue gore, il Parco e la Cappellina.

Il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, con comunicazione del 14.04.2000, decreta la tutela dei beni alle disposizioni contenute nel Dl.g.s 450/1999.

Si specifica che allo stato attuale, in riferimento ai beni costituenti il Lotto 001, tale decreto di tutela si riferisce soltanto:

1. rudere del Mulino (fg.166 part. 170 sub. 4)

2. resti delle gore (rete idraulica di canali) identificati dal fg. 166 part. 172 sub 7 e 8

Nota: Il Dl.g.s 450/1999 è stato raccolto nel "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 23/02/1993 al 25/01/1999. In forza di divisione immobiliare; trascritto a Conservatoria Massa Carrara, in data 26/08/1993, ai nn. /5274.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 25/01/1999 al 22/11/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morichelli Vertere , in data 25/01/1999, ai nn. 38236; trascritto a Conservatoria Massa Carrara, in data 05/02/1999, ai nn. /646.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 22/11/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vertere Morichelli , in data 22/11/2000, ai nn. 48751; trascritto a Conservatoria Massa Carrara, in data 24/11/2000, ai nn. /7231.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 3298

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia  
 Oggetto: Ristrutturazione di fabbricato esistente  
 Rilascio in data 11/08/1999 al n. di prot. 4515

Numero pratica: 13064

Intestazione: [REDACTED]

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

Note tipo pratica: Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia Pratica n. 3298 del 11.08.1999

Per lavori: Modifiche interne e diverso dimensionamento terrazzino

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/09/2000 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 20/11/2000 al n. di prot. 15235

NOTE: Si riporta che in relazione alle pratiche n. 3298 (concessione edilizia) e n. 13064 (variante) sono stati richiesti anche:

1. Autorizzazione Paesaggistica della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici di Pisa, Protocollo n. 16556 del 02.11.2000
2. Relazione Strutturale presso il Genio Civile di Massa, Pratica S n. 730, protocollo n. s/388 del 09.02.2000

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

**Note sulla conformità edilizia: allo stato attuale si può dichiarare conformità edilizia nel rispetto della documentazione regolarmente depositata presso Ufficio tecnico Comunale.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### frazione: Borgo SS Annunziata, Ss della Cisa snc

Strumento urbanistico Approvato:	POS Piano Operativo Strutturale
In forza della delibera:	Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 27.07.2013
Zona omogenea:	Centro storico e borghi (Borgo di SS Annunziata) zona A2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 A mbito del nucleo del centro storico di Pontremoli (ZONA A) Art. 13 commi 3 e 4 classificazione edifici in aree urbanizzate Art 15 comma 1 lettera b, comma 3 lettera b Lo spazio aperto privato, Verde di permeabilità ecologica.
Strumento urbanistico Adottato:	POS Piano Operativo Strutturale
In forza della delibera:	Deliberazione C. C. n 4 del 27.02.2016
Zona omogenea:	Centro storico e borghi (Borgo di SS Annunziata)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 A mbito del nucleo del centro storico di Pontremoli (ZONA A) Art. 13 commi 3 e 4 classificazione edifici in aree urbanizzate Art 15 comma 1 lettera b, comma 3 lettera b

	Lo spazio aperto privato, Verde di permeabilità ecologica.
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 sulla conformità:**

Nessuna.

**Note generali sulla conformità: allo stato attuale si può dichiarare la conformità Urbanistica nel rispetto degli strumenti vigenti sul territorio.**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

L'immobile oggetto della stima è situato nella frazione della SS Annunziata, all'interno di un complesso immobiliare storicamente denominato "Borgo San Lazzaro" e caratterizzato dal Palazzo Bocconi, ex Mulino Bocconi con le sue gore, una piccola cappella privata e il parco; il tutto posizionato a circa 1 Km di distanza dal centro storico di Pontremoli.

Il corpo fabbrica principale è il palazzo Bocconi, edificio settecentesco su tre livelli, che attualmente prospetta sulla SS della Cisa, ma che originariamente si apriva sulla sede stradale esistente sul retro e che era racchiusa tra il palazzo e la serie di case a schiera lungo fiume.

Attualmente, la vecchia strada si identifica come ampia area pertinenziale utilizzata in parte a parcheggio con due ingressi distinti. Un primo ingresso carrabile lungo la SS della Cisa e un secondo pedonale nel lato posteriore verso il borgo.

L'immobile periziato fa parte delle abitazioni lungo fiume in un complesso che sviluppa due piani fuori terra con copertura tradizionale a doppia falda e muratura di pietra a vista.

**DESCRIZIONE AMBIENTI INTERNI.**

L'immobile si sviluppa su un unico livello al piano terreno, per una superficie netta totale di circa 93 mq.

L'ingresso avviene dalla corte interna e immette in un piccolo disimpegno dal quale si accede agli ambienti della casa.

Sul lato sud è collocata la zona giorno composta da Soggiorno-Pranzo di circa 29.9 mq netti e angolo cottura separato di 5.8 mq. Dal soggiorno si accede al disimpegno che conduce ad ovest al bagno WC, cieco, di circa 4 mq netti. Ad est la porta finestra che immette sul terrazzino in pietra, che, tramite una scala, conduce al giardino di pertinenza esclusiva collocato a un livello altimetrico inferiore rispetto all'appartamento.

Sul lato nord, rispetto all'ingresso, si trova la Zona Notte, alla quale si accede tramite disimpegno cieco di circa 3 mq netti, essa è formata di due camere da letto e un bagno. La Camera 1 è di circa 9 mq netti, la Camera 2 di circa 19.8 mq ed entrambe affacciano sul giardino lato fiume. Dalla camera 2 si accede al bagno padronale di circa 16 mq netti con apertura finestrata nel lato ovest.

Fanno parte del Lotto 001 anche 4 pertinenze classificate come "Aree Urbane".

Due (fg. 166 mapp. 172 sub. 8 e 9) sono ciò che resta di parte delle "gore" (canali idraulici artificiali per il funzionamento delle macine del Mulino), sono collocate a est in

corrispondenza del giardino pertinenziale, di cui sostanzialmente sono parte integrante; le altre due (fg. 166 mapp. 171 sub. 13 e 14) sono a est nella corte.

A ovest, lato fiume, a confine con il volume del Garage, si trova un rudere, parte dello storico "Mulino Bocconi", struttura la cui origine risale al XVI Secolo e che risulta come uno dei più importanti mulini che operavano sul territorio Lunigianese. Ancora oggi presenta le tre macine di pietra (sulla prima da ovest è a tutto oggi innestato il "rodesi"), resti delle murature perimetrali, il solaio originale e parte delle "gore" (canali artificiali necessari ad alimentare il funzionamento delle macine). Ciò che resta della struttura del mulino e della rete idraulica dei canali ("gore") è tutelato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali (secondo D.Lgs 42/2004 e smi).

A confine con il rudere di mulino, verso nord, si trova un'ulteriore area verde recintata che è una continuazione del giardino privato collocato sul lato ovest. A confine con questa area è collocato un parcheggio auto non coperto ad uso esclusivo di circa 11 mq netti.

Su lato nord dell'edificio principale si colloca il volume contenente la cantina/magazzino e il garage, il volume si presenta con una copertura ad unica falda inclinata le tre pareti esterne sono trattate con intonacatura in malta di cemento.

Il Magazzino/cantina ha una pianta rettangolare allungata nel senso est-ovest, sviluppo una superficie netta di circa 5.7 mq con accesso diretto dalla corte condominiale, all'interno è collocato il generatore (caldaia murale a metano) per la produzione combinata di calore e ACS.

Il magazzino non dispone di aperture verso l'esterno, esclusa la porta di accesso ai locali.

Il garage è collocato nel lato estremo del volume accessorio (lato Nord), ha una pianta di forma quadrangolare che sviluppa una superficie netta di circa 21 mq. L'accesso avviene tramite portellone basculante di alluminio con rivestimento superficiale di legno.

Sia magazzino che il garage dispongono di impianto elettrico comune all'abitazione residenziale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **708,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: primi anni 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: S.n.c.;

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Tutto il complesso è stato oggetto di un opera di ristrutturazione nei primi anni 2000, discreto è lo stato conservativo.

Internamente le murature presentano efflorescenze e cristallizzazioni con conseguente escoriazioni e distacco di intonaco alla base dell'innesto tra il solaio e la muratura verticale.

La causa è da attribuirsi a fenomeni di umidità di risalita dal terreno, ad aggravare la situazione è anche il lungo inutilizzo dell'immobile che manca di una adeguata e corretta opera di ventilazione degli ambienti. Sufficiente è lo stato conservativo interno.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione:  
**inesistente** condizioni: **discrete**

Manto di copertura	materiale: <b>Tegole</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Porta blindata con rivestimento in legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>Portone basculante Garage</b> materiale: <b>ferro e legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Garage
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Magazzino

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>conforme nel rispetto della Legge 46/90</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>conforme secondo Legge 46/90</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1999-2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è depositata attestazione di conformità nel rispetto della Legge n. 46/90 e smi

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Generatore a metano per

	produzione combinata calore + ACS
Potenza nominale	25.8 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999-2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è depositata attestazione di conformità nel rispetto della Legge n. 46/90 e smi

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali
2. superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento e di servizio a uso esclusivo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	136,00	1,00	136,00

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 133 / 2017

Aree esterne di pertinenza 1	sup lorda di pavimento	136,00	0,10	13,60
Aree esterne di pertinenza 2	sup lorda di pavimento	351,00	0,02	7,02
Garage	sup lorda di pavimento	29,00	0,25	7,25
Cantina-Magazzino	sup lorda di pavimento	9,00	0,25	2,25
Mulino (rudere)	sup lorda di pavimento	36,50	0,25	9,13
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75
<b>708,50</b>			<b>178,00</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate (Metodo comparativo) le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dagli operatori immobiliari dell'area, inserzioni web.
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.



**8.2 Fonti di informazione:**

Ufficio tecnico di Comune di Pontremoli.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

## 1 Fonti dirette

Il confronto così come le ricerche web su offerte di vendita permettono di acquisire informazioni sul mercato immobiliare dell'area in cui si trova il bene.

A fronte delle informazioni acquisite si riporta che:

- in generale, nel periodo corrente, si osserva una maggiore predisposizione all'acquisto piuttosto che alla locazione di beni residenziali (dato, questo, che va in linea con la media Regionale e Nazionale);
- i prezzi sono in questo periodo ai minimi, prima di possibili rialzi anche consistenti ;
- una migliore stabilità del prezzo delle abitazioni, che dopo importanti ribassi, non sembra allo stato attuale destinato a ulteriori limature.
- maggiore richiesta sul mercato di beni di recente edificazione e/o ristrutturazione (10/15 anni) e con spazi verdi esterni di pertinenza e possibilità di parcheggio.
- richiesta sul mercato di beni storici e caratteristici del territorio da parte di possibili compratori, soprattutto stranieri, per case ad uso vacanza.

Dai valori ricavati e dai dati acquisiti è stata fatta una media aritmetica al fine d'individuare un valore medio di mercato a corpo.

Valore medio di mercato al mq a corpo: 936,00 €/mq

## 2. Fonti indirette

Una seconda valutazione è stata compiuta sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, consultabile tramite il sito [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale e offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Il bene oggetto di stima si trova nella zona OMI "Centrale/CENTRO-VERDENO-CASACORVI", Codice zona B1, Microzona n.1, Destinazione Residenziale.

L'immobile esecutato è associato a una categoria catastale A3 (Abitazione Economica); per gli immobili situati nella zona che rientrano in tale categoria edilizia, in uno stato conservativo normale le tabelle OMI relativi al 2° semestre 2017 prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 670,00 €/mq e un massimo di euro 1.000,00 €/mq.

Si evidenzia che lo stato di conservazione del lotto è più che sufficiente, le caratteristiche proprie e il tipo di finiture sono di livello superiore rispetto a una tradizionale "abitazione economica", trattasi però di una vendita giudiziaria, il che suggerisce un criterio prudenziale di stima. In base alle considerazioni riportate si decide d'impiegare come valore di vendita quello medio tra il massimo e il minimo.

Valore bene oggetto di stima al mq: 838,00 €/mq

## 3. Esito del confronto tra fonti dirette e indirette: valutazione finale.

Il valore finale complessivo del corpo, Lotto 1, è dato dalla media aritmetica dei 2 valori individuati con i due differenti criteri estimativi adottati.

Valore complessivo al mq Lotto 1 =  $(V1 + V2) / 2 = 887,00 \text{ €/mq}$

Valore complessivo intero Lotto 1 =  $(V1 + V2) / 2 = \underline{157.886,00 \text{ €}}$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	136,00	€ 887,00	€ 120.632,00
Aree esterne di pertinenza 1	13,60	€ 887,00	€ 12.063,20
Aree esterne di pertinenza 2	7,02	€ 887,00	€ 6.226,74
Garage	7,25	€ 887,00	€ 6.430,75
Cantina- Magazzino	2,25	€ 887,00	€ 1.995,75
Mulino (rudere)	9,13	€ 887,00	€ 8.098,31
Posto auto scoperto	2,75	€ 887,00	€ 2.439,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 157.886,00
Valore Corpo			€ 157.886,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 157.886,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 157.886,00

**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 economico [A3]	178,00	€ 157.886,00	€ 157.886,00

**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% )	€ 23.682,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 132.803,10</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 132.803,10</b>

## 8.6 Regime fiscale della vendita

Vendita immobiliare  
NON soggetta ad IVA.  
La vendita è soggetta  
a Imposta di registro  
ipotecaria catastale.

### Allegati

Allegati n.1 : provvedimento del G.E. di nomina esperto CTU ( Arch. Davide Tovani) del 16.03.2018 per la stima del bene pignorato e contestuale fissazione prima udienza (udienza 25.07.2018).

Allegati n.2: conferimento e accettazione incarico di stima CTU al sottoscritto Architetto Davide Tovani.

Allegati n.3: copia conforme del contratto di compravendita, titolo di proprietà, a favore di [redacted] e [redacted] registrato a Villafranca Lunigiana il 01-10-2008 e trascritto a Massa il 09-10-2008.

Allegati n.4: copia elenco sintetico, in ordine cronologico, delle formalità (trascrizioni e iscrizioni) a favore e contro il soggetto debitore. Aggiornato al 21.06.2018.

Allegati n.5: dati catastali Lotto: visura attuale, planimetrie, mappa

Allegati n. 6: planimetria di progetto Variante della C.E. n.4515/99.

Allegati n. 7: copia planimetria "stato attuale dei luoghi" rudere ex Mulino.

Allegati n. 8: copia comunicazioni Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali

Allegati n. 9: copia rilievo fotografico digitale del Lotto 001.

Allegati n. 10: copia Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) terreno foglio 166, particella 453

Data generazione:  
12-07-2018

L'Esperto alla stima  
**Davide Tovani**

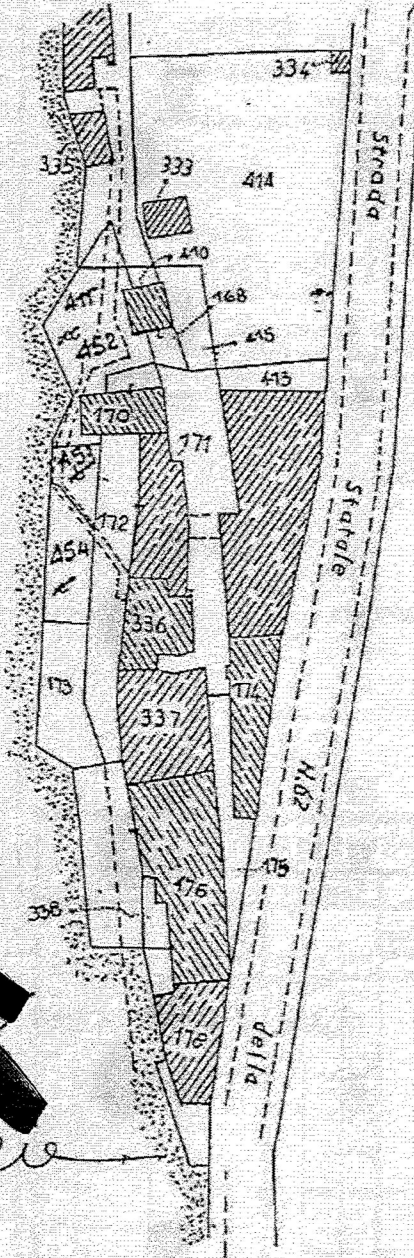
2° ORIGINALE

Riservato agli Uffici

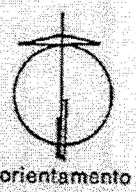
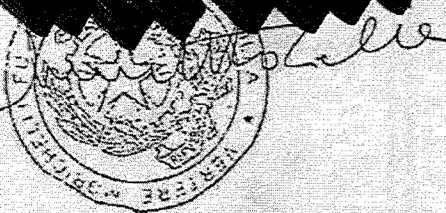
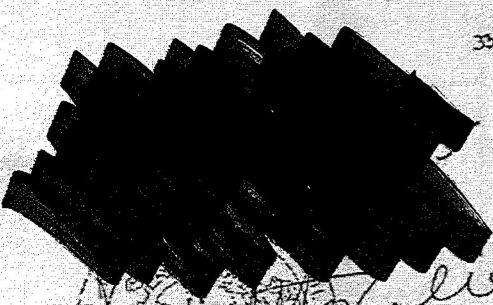
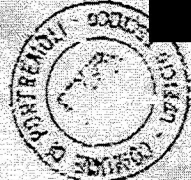
Allegato a:

A 123h2 raccolta

Si ritrova il presente foglio in un'occasione  
...  
...  
...  
...  
...



DEPOSITATO PRESSO GLI UFFICI COMUNALI IN DATA ALL'ART. 18 DELLA LEGGE N. 47 DEL 28/03/1955  
PONTREMOLI, LI 09/11/1989



FOGLIO N. 166 SCALA 1:1000

Dichiaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo  
 Descrizione dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:  
**VEDI RILIEVO ALLEGATO**

(se necessario seguire negli spazi liberi o in fogli allegati)

IL PERITO (cognome e nome in chiaro)  
 dell'Albo dei della Prov.   
 Dat. Firma

Firma delle parti o loro delegati

Elaborato Da: TOVANI DAVIDE Emesso Da: ADI BADEO S. D. A. INC. CA. 9 Contatti: 0974600166000476497790447076



UFFICIO TECNICO ERARIALE di MASSA CARRARA

**ESTRATTO DI MAPPA**

Comune di PONTREMOLI Sez. Cens. ....

Prot. (Mod. 8) N. .... Riscosse L. ....

Si rilascia / autentica il presente estratto autorizzandone l'uso per la redazione di tipo di frazionamento o tipo mappale.



data .....  
 I Convalidata l'estratto di IL DIRIGENTE  
ORIGINALE (Prot. 100630 / 1999)

La validità dell'estratto decade dopo 90 mesi dalla data del rilascio (autenticazione) o della convalida, ma può essere rinnovata in qualsiasi momento, sempreché non siano intervenute variazioni grafiche o censuarie.

Prezzo di vendita L. 300

**CONFERMA DI VALIDITÀ**

Prot. (Mod. B) N. .... Riscosse L. ....

Si convalida il presente estratto.

data .....  
 IL DIRIGENTE

**PARTICELLE RICHIESTE**

Frazione	Foglio	Numero		Qualità	Simboli di deduzione	Tariffa		Superficie			Reddito				
		Princ.	Sub.			Reddito dominante	Reddito agrario	ha	a	ca	Dominicale lire c	Agrario lire c			
	166	411		Sens. 101				3	47			3	192	1	735

**APPROVAZIONE FRAZIONAMENTO**

**ESTREMI DELL'APPROVAZIONE**  
 DATI DA RIPIOTARE NEL DOCUMENTO TRASLATIVO

TIPO N. 2040 ANNO 99

Si autorizza l'uso del presente tipo riconosciuto conforme alle norme vigenti restituito per decorrenza del termine di legge (entro 90 mesi dalla data sottoindicata).

La proroga della validità oltre tale scadenza del essere richiesta all'Ufficio, limitatamente alle parcelle derivate nel frattempo non variate.

data 14 SET. 1999

Prot. (Mod. 8) N. 100631 Riscosse L. 50000

(\*) In questo caso è data facoltà di richiedere entro i sei mesi l'esame del tipo senza ulteriore spesa: per detto esame l'Ufficio non è però soggetto a rispetto di termini.

Il tipo, sottoposto ad esame a richiesta oltre i termini è riconosciuto conforme alle norme vigenti.

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data .....  
 Prot. (Mod. 8) N. ....  
 Tributi versati con Prot. N. ....

**CONFERMA DI VALIDITÀ**

Si riconosce la conformità alle norme vigenti Si restituisce per decorrenza del termine di legge e pertanto si proroga per 90 mesi dalla data sottoindicata la validità dell'intero tipo / per le sole parcelle derivate

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data .....  
 Prot. (Mod. 8) N. .... Riscosse L. ....

**VERIFICA DEL TIPO IN CAMPAGNA**

IL TECNICO ERARIALE

IL DIRIGENTE

data

Estratto dal TRAVANI DAVIDE Emendato da: ADIBABER C B A MC 8 A 9



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
DIMOSTRAZIONE DI FRAZIONAMENTO

Il presente frazionamento deve essere preceduto nella sua trattazione  
dal tipo prot. n. ....

Provincia di MASSA CARRARA

La presente dimostrazione è riferita al tipo di frazionamento redatto  
sull'estratto di mappa N. 100630 dell'anno 94

Comune di PONTREMOLO  
Sez. Cons. di ..  
(quando abbia catasto separato)

N. PROTOCOLLO TIPO 2060/94  
DATA DI APPROVAZIONE 14 SET 1999

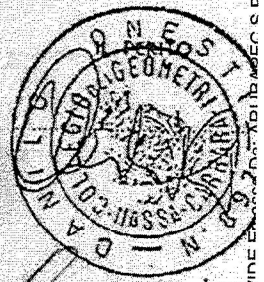
RISULTATO DEL FRAZIONAMENTO													
FOGLIO	NUMERO					SUPERFICIE CATASTALE			REDDITI CATASTALI				Fornitura dei lotti
	Provvisorio		Definitivo			ha	a	ca	Dominicole		Agrario		
	Princ	Sub.	Princ	Sub.					Lire	c.	Lire	c.	
	1	2	3	4					5	6	7	8	
106/411						347	3	182		1235			
	R/452					203	1	867		1215			
	<del>453</del>					47	432		235				
	R/454					97	293		485				

Riservato agli Uffici

Particelle originarie  
No. ....

Particelle derivate  
(incluse le originarie)  
No. ....

La presente dimostrazione segue/non segue sul retro



Reparto III

RIMANERE IN UFFICIO (archivio)

Stampato Da: TOVARI DAVIDE E ...

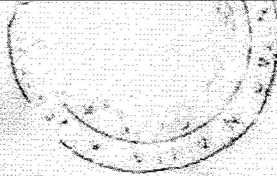


Copia conforme all'originale munita delle prescritte firme che  
consta di OTTO fogli per pagina QUINDIA

rilasciate del Dott. Vertare Morichelli, notaio in Aulla

PER USO PARTE

Aulla 31-7-2018





IDENTIFICATIVO CATASTALE BENI PERIZIATI.

comune PONTREMOLI , foglio 166, particella 172, subalterno 11

comune PONTREMOLI , foglio 166, particella 170, subalterno 4

comune PONTREMOLI , foglio 166, particella 172, subalterno 7

comune PONTREMOLI , foglio 166, particella 172, subalterno 8

comune PONTREMOLI , foglio 166, particella 170, subalterno 5

comune PONTREMOLI , foglio 166, particella 170, subalterno 6

comune PONTREMOLI , foglio 166, particella 170, subalterno 7

comune PONTREMOLI , foglio 166, particella 171, subalterno 13

comune PONTREMOLI , foglio 166, particella 171, subalterno 14

comune PONTREMOLI , foglio 166, particella 453