


Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Juliet Spa**

contro: 

N.R.G. E.I. 166/2018

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Annalisa Nicolai**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Roberto Carra
Codice fiscale: CRRRRT59C02F023R
Studio in: Viale stazione 3 - 54100 Massa
Telefono: 0585 41077
Fax: 0585 41077
Email: ro.carra@archiworld.it
Pec: ro.carra@pec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via Ricci Armani n.17 - Pontremoli - Pontremoli (MS) - 54027

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **161**, particella **195**, subalterno **5**, indirizzo Via Ricci Armani, piano T-2, comune Pontremoli, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale mq.225, rendita € 640,41

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

7 PREZZO

Prezzo da libero:€ **192.000,00**

Beni in **Pontremoli (MS)**
Località/Frazione **Pontremoli**
Via Ricci Armani n.17 (già n.6)

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 civile [A2] sito in frazione: Pontremoli, Via Ricci Armani n.17 (già n.6)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] per la quota di proprietà di ½;
- [REDACTED] per la quota di proprietà di ½;
- foglio **161**, particella **195**, subalterno **5**, indirizzo via Ricci Armani, piano T-2, comune Pontremoli, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie mq.225, rendita € 640,41

Derivante da:

- Istrumento (atto pubblico) del [REDACTED] Voltura in atti dal [REDACTED] Repertorio n.: 1113 Rogante: [REDACTED] Sede: PONTREMOLI Registrazione: UR Sede: AULLA n: 1519 del 28/12/1990 (n. 435.1/1991)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

- Millesimi proprietà 145,96;
- Millesimi scale 213,05

Confini:

- L'appartamento posto al secondo piano confina: a nord con area libera su corte interna, altro fabbricato particella 194, area libera su restante porzione della particella 194; a sud con fabbricato particella 196; a est area libera su restante porzione dello stesso fabbricato 195; a sub. corridoio comune e scala condominiale, corte interna;
- La cantina confina con: a sud corridoio Comune; a nord Particella 194; a est ed a ovest con altre cantine di proprietà di terzi stesso particella.

Tutte le particelle sono del foglio 161

Note sulla conformità catastale:

- La planimetria in atti è stata presentata in data 18/06/1990, non esistono precedenti planimetrie presso il l'Agencia Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

- 1/2 piena proprietà di [REDACTED]

- 1/2 piena proprietà di [REDACTED]

Al momento dell'atto di compravendita gli esecutati erano rispettivamente: celibe e nubile.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: L'immobile è pervenuto per la quota di piena proprietà pro indivisa ai

Conformità catastale:

La planimetria in atti è stata presentata in data 18/06/1990, non esistono precedenti planimetrie catastali. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale: diversa distribuzione interna con demolizione di pareti e realizzazione di nuove, trasformazione di una camera in due bagni e disimpegno, realizzazione zona cottura al posto di bagno e wc, realizzazione di una camera al posto della cucina, realizzazione del salotto al posto di una camera, realizzazione di nuove aperture o ampliamento delle esistenti, realizzazione di piccolo studio al posto di un ripostiglio, demolizione della scala lineare di accesso al sotto tetto con fusione dell'area al corridoio e realizzazione di scala a chiocciola di accesso al sotto tetto al posto del ripostiglio. Realizzazione di soppalchi nelle due camere.

- Il sottotetto in parte praticabile non risulta accatastato.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nove planimepie conformi allo stato di fatto

Descrizione delle opere da sanare: Modifica della distribuzione interna e della consistenza.

Oneri di regolarizzazione e spese:

Spese tecniche per rilievo stato di fatto, spese per predisposizione elaborati e presentazione della pratica, oneri, sanzioni e diritti: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note sulla conformità catastale: Trattasi di vecchio fabbricato, in catasto vi è la busta con documenti e schede risalenti al 1932/34/39, ma non vi sono planimetrie del bene pignorato precedenti alle attuali. Il sotto tetto, accessibile dalla scala interna ed in parte praticabile, non risulta accatastato ne descritto nell'atto di compravendita mentre nella planimetria catastale depositata è presente una scala ad andamento lineare presumibilmente di collegamento al sottotetto ed oggi sostituita da una scala a chiocciola.

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

NO Gli esecutati sono esclusivi proprietari del bene pignorato.

Note: Viene venduta la piena proprietà di una singola unità residenziale non comodamente divisibile

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento con cantina nel centro storico di Pontremoli sulla via principale che conduce a Piazza della Repubblica, dove si affacciano i principali edifici pubblici tra cui il Comune, a Piazza del Duomo da qui continua per poi finire (con diverso nome) a Porta Parma attraversando di fatto tutto il centro storico. L'appartamento è al secondo piano e fa parte di un antico fabbricato di tre piani fuori terra a pianta pressoché rettangolare posto in aderenza con gli altri palazzi che fiancheggiano la strada; il palazzo presenta il prospetto principale e l'accesso su via Ricci Armani e il retro sul fiume Magra ha due piccoli cortili interni su cui si aprono sul primo le scale e su entrambi le finestre e/o gli ingressi di alcune unità. Attraversando i due cortili si giunge alle cantine poste verso fiume.

Caratteristiche zona: centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole ma limitato, sono presenti parcheggi con parcheggio.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

Servizi offerti dalla zona: tipici dei centri medio piccoli

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali - Commerciali

Importanti centri limitrofi: Aulla, La Spezia, Parma.

Attrazioni paesaggistiche: Montagne e boschi.

Attrazioni storiche: Cento storico e castello di Pontremoli; casetli, chiese, palazzi e centri storici della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria m.600, autobus di linea m.50

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'unità immobiliare risulta occupata dagli esecutati

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 Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo cautelare iscritto/trascritto a Massa in data 06/02/2019 ai nn. 994/757;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Sì, si vedano gli allegati

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:€ 730,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Spese ordinarie di gestione Bilancio Consuntivo 20185 e Bilancio Preventivo:..... € 1.397,77
- Spese manutenzione straordinaria tetto - lavori eseguiti e terminati:..... € 8.385,42
- SOMMANO:.....€ 9.783,19

Millesimi di proprietà:

- Millesimi proprietà:..... 145,96
- Millesimi scale:..... 213,05

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non presenti nei pubblici registri e non dichiarati dalla parte.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**Attuali proprietari:****Proprietari ante ventennio ad oggi**

- [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 ;

- [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2.

- In forza di atto di compravendita del [REDACTED] a rogito di Notaio [REDACTED]

Note:

- L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari nonché eseguiti dai signori [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5313

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Rifacimento coperture condominiali senza sostituzione elementi portanti Art.135 comma 2 lettera b L.R. n.65/2014

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 26/08/2017 al n. di prot. 0014266

Abitabilità/agibilità in data 08/05/2018 al n. di prot. 7672

NOTE:

- La pratica relativa alla sistemazione del tetto risulta inizialmente presentata a nome di uno dei condominiani [REDACTED], successivamente con la nomina dell'amministratore Rag. e con comunicazione 22-02-2018 prot.n.0003252 la pratica viene intestata a "Condominio Via Ricci Armani". con comunicazione del 24-02-2018 viene comunicata la sostituzione del Direttore dei Lavori [REDACTED]. In data 08-05-2018 viene comunicata la "Fine Lavori e "Atte-stazione Asseverata di Conformità" a firma del [REDACTED]. Alla fine dei lavori viene allegata anche "Asseverazione di Conformità" relativa alla installazione dei dispositivi di ancoraggio per l'accesso ed i lavori di manutenzione sulla copertura.

Lo scrivente non ha potuto visionare la copertura ne ha svolto indagini prove o accertamenti, (non rientranti nell'incarico) non può esprimersi in merito alla rispondenza degli interventi effettuati alla normativa di riferimento sia regionale che nazionale.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

- Non sono state rintracciate pratiche edilizie relative all'appartamento in oggetto ne pratiche relative alla costruzione del fabbricato che risulta realizzato in epoca remota, in catasto vi sono delle planimetrie riferite ad altre unità del fabbricato risalenti ai primi del novecento. L'appartamento risulta difforme all'unica planimetria catastale rintracciata che è del 1990. Le difformità riscontrate nell'appartamento consistono in : modifica alla distribuzione interna; demolizione di pareti; creazione di nuove pareti; realizzazione di nuove aperture in pareti portanti e tramezzi; ampliamento di aperture esistenti sempre in pareti portanti e tramezzi; creazione di soppalchi, demolizione di scala lineare e posizionamento di scala a chiocciola. I lavori hanno portato alla demolizione del bagno esistenti con la creazione al suo posto di una zona cottura; la demolizione di un wc di un antibagno ed una camera e la realizzazione al loro posto di un disimpegno e due bagni uno accessibile dalla camera tramite il disimpegno ed uno accessibile direttamente dal corridoio.

Regolarizzabili mediante: demolizione dei soppalchi; ricorso all'Art. 209 della L.R. 65/2014 "Accertamento di conformità" e all'art.182 "Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità verifica presentazione di accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi".

Nota: Alcuni ambienti a seguito della ristrutturazione hanno superfici e rapporti di area e illuminazione insufficienti ma molti dei quali derivanti dallo stato di fatto originario alla ristrutturazione, essendo un fabbricato storico preesistente tali interventi possono essere autorizzati soltanto previo nulla osta preventivo dell'ASL; parere che l'Azienda potrà dare soltanto al termine di una puntuale istruttoria a seguito della presentazione degli elaborati richiesti. Pertanto lo scrivente non può esprimersi in merito.

Note: Gli interventi realizzati interessano anche elementi strutturali ma non è stata presentata nessuna pratica per le opere strutturali presso il Genio Civile di Massa pertanto non vi sono elementi per verificare la correttezza degli interventi sono quindi necessarie tutta una serie di verifiche particolarmente onerose e complesse, non rientranti nell'incarico ricevuto, quali: sondaggi, prove di carico sulle strutture, verifica dei materiali in opera, verifica delle azioni sismiche sul fabbricato ecc.

Note sulla conformità edilizia: Come si è detto gli interventi realizzati interessano elementi strutturali ma anche igienico-sanitari, le varie problematiche riscontrate necessitano di interventi e procedure la cui definizione potrà essere fatta correttamente soltanto al termine delle necessarie istruttorie presso i competenti Uffici Tecnici e ASL, solo a questo punto sarà possibile sapere con esattezza se al caso in esame è effettivamente applicabile quanto previsto dell'art.182 e dall'art. 209 della L.R. 65/2014.

Per quanto qui brevemente esposto, per le varie problematiche riscontrate per l'incertezza

sull'iter procedurale da seguire (la cui corretta definizione si avrà soltanto al termine delle necessarie

istruttorie presso i competenti Uffici Tecnici e ASL), si ritiene di ridurre in via cautelativa il valore del bene del 20%. La riduzione del valore di cui sopra è tale da coprire anche i costi delle opere necessarie per l'ipotesi più svantaggiosa ossia il ripristino dello stato fatto precedente.

Si prevede in tutti i casi **la demolizione dei soppalchi.**

Note generali sulla conformità:

- Non risultano altri atti o documentazioni precedenti a quelli riportati, il fabbricato è nel centro storico di Pontremoli ed di remota costruzione, ante 1940. Come già detto non vi è alcuna documentazione relativa ai lavori di ristrutturazione dell'appartamento.

In data 11/06/2007 con protocollo 8856 e numero pratica 2767 era stata presentata una DIA a nome degli esecutati [REDACTED] per il rifacimento del tetto poi archiviata.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	POC: Piano Operativo Comunale ai sensi della L.R.65/2014
In forza della delibera:	n.24 del 16/05/2018. Con D.C.C. n.17 del 04/03/2019 è stata adottata la variante semplificativa al P.O.C.. Il Piano Strutturale già approvato con D.C.C. n.31 del 27/07/2013
Zona omogenea:	Ambiti e Aree : Centro Storico di Pontremoli-Tav.12 Pontremoli Q_centro - Classificazione edifici di valore : B. Edifici di rilevante valore storico7architettonico.
Norme tecniche di attuazione:	- Capo I -Termini, grandezze e parametri urbanistici edilizi, Art.11 Tipi di intervento - Capo II - Classificazione del patrimonio edilizio e disciplina degli interventi, Art.13 - lo spazio edificato - classificazione degli edifici in aree urbanizzate; punto 3. Edifici di rilevante valore storico7architettonico al comma 3.3 Disciplina degli interventi punto 10-norme comuni; - Capo III- Classificazione e disciplina degli ambiti e aree urbanizzate ; Art.16 - gli ambiti insediativi e aree urbanizzate, Art. 17-ambiti del nucleo del centro storico di Pontremoli del borgo di Mignegno, Casa Corvi e SS Annunziata (zona A) ;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI –Centro Storico -
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Se si, di che tipo?	No
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note:	L'immobile di cui fa parte l'unità residenziale è un fabbricato di antica formazione e rientra nel centro storico di Pontremoli ed è conforme alle previsioni di piano per detta zona; la destinazione residenziale è conforme alle previsioni di piano. Si rinvia all'estratto delle N.T.A. allegato e in generale per quanto qui non riportato alla Disciplina di Piano - N.T.A. consultabili integralmente sul sito del Comune di Pontremoli.
-------	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Appartamento con cantina nel centro storico di Pontremoli sulla via principale che conduce a: Piazza della Repubblica, dove sono i principali edifici pubblici tra cui il Comune; Piazza del Duomo; per finire (con diverso nome) a Porta Parma attraversando di fatto tutto il centro storico. L'appartamento è al secondo piano e fa parte di un antico fabbricato di tre piani fuori terra a pianta pressoché rettangolare posto in aderenza con gli altri palazzi che fiancheggiano la strada. Il palazzo presenta affaccio e accesso su via Ricci Armani e un affaccio sul fiume Magra, mentre i due prospetti maggiori sono uno totalmente cieco in quanto in aderenza a fabbricato di altezza maggiore lato sud), l'altro è in parte in aderenza con un fabbricato in parte, principalmente al secondo piano, è libero (prospetto Nord). Il fabbricato presenta due piccoli cortili interni su cui si aprono sul primo le scale e su entrambi le finestre di alcune unità.

L'appartamento è suddiviso come di seguito riportato: un ingresso; un lungo corridoio suddiviso in tre ambienti, il primo utilizzato come salottino con affaccio diretto sulla corte interna, il secondo distribuisce ad una camera con soppalco (originariamente era la cucina con affaccio su uno dei cortili) e tramite una scala a chiocciola a girone consente l'accesso al sottotetto; il terzo tratto del corridoio si raggiunge salendo alcuni scalini e porta al soggiorno-pranzo e, lungo il percorso, consente di accedere alla camera padronale con soppalco disimpegno e bagno ed al bagno di servizio (il disimpegno e i due bagni sono stati ricavati principalmente in quella che originariamente era una camera da letto); sul soggiorno-pranzo si aprono la sala ed un cucinino, quest'ultimo è aperto su un corridoio che fiancheggiando la sala a cui è collegato da due ampie aperture conduce ad un ripostiglio circolare posto in fondo a destra. Dalla sala tramite un'ampia apertura ad arco si accede a uno piccolo ambiente utilizzato come studio (originariamente un ripostiglio). La sala e il soggiorno-pranzo sono collegati da due aperture a tutta altezza tra le quali è collocato un camino (sul cui corretto funzionamento lo scrivente non può esprimersi). Sia il soggiorno-pranzo che la sala non hanno illuminazione e areazione diretta ma prendono luce ed aria tramite ampie aperture dal corridoio che corre lungo la parte esterna su cui si aprono quattro finestre con affaccio sul prospetto nord ed est del fabbricato. Il salotto prende luce e aria anche dal piccolo studio con affaccio ad est (fiume Magra) mentre il soggiorno prende luce anche dal cucinino.

Nella planimetria catastale depositata il soggiorno-pranzo era il salotto e l'attuale salotto era una camera. L'appartamento è stato ristrutturato successivamente all'acquisto con modifiche alla distribuzione e all'utilizzo dei alcuni ambienti, demolizione di pareti, realizzazione di nuovi divisori, realizzazione di nuove aperture interne o allargamento di quelle esistenti, demolizione dei vecchi bagni, realizzazione di due nuovi bagni ed

un disimpegno al posto di una camera e del vecchio wc, spostamento della camera da letto nella

cucina e realizzazione del cucinotto al posto di uno dei vecchi bagni, demolizione del vano scala di accesso al sotto tetto e del ripostiglio sottostante in favore del secondo ambiente del corridoio di ingresso in cui è stata collocata una scala a chiocciola per accedere al sottotetto.

Il sottotetto non risulta accatastato e nell'atto di vendita non viene descritto anche se la scala di accesso era già riportata nella planimetria catastale citata nell'atto. Il sottotetto è sostanzialmente suddiviso in più ambienti con altezze ridotte e molto variabili sia tra un ambiente e l'altro sia all'interno dello stesso ambiente. Di questi ambienti tre sono facilmente accessibili con pavimento in battuto di cemento, in altri la pavimentazione è irregolare e sono ben visibili gli estradossi delle volte di copertura degli ambienti sottostanti. In alcuni non è possibile accedere per l'altezza molto ridotta e per l'andamento del solaio. Questi locali sono al di sopra dell'appartamento e ne ricalcano sostanzialmente l'andamento e la divisione delle pareti portanti sottostanti ad eccezione di un ambiente che non rientra nella sagoma dell'appartamento sottostante. Alcuni ambienti presentano delle aperture basse al disotto della gronda per l'aerazione e l'illuminazione prive di infissi. Nella valutazione non verrà calcolata l'incidenza del sotto tetto per le motivazioni sopra riportate ed in particolare per la mancanza di atti attestanti la proprietà esclusiva dello stesso. Lo scrivente non può escludere la possibilità di accesso al sottotetto anche da altre unità o da parti comuni.

L'appartamento presenta finiture media qualità con una certa ricercatezza nei pavimenti in marmo bianco e rosso, o nel mantenimento della pavimentazione originaria in graniglia colorata con disegno geometrico in alcuni ambienti. I rivestimenti sono in ceramica colorata i bagni non risultano completati mancano parte del rivestimento e la chiusura in alto tra i due bagni. Le due camere sono soppalcate ma non vi sono né le altezze né la metratura richiesta pertanto dovranno essere demoliti i due soppalchi.

Il riscaldamento è autonomo con corpi radianti in ghisa alimentati da stufa a pellet, per la produzione di acqua calda ad uso sanitario è presente anche una caldaia a gas. Gli impianti sono tutti sotto traccia ad esclusione di alcune tratti nel cucinotto. Lo scrivente non può esprimersi sull' effettivo funzionamento di detti impianti che oltretutto al momento del sopralluogo era spenti. Per quanto riguarda il funzionamento degli impianti in genere e la loro rispondenza a norme e leggi si rimanda a quanto riportato nell'apposito capitolo, al momento del sopralluogo l'immobile era dotato dei servizi e impianti necessari all'uso residenziale ma questi non sono stati testati né collaudati dallo scrivente né sono state fornite o prodotte o rintracciate le necessarie certificazioni, di questo si è tenuto conto in fase di valutazione.

L'appartamento presenta evidenti danni dovuti all'infiltrazione dell'acqua dalla copertura con intonaci di pareti e volte ammalorate con distacchi e macchie in molti ambienti, principalmente nel primo ambiente del corridoio e nella prima camera che si incontrano entrando nell'appartamento, vi sono poi altri punti in cui i danni dovuti alle infiltrazioni sono più evidenti tra questi il cucinino e il corridoio a nord.

Gli infissi interni sono in legno dipinto di bianco e alcuni con pannelli in vetro; gli infissi esterni sono in legno alcuni con persiane esterne in legno e necessitano di lavori di manutenzione, ripristino e/o sostituzione.

La cantina al piano terra è raggiungibile attraversando i due piccoli cortili interni e percorrendo un corridoio voltato e vi si accede tramite una porta in legno a due battenti. Sia la cantina che il corridoio di accesso presentano murature in pietra e sono voltati. La cantina è suddivisa in due ambienti principali divisi da un grosso pilastro in muratura che regge gli archi delle volte. La cantina presenta due aperture una sulla parete esterna l'altra sopra la porta di accesso, la pavimentazione è in battuto di cemento, è presente il solo impianto elettrico ed è in cattive condizioni e a vista. Le due aperture non danno direttamente su spazi aperti.

La scala condominiale è in parte interna al fabbricato (piano 2°-1°) e in parte esterna (Piano 1°-T.).

La scala interna è illuminata dalla copertura del vano scala che realizzato con orditura in legno con sovrapposta lastre in ondulato plastico traslucido, presenta scale in marmo e pavimentazione dei pianerottoli e corridoi in graniglia, ringhiera in ferro e corrimano in legno. La scala esterna è in pietra come il pianerottolo con ringhiera e corrimano in ferro ed è posizionata nel primo cortile interno che si incontra entrando dal

portone di ingresso condominiale, su vi Ricci Armani, percorrendo il lungo corridoio voltato.

1. Quota e tipologia del diritto – Piena proprietà quota 1/1

- 1/2 piena proprietà

- 1/2 piena proprietà

Al momento dell'atto di compravendita gli esecutati erano rispettivamente: celibe e nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **210,00**

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato nel suo insieme presenta normali condizioni di manutenzione, l'appartamento in particolare e la cantina hanno necessità di lavori di manutenzione, di questo si è tenuto conto nella valutazione aumentando la percentuale di riduzione per vizi e assenza di garanzia portandola al 20%.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoche diverse non forniti dati in merito
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state fornite certificazioni in merito agli impianti. Il fabbricato è stato ristrutturato dopo il 1991 ma non vi è alcuna documentazione in merito ai lavori eseguiti né certezza sulla natura né la data di esecuzione degli stessi.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Corpi radianti in ghisa alimentati da stufa a pallet, per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, integrato con caldaia a gas a parete.
Stato impianto	Al momento del sopralluogo non erano in funzione l'esecutato ha dichiarato che sono funzionanti ma lo scrivente non ha dati in merito al loro corretto funzionamento
Potenza nominale	Non dichiarata, non rilevabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	

	epoche successive, non vi è alcuna documentazione in merito ai lavori eseguiti ne certezza sulla natura ne la data di esecuzione degli stessi
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non sono state fornite certificazioni in merito agli impianti ne rinvenute presso gli uffici pubblici.

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti necessari all'uso residenziale ma questi non sono stati testati ne collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, dovrà provvedere agli eventuali adeguamenti, integrazioni, rifacimenti parziali o integrali, e/o quant'altro si rendesse necessario per rendere gli impianti a norma di legge e per poter ottenere le necessarie certificazioni prima di qualsiasi utilizzo. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione. Non sono stati forniti dati e/o documentazione relativa agli allacci alle utenze.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato. Si ribadisce che nella valutazione non viene preso in esame il sottotetto in quanto non vi sono dati certi sulla proprietà esclusiva dello stesso e per quanto riportato in altre parti del presente lavoro.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento ad uso residenziale	sup reale lorda	170,00	1,00	170,00
Cantina	sup reale lorda	40,00	0,50	20,00
		210,00		190,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo semestre 2018

Zona: Pontremoli zona centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1650

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

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara sede Massa;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara sede Massa;
 Uffici del registro di Massa Carrara ;
 Ufficio tecnico di del Comune di Pontremoli;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Pontremoli, zona centrale/Centro; codice di zona B1; microzona catastale n.1; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione residenziale; valori riportati anno 2018 - semestre 2.

Portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net" ecc..

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il prezzo medio al mq. rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione raffrontabili con il bene in esame è di €1.750,00 al mq.,
 - per l'OMI è di € 1.250,00 al mq..

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 243.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento ad uso residenziale	170,00	€ 1.600,00	€ 272.000,00
Cantina	20,00	€ 1.600,00	€ 32.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:.....			€ 304.000,00
Spese e oneri per difformità edilizie si veda paragrafo specifico per voci:.....			€ -60.800,00
Valore corpo:.....			€ 243.200,00
Valore Accessori:.....			€ 0,00
Valore complessivo intero:.....			€ 243.200,00
Valore complessivo diritto e quota:.....			€ 243.200,00

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 civile [A2]	190,00	€ 243.200,00	€ 243.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per: assenza di garanzia per vizi come, da disp. del G.E. (min.15%), per le condizioni di manutenzione, per i danni dovuti alle infiltrazioni, per quanto meglio precisato nella relazione:..... € 48.640,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:..... € 192.060,00

Valore dell'immobile arrotondato per difetto:..... € 192.000,00

Data generazione:
28-07-2019

L'Esperto alla stima
Roberto Carra

ALLEGATI:**Parte I**

1. Estratto foto aerea localizzazione
2. Documentazione fotografica;
3. Documentazione catastale;
 - 3.1. Visure
 - 3.2. Estratto di mappa
 - 3.3. Elaborato planimetrico
 - 3.4. Planimetria

Parte II

4. Documentazione Edilizia e Urbanistica;
 - 4.1. D.I.A. n. 2767 del 11/06/2007 presentata da [REDACTED] - ARCHIVIATA
 - 4.2. D.I.A. n.5313 del 07/10/02 presentata da [REDACTED] volturata "Condominio via Ricci Armani"
 - 4.3. Documentazione Urbanistica - estratto tavole POC e delle N.T.A.
5. Rilievo dello stato di fatto
6. Aggiornamento certificati ipotecari;
 - 6.1. [REDACTED]
 - 6.2. [REDACTED]
 - 6.3. Iscrizioni
 - 6.4. Trascrizioni
7. Titoli di provenienza;
 - 7.1. Atto di Provenienza del 12/12/1990
8. Valori OMI