

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: xxxxxxxx

contro: xxxxxxxx

N.R.G. E.I. 72/2020
data udienza: 22-09-2021

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

Custode Giudiziario: **Federico Santangeletta**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004

Esperto alla stima: Claudia Grandjacquet
Codice fiscale: GRNCLD65E65A7940
Studio in: Via Lungofrigido di Ponente 65 - 54100 Massa
Telefono: 0585-243289
Cell: 3474947131
Email: claudia.grandjacquet.arch@gmail.com
Pec: claudia.grandjacquet.arch@pec.it

Beni in **Pontremoli (MS)**
Località/Frazione
Via Monsignor G. Sismondo n. 6

INDICE**Lotto: 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
7. PRATICHE EDILIZIE	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
Corpo: A.....	13
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	13
2. DESCRIZIONE	13
3. STATO DI POSSESSO	14
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
7. PRATICHE EDILIZIE	16
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19

Lotto: 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	21
Corpo: A.....	21
Corpo: B.....	21
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	22
2. DESCRIZIONE.....	22
3. STATO DI POSSESSO	22
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	22
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	24
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	25
7. PRATICHE EDILIZIE	26
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	30

Lotto: 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	32
Corpo: A.....	32
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	32
2. DESCRIZIONE.....	32
3. STATO DI POSSESSO	33
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	33
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	34
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	35
7. PRATICHE EDILIZIE	35
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	38

Beni in **Pontremoli (MS)**
Località/Frazione
Via Monsignor G. Sismondo 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 Via Monsignor G. Sismondo n. 6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **160**, particella **1584**, subalterno **13**, indirizzo Via Monsignor G. Sismondo 6, scala 2, piano 2 - S1, Comune Pontremoli, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie totale mq. 110 Totale escluse aree scoperte mq. 103, rendita € 440,28

Derivante da: Ultimazione di fabbricato urbano del 25-11-2011 protocollo n. MS0120518 in atti dal 25-11-11 (n. 35719.1/2011) Generato dalla soppressione dei seguenti immobili: foglio 160 part. 1309 sub 6, fg 160 part 1311, fg 160 part 1309 sub 1-2-3-4-5, fg 160 part 1310

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedi Punto 5.

Confini: Al piano: sub 83, 14, parti comuni sub 59

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXX - Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXX in liquidazione Notaio Giulio Almansi del 22-07-2013 rep. 90.202

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: Nessuna

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

Venduto l'intero bene

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato all'interno del complesso immobiliare denominato "La Corte dei Conti" situato nella zona centrale di espansione urbana di Pontremoli. L'edilizia prevalente è di tipo residenziale dotata di tutti i servizi di approvvigionamento alimentare, scuole, locali di ristoro e spazi pubblici attrezzati.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Cabina primaria di Pontremoli ENTI GESTORI TERNA e ENEL. Relazione sull'intensità del campo elettromagnetico prodotta da 2 elettrodotti ad alta tensione depositata in Comune il 21-03-2007.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali, commerciali e direzionali

Importanti centri limitrofi: Massa, Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castelli Lunigiani.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea, stazione ferroviaria

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'appartamento non è mai stato abitato

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:

- **Descrizione onere: Regolamento di Condominio;** A rogito di Notaio Goglia Filippo in data 19/05/2011 ai nn. 1999/1488; Iscritto/trascritto a conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data 24/05/2011 ai nn. 4560/3172;

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva 07/06/2022 a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; A rogito di Notaio Canali Carlo Maria in data 07/06/2007 ai nn. 14769/7602; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data 21/06/2007 ai nn. 7477/1768; Note: Sono seguite restrizioni dei beni riguardanti immobili diversi da quello in oggetto

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXX e XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 626,00; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa sez. Pontremoli in data 01/07/2013 ai nn. 1369; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data 13/08/2013 ai nn. 7111/828; Note: Gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto in dipendenza di Decreto Ingiuntivo in data 01-07-2013 n. 1369 di repertorio Tribunale di Massa - sezione distaccata di Pontremoli (MS), annotata di restrizione beni riguardanti immobili diversi da quello in oggetto.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: DE-CRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 6.069,81; Importo capitale: € 6.000,00; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 28/01/2014 ai nn. 109; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 17/12/2015 ai nn. 10638/1417

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 8.231,76; Importo capitale: € 4.000,00; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 17/12/2015 ai nn. 125; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 22/03/2016 ai nn. 2418/296

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 6.507,67; Importo capitale: € 3.507,67; A rogito di Pubblico ufficiale Giudice di Pace in data 13/05/2016 ai nn. 58; Iscritto/trascritto a conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 07/07/2016 ai nn. 6222/836

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 17.000,00; Importo capitale: € 8.555,80; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Parma in data 28/07/2016 ai nn. 1467/2016; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 04/08/2016 ai nn. 7246/992

4.2.2 Pignoramenti:

- **A favore della massa dei creditori** contro XXXXXXXX; A rogito di ufficiali Giudiziari Massa in data 10/08/2020 ai nn. 1202 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 01/10/2020 ai nn. 7113/5468;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Decreto di sequestro conservativo** a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 21/11/2013 ai nn. 8112/1 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 22/11/2013 ai nn. 9669/7495;

NOTE: Sentenza condanna esecutiva, pubblico ufficiale del Tribunale di Massa del 16/01/2018 n. rep. 34/2018; trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 16/03/2018 ai nn. 2309/223.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 NOTE: Con atto in data 22/07/2013 n. 90.202 di repertorio Notaio Giulio Almansi di Parma, la XXXXXXXX veniva posta in stato di liquidazione, (informazioni ricevute dal precedente) dalla visura camerale la società è stata cancellata il 08/11/2017.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.280,00 circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non sono state deliberate spese straordinarie.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Maggio 2021. L'appartamento è in mora nei confronti del condominio dal 2014. Si riportano le spese insolute degli ultimi 3 anni: previsione di spesa per il 2021 Euro 1.251,56 appartamento e Euro 30,50 cantina 2020 Euro 1.214,98 appartamento e Euro 30,49 cantina 2019 Euro 1.306,16 appartamento e Euro 31,32 cantina

Millesimi di proprietà: Millesimi per la ripartizione delle spese dell'appartamento + cantina: Spese generali 40,84606 + 0,548808 Spese scale 172,17 + 9,35 Spese ascensore 172,17 + 9,35 Spese comuni A/B/C/D 41,3045 + 0554981 Spese comuni B/C/D 57,993060 + 0,779189 Spese riscaldamento e acqua calda 158,64

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di Condominio a rogito Notaio Goglia Filippo in data 19-05-2011 num. rep. 1999/1488 trascritto Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa il 24-05-2011 Reg. Gen. 4560 Reg. Part. 3172

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe B

Note Indice di prestazione energetica: Attestato redatto in data 13-05-2011 con validità di 10 anni. SCADUTO

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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Vedi prospetto spese condominiali scadute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX dal 20/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Monica De Crescenzo, in data 20/12/2006, ai nn. 3.541/1.026; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara, in data 20/01/2007, ai nn. 670/438.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX dal 23/07/1994 al 20/12/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI -

A rogito di Ufficio del Registro di Aulla, in data 23/07/1994; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara, in data 29/08/1994, ai nn. 7444/5430.

Note: contro XXXXXXXX per il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili. da testamento olografo pubblicato Notaio Emma Maria Ravoni il 30-08-1993 n. rep 5.156 e trascritto in Conservatoria a Massa il 23-09-1993 nn. 7569/5772

Accettazione tacita: Notaio Ravoni del 09-03-1995 n. 7.475, Trascritta in Conservatoria di Massa il 17 03-1995 nn. 2036/1419

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3599

Intestazione: Permesso di costruire

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 09/02/2007 al n. di prot. 1879
 Rilascio in data 21/09/2007 al n. di prot. 1879
 Abitabilità/agibilità in data 29/04/2011 al n. di prot. 5792
 NOTE: Variante prot. 1879 del 14-05-2008

Numero pratica: 3599
 Intestazione: Variante relativa alla costruzione di un fabbricato
 Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 01/12/2008 al n. di prot. 20321
 Rilascio in data 25/06/2009 al n. di prot. 2750
 NOTE: Variante prot. 4075 del 08/09/10

Numero pratica: 5518
 Intestazione: Dichiarazione fine lavori
 Tipo pratica: Ultimazione lavori
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 23/04/2011 al n. di prot. 5518
 NOTE: I lavori sono ultimati il 15-03-2011

Numero pratica: 14975
 Intestazione: Rinnovo permesso di costruire
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Presentazione in data 18/10/2010 al n. di prot.
 Rilascio in data 07/03/2011 al n. di prot.
 NOTE: VARIANTE n. 3599 prot 510/2011 del 07-03-2011

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]
 L'immobile è conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
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

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

Appartamento posto al secondo piano della Palazzina B. Cantina palazzina C.

Composto da: zona soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere matrimoniali ed n. 1 singola, n. 2 bagni di cui uno cieco con areazione forzata. Tutti i locali si affacciano su balconi di proprietà.

Finiture: pavimenti in ceramica, infissi interni ed esterni in legno.

Dotato di cantina al piano interrato a cui si accede da scale ed ascensore condominiale.

NOTE: al momento del sopralluogo la cantina risulta utilizzata da un altro condomino per un mero errore di assegnazione. E' in fase di liberazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXX - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXX - Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXX in liquidazione
Notaio Giulio Almansi del 22-07-2013 rep. 90.202

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie lorda complessiva di circa mq **103,00** di appartamento, mq 24 balconi, mq 5 cantina

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non è mai stato abitato, si presenta in buone condizioni.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non è stata trovata la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola
Note	Le utenze non sono attivate pertanto non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pavimento
Stato impianto	Le utenze non sono attivate pertanto non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	L'impianto di condizionamento è stato predisposto per le tre camere da letto e la sala ma non è stato installato il motore sul terrazzo né gli split nelle stanze.
------	--

Note generali impianti: Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte: TERMOIDRAULICO. Redatto da Spaggiari Roberto per Termoidraulica Spaggiari e C. snc Campegine (RE)rilasciato il 01/03/2011 Attestato di qualificazione Energetica redatto in data 29-04-2011 dall'Arch. Raza Paolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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

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

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

Superficie scoperta a giardino e similare

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

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	103,00	1,00	103,00
Balconi	sup lorda di pavimento	24,00	0,30	7,20
Cantina	sup reale lorda	5,00	0,25	1,25
		132,00		111,45

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: 2 semestre 2020

Zona: Pontremoli

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile in condominio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di PONTREMOLI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del territorio comunale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900,00/1.300,00.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.415,63.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	103,00	€ 1.250,00	€ 128.750,00
Balconi	7,20	€ 1.250,00	€ 9.000,00
Cantina	1,25	€ 1.250,00	€ 1.562,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 139.312,50
Immediatezza nella vendita detrazione del 15.00%			€ -20.896,88
Valore complessivo intero			€ 118.415,62
Valore complessivo diritto e quota			€ 118.415,62

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]	111,45	€ 118.415,62	€ 118.415,62

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%) € 20.896,88

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005 € 200,00

Giudizio di comoda divisibilità: Venduto l'intero bene

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

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe B

Attestato redatto in data 13-05-2011 con validità di 10 anni. SCADUTO

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Maggio 2021

L'appartamento è in mora nei confronti del condominio dal 2014. Si riportano le spese insolute degli ultimi 3 anni: previsione di spesa per il 2021 Euro 1.251,56 appartamento e Euro 30,50 cantina 2020 Euro 1.214,98 appartamento e Euro 30,49 cantina 2019 Euro 1.306,16 appartamento e Euro 31,32 cantina

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 118.215,00
--	---------------------

Lotto: 002

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 Via Monsignor G. Sismondo n. 6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **160**, particella **1584**, subalterno **23**, indirizzo Via Monsignor G. Sismondo 6, scala 4, piano T-S1, comune Pontremoli, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie totale mq. 42 Totale escluse aree scoperte mq. 37, rendita € 201,42

Derivante da: VARIAZIONE del 28-02-2011 protocollo n. MS0028668 demolizione e ricostruzione (n. 12923.1/2011) VARIAZIONE nel Classamento del 16-11-2011 prot MS0116552 (N. 35252.1/2011) Ultimazione di fabbricato urbano del 25-11-2011 protocollo n. MS0120518 in atti dal 25-11-11 (n. 35719.1/2011) Generato dalla soppressione dei seguenti immobili: foglio 160 part. 1309 sub 6, fg 160 part 1311, fg 160 part 1309 sub 1-2-3-4-5, fg 160 part 1310

Millesimi di proprietà di parti comuni: Vedi Punto 5.

Confini: Stesso piano sub 24 e sub 18, parti comuni Piano superiore sub 26 Piano interrato sub 39 Fatto salvo altri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXX - Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXX in liquidazione Notaio Giulio Almansi del 22-07-2013 rep. 90.202

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: Nessuna quando sarà ripristinato l'antibagno

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

Venduto l'intero bene

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato all'interno del complesso immobiliare denominato "La Corte dei Conti" situato nella zona centrale di espansione urbana di Pontremoli. L'edilizia prevalente è di tipo residenziale dotata di tutti i servizi di approvvigionamento alimentare, scuole, locali di ristoro e spazi pubblici attrezzati.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Cabina primaria di Pontremoli ENTI GESTORI TERNA e ENEL. Relazione sull'intensità del campo elettromagnetico prodotta da 2 elettrodotti ad alta tensione depositata in Comune il 21-03-2007.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali, commerciali e direzionali

Importanti centri limitrofi: Massa, Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castelli Lunigiani.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea, stazione ferroviaria

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'appartamento è stato abitato per un breve periodo.

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:

- **Descrizione onere: Regolamento di Condominio;** A rogito di Notaio Goglia Filippo in data 19/05/2011 ai nn. 1999/1488; Iscritto/trascritto a conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 24/05/2011 ai nn. 4560/3172;

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva 07/06/2022 a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; A rogito di Notaio Canali Carlo Maria in data 07/06/2007 ai nn. 14769/7602; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 21/06/2007 ai nn. 7477/1768; Note: Sono seguite restrizioni dei beni riguardanti immobili diversi da quello in oggetto

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 626,00; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa sez. Pontremoli in data 01/07/2013 ai nn. 1369; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 13/08/2013 ai nn. 7111/828; Note: Gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto in dipendenza di Decreto Ingiuntivo in data 01-07-2013 n. 1369 di repertorio Tribunale di Massa - sezione distaccata di Pontremoli (MS), annotata di restrizione beni riguardanti immobili diversi da quello in oggetto.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 17.000,00; Importo capitale: € 8.555,80; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Parma in data 28/07/2016 ai nn. 1467/2016; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 04/08/2016 ai nn. 7246/992

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **A favore della massa dei creditori** contro XXXXXXXX; A rogito di ufficiali Giudiziari Massa in data 10/08/2020 ai nn. 1202 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data 01/10/2020 ai nn. 7113/5468;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- **Decreto di sequestro conservativo** a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 21/11/2013 ai nn. 8112/1 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data 22/11/2013 ai nn. 9669/7495;
NOTE: Sentenza condanna esecutiva, pubblico ufficiale del Tribunale di Massa del 16/01/2018 n. rep. 34/2018; trascritto a Conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data 16/03/2018 ai nn. 2309/223.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 NOTE: Con atto in data 22/07/2013 n. 90.202 di repertorio Notaio Giulio Almansi di Parma, la XXXXXXXX veniva posta in stato di liquidazione, (informazioni ricevute dal precedente) dalla visura camerale la società è stata cancellata il 08/11/2017.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.280,00 circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non sono state deliberate spese straordinarie

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Maggio 2021. L'appartamento è in mora nei confronti del condominio dal 2014. Si riportano le spese insolute degli ultimi 3 anni: previsione di spesa per il 2021 Euro 441,35 appartamento e Euro 29,19 cantina 2020 Euro 461,06 appartamento e Euro 29,18 cantina 2019 Euro 410,88 appartamento e Euro 29,97 cantina

Millesimi di proprietà: Millesimi per la ripartizione delle spese dell'appartamento + cantina: Spese generali 14,58993 + 0,524946 Spese scale 32,87 + 8,95 Spese ascensore 32,87 + 8,95 Spese comuni A/B/C/D 14,7536 + 0,530851 Spese comuni B/C/D 20,71454 + 0,745312 Spese riscaldamento e acqua calda 70,12

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di Condominio a rogito Notaio Goglia Filippo in data 19-05-2011 num. rep. 1999/1488 trascritto Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa il 24-05-2011 Reg. Gen. 4560 Reg. Part. 3172

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe E

Note Indice di prestazione energetica: Attestato redatto in data 13-05-2011 con validità di 10 anni. SCADUTO

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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Vedi prospetto spese condominiali scaute e regolarizzazione edilizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX dal 20/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Monica De Crescenzo, in data 20/12/2006, ai nn. 3.541/1.026; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara, in data 20/01/2007, ai nn. 670/438.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX dal 23/07/1994 al 20/12/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Aulla, in data 23/07/1994; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara, in data 29/08/1994, ai nn. 7444/5430.

Note: contro XXXXXXXX per il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili. da testamento olografo pubblicato Notaio Emma Maria Ravoni il 30-08-1993 n. rep 5.156 e trascritto in Conservatoria a Massa il 23-09-1993 nn. 7569/5772 Accettazione tacita: Notaio Ravoni del 09-03-1995 n. 7.475, Trascritta in Conservatoria di Massa il 17 03-1995 nn. 2036/1419

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3599

Intestazione: Permesso di costruire

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/02/2007 al n. di prot. 1879

Rilascio in data 21/09/2007 al n. di prot. 1879

Abitabilità/agibilità in data 29/04/2011 al n. di prot. 5792

NOTE: Variante prot. 1879 del 14-05-2008

Numero pratica: 3599

Intestazione: Variante relativa alla costruzione di un fabbricato

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/12/2008 al n. di prot. 20321

Rilascio in data 25/06/2009 al n. di prot. 2750

NOTE: Variante prot. 4075 del 08/09/10

Numero pratica: 5518

Intestazione: Dichiarazione fine lavori

Tipo pratica: Ultimazione lavori

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/04/2011 al n. di prot. 5518

NOTE: I lavori sono ultimati il 15-03-2011

Numero pratica: 14975

Intestazione: Rinnovo permesso di costruire

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 18/10/2010 al n. di prot.

Rilascio in data 07/03/2011 al n. di prot.

NOTE: VARIANTE n. 3599 prot 510/2011 del 07-03-2011

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato eliminato l'antibagno

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato concessionato

Oneri Totali: € 5.000,00

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Strumento urbanistico Adottato:	SI
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.

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

Appartamento posto a Piano della Palazzina scala C. Composto da: zona soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale con terrazzo, bagno. All'esterno giardino privato. Dotato di cantina al piano primo sottotrada.

Finiture: pavimenti in ceramica, infissi interni ed esterni in legno.

Dotato di cantina al piano interrato a cui si accede da scale ed ascensore condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di XXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXX - Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXX in liquidazione
Notaio Giulio Almansi del 22-07-2013 rep. 90.202

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie lorda complessiva di circa mq 34,00 circa di appartamento, mq 4 di balcone e mq 27 di giardino.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato abitato per un breve periodo. Le sue condizioni sono mediocri, necessita di piccoli lavori interni di manutenzione ordinaria (placche alle prese, maniglia della finestra del bagno rotta, tinteggiatura. Il giardino si presenta in uno stato di completo abbandono.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non è stata trovata la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola
Note	Le utenze non sono attivate pertanto non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pavimento
Stato impianto	Le utenze non sono attivate pertanto non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto di condizionamento è stato predisposto per le tre camere da letto e la sala ma non è stato installato il motore sul terrazzo né gli split nelle stanze.

Note generali impianti: Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte: TERMOIDRAULICO.
Redatto da Spaggiari Roberto per Termoidraulica Spaggiari e C. snc Campegine (RE) rilasciato il 01/03/2011
Attestato di qualificazione Energetica redatto in data 29-04-2011 dall'Arch. Raza Paolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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

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

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

Superficie scoperta a giardino e similare

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

- Al 2% per superfici eccedenti detto limite.
(istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	34,00	1,00	34,00
Balconi	sup lorda di pavimento	4,00	0,33	1,32
Giardino	sup lorda di pavimento	27,00	0,10	2,70
Cantina	sup reale lorda	5,00	0,25	1,25
		70,00		39,27

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: 2 semestre 2020

Zona: Pontremoli

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile in condominio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di PONTREMOLI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del territorio comunale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900,00/1.300,00.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.724,38.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	34,00	€ 1.250,00	€ 42.500,00
Balconi	1,32	€ 1.250,00	€ 1.650,00
Giardino	2,70	€ 1.250,00	€ 3.375,00
Cantina	1,25	€ 1.250,00	€ 1.562,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.087,50
Immediatezza nella vendita detrazione del 15.00%			€ -7.363,13
Ripristino antibagno detrazione di € 5.000.00			€ -5.000,00
Valore complessivo intero			€ 36.724,38
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.724,38

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]	39,27	€ 36.724,38	€ 36.724,38

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%) € 7.363,13

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005 € 200,00

Giudizio di comoda divisibilità: Venduto l'intero bene

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

- **Bene A** Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe B

Attestato redatto in data 13-05-2011 con validità di 10 anni. SCADUTO

Pendenze condominiali:

- **Bene A** Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Maggio 2021

L'appartamento è in mora nei confronti del condominio dal 2014. Si riportano le spese insolute degli ultimi 3 anni: previsione di spesa per il 2021 Euro 441,35 appartamento e Euro 29,19 cantina 2020 Euro 461,06 appartamento e Euro 29,18 cantina 2019 Euro 410,88 appartamento e Euro 29,97 cantina

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 36.500,00

Lotto: 003

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 Via Monsignor G. Sismondo n. 6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **160**, particella **1584**, subalterno **25**, indirizzo Via Monsignor G. Sismondo 6, piano T - S1, comune Pontremoli, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie totale mq. 162 Totale escluse aree scoperte mq. 141, rendita € 560,36

Derivante da: VARIAZIONE del 09-11-2015 inserimento in misura dei dati di superficie VARIAZIONE nel classamento del 14-01-2013 prot n. MS0002834 (n. 409.1/2013) Ultimazione di fabbricato urbano del 18-05-2012 protocollo n. MS0043065 (n. 5840.1/2012) Generato dalla soppressione dei seguenti immobili: foglio 160 part. 1309 sub 6, fg 160 part 1311, fg 160 part 1309 sub 1-2-3-4-5, fg 160 part 1310

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedi Punto 5.

Confini: al Piano terra sub 24 e 61, parti comuni Piano seminterrato sub 41, 42 e 43 Piano Primo sub 27 salvo altri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXX - Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXX in liquidazione Notaio Giulio Almansi del 22-07-2013 rep. 90.202

Eventuali comproprietari: Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano primo sottostrada sono state indicate le destinazioni d'uso taverna e camera inammissibili per l'altezza interna utile.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria

Descrizione delle opere da sanare: dovrà essere indicata la destinazione cantina

diritti di segreteria: € 550,00

professionista: € 500,00

Oneri Totali: € 1.050,00

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Monsignor G. Sismondo n. 6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **160**, particella **1584**, subalterno **42**, indirizzo Via Monsignor Sismondo, piano S1, comune Pontremoli, categoria C/6, classe 10, consistenza 23 mq, superficie 25 mq, rendita € 84,34

Derivante da: VARIAZIONE del 09-11-2015 inserimento in misura dei dati di superficie VARIAZIONE nel classamento del 14-01-2013 prot n. MS0002834 (n. 407.1/2013) Ultimazione di fabbricato urbano del 18-05-2012 protocollo n. MS0043068 (n. 5845.1/2012) Generato dalla soppressione dei seguenti immobili: foglio 160 part. 1309 sub 6, fg 160 part 1311, fg 160 part 1309 sub 1-2-3-4-5, fg 160 part 1310

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXX - Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXX
in liquidazione Notaio Giulio Almansi del 22-07-2013 rep. 90.202

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: nessuna

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

Venduto l'intero bene

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato all'interno del complesso immobiliare denominato "La Corte dei Conti" situato nella zona centrale di espansione urbana di Pontremoli. L'edilizia prevalente è di tipo residenziale dotata di tutti i servizi di approvvigionamento alimentare, scuole, locali di ristoro e spazi pubblici attrezzati.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Cabina primaria di Pontremoli ENTI GESTORI TERNA e ENEL. Relazione sull'intensità del campo elettromagnetico prodotta da 2 elettrodotti ad alta tensione depositata in Comune il 21-03-2007.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali, commerciali e direzionali

Importanti centri limitrofi: Massa, Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castelli Lunigiani.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea e stazione ferroviaria

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontremoli (MS), Via Monsignor G. Sismondo n. 6

Occupato da Famiglia XXXXXXXX senza alcun titolo.

Note: L'appartamento è occupato senza alcun titolo dal Sig XXXXXXXX con la moglie ed un figlio minore

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pontremoli (MS), Via Monsignor G. Sismondo n. 6

Occupato da Famiglia XXXXXXXX senza alcun titolo.

Note: La famiglia occupa l'immobile senza alcun titolo

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:*

- **Descrizione onere: Regolamento di Condominio;** A rogito di Notaio Goglia Filippo in data 19/05/2011 ai nn. 1999/1488; Iscritto/trascritto a conservatoria dei RR. Il.

Massa Carrara in data 24/05/2011 ai nn. 4560/3172;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva 07/06/2022 a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; A rogito di Notaio Canali Carlo Maria in data 07/06/2007 ai nn. 14769/7602; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 21/06/2007 ai nn. 7477/1768; Note: Sono seguite restrizioni dei beni riguardanti immobili diversi da quello in oggetto

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 626,00; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa sez. Pontremoli in data 01/07/2013 ai nn. 1369; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 13/08/2013 ai nn. 7111/828; Note: Gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto in dipendenza di Decreto Ingiuntivo in data 01-07-2013 n. 1369 di repertorio Tribunale di Massa - sezione distaccata di Pontremoli (MS), annotata di restrizione beni riguardanti immobili diversi da quello in oggetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 6.069,81; Importo capitale: € 6.000,00; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 28/01/2014 ai nn. 109; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 17/12/2015 ai nn. 10638/1417

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 8.231,76; Importo capitale: € 4.000,00; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 17/12/2015 ai nn. 125; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 22/03/2016 ai nn. 2418/296

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 6.507,67; Importo capitale: € 3.507,67; A rogito di Pubblico ufficiale Giudice di Pace in data 13/05/2016 ai nn. 58; Iscritto/trascritto a conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 07/07/2016 ai nn. 6222/836

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 17.000,00; Importo capitale: € 8.555,80; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Parma in data 28/07/2016 ai nn. 1467/2016; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 04/08/2016 ai nn. 7246/992

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

4.2.2 Pignoramenti:

- **A favore della massa dei creditori** contro XXXXXXXX; A rogito di ufficiali Giudiziari Massa in data 10/08/2020 ai nn. 1202 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 01/10/2020 ai nn. 7113/5468;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Decreto di sequestro conservativo** a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 21/11/2013 ai nn. 8112/1 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 22/11/2013 ai nn. 9669/7495;

NOTE: Sentenza condanna esecutiva, pubblico ufficiale del Tribunale di Massa del 16/01/2018 n. rep. 34/2018; trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 16/03/2018 ai nn. 2309/223.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 NOTE: Con atto in data 22/07/2013 n. 90.202 di repertorio Notaio Giulio Almansi di Parma, la XXXXXXXX. veniva posta in stato di liquidazione, (informazioni ricevute dal precedente) dalla visura camerale la società è stata cancellata il 08/11/2017.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontremoli (MS), Via Monsignor G. Sismondo n. 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 930,00 circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non sono state deliberate spese straordinarie

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Maggio 2021. L'appartamento è in

mora nei confronti del condominio dal 2014. Si riportano le spese insolte degli ultimi 3 anni: previsione di spesa per il 2021 Euro 928,62; 2020 Euro 990,08; 2019 Euro 873,54

Millesimi di proprietà: Millesimi per la ripartizione delle spese per le parti: Spese generali 34,96035 Spese scale 78,78 Spese ascensore 78,78 Spese comuni A/B/C/D 35,3526 Spese comuni B/C/D 49,63613 Spese riscaldamento e acqua calda 163,14

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di Condominio a rogito Notaio Goglia Filippo in data 19-05-2011 num. rep. 1999/1488 trascritto Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa il 24-05-2011 Reg. Gen. 4560 Reg. Part. 3172

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe B

Note Indice di prestazione energetica: Attestato redatto in data 13-05-2011 con validità di 10 anni. SCADUTO

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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Vedi prospetto eventuali spese condominiali scadute, regolarizzazione catastale ed edilizia

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pontremoli (MS), Via Monsignor G. Sismondo n. 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 212,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Maggio 2021. L'appartamento è in mora nei confronti del condominio dal 2014. Si riportano le spese insolte degli ultimi 3 anni: previsione di spesa per il 2021 Euro 211,69; 2020 Euro 216,49; 2019 Euro 223,23

Millesimi di proprietà: Millesimi per la ripartizione delle spese delle parti comuni: Spese generali 4,877362 Spese scale 49,61 Spese ascensore 49,61 Spese comuni A/B/C/D 4,932092 Spese comuni B/C/D 6,924799

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedi regolamento condominiale

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Vedi prospetto eventuali spese condominiali scadute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX dal 20/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Monica De Crescenzo, in data 20/12/2006, ai nn. 3.541/1.026; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara, in data 20/01/2007, ai nn. 670/438.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX dal 23/07/1994 al 20/12/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Aulla, in data 23/07/1994, ai nn. ; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara, in data 29/08/1994, ai nn. 7444/5430.

Note: contro XXXXXXXX per il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili. da testamento

olografo pubblicato Notaio Emma Maria Ravoni il 30-08-1993 n. rep 5.156 e trascritto in Conservatoria a Massa il 23-09-1993 nn. 7569/5772 Accettazione tacita: Notaio Ravoni del 09-03-1995 n. 7.475, Trascritta in Conservatoria di Massa il 17 03-1995 nn. 2036/1419

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Monsignor G. Sismondo n. 6

Numero pratica: 3599

Intestazione: Permesso di costruire

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/02/2007 al n. di prot. 1879

Rilascio in data 21/09/2007 al n. di prot. 1879

Abitabilità/agibilità in data 29/04/2011 al n. di prot. 5792

NOTE: Variante prot. 1879 del 14-05-2008

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Monsignor G. Sismondo n. 6

Numero pratica: 3599

Intestazione: Variante relativa alla costruzione di un fabbricato

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/12/2008 al n. di prot. 20321

Rilascio in data 25/06/2009 al n. di prot. 2750

NOTE: Variante prot. 4075 del 08/09/10

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Monsignor G. Sismondo n. 6

Numero pratica: 5518

Intestazione: Dichiarazione fine lavori

Tipo pratica: Ultimazione lavori

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/04/2011 al n. di prot. 5518

NOTE: I lavori sono ultimati il 15-03-2011

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Monsignor G. Sismondo n. 6

Numero pratica: 14975

Intestazione: Rinnovo permesso di costruire

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 18/10/2010 al n. di prot.

Rilascio in data 07/03/2011 al n. di prot.

NOTE: VARIANTE n. 3599 prot 510/2011 del 07-03-2011

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano sottostrada nel grande locale individuato come

cantina è stato realizzato in difformità una taverna, bagno e camera

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: La suddivisione in due ambienti, entrambi aereoilluminati è ammissibile ma deve rimanere la destinazione cantina a causa dell'altezza interna non compatibile con uso abitativo. Il bagno rientra nella sanatoria

Diritti di segreteria: € 1.000,00

Professionista: € 500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note sulla conformità edilizia: Nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Strumento urbanistico Adottato:	SI
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.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità: Nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Appartamento posto al piano terra e piano sottostrada della Palazzina D.

Composto da al piano terra: zona soggiorno con angolo cottura attualmente non utilizzato (I cui attacchi si presume sia celati dietro il rivestimento della parete a cui il CTU non ha avuto accesso), disimpegno, n. 2 camere ed un bagno. Le camere si affacciano su balconi di proprietà. Dal soggiorno si accede attraverso un scala interna al Piano primo sottostrada composto da: cantina, taverna con attacchi per angolo cottura, bagno e camera (il bagno e la camera sono stati realizzati in difformità della concessione edilizia). L'abitazione ha il diretto ingresso al garage identificato come bene B.

Al piano terra giardino privato, una grande terrazza ed un ripostiglio esterno.

Finiture: pavimenti in ceramica, infissi interni ed esterni in legno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXX - Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXX in liquidazione
Notaio Giulio Almansi del 22-07-2013 rep. 90.202

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie lorda complessiva di circa mq **104,00** appartamento a piano terra, **mq 67,00** piano primo sottostrada con destinazione cantina, complessivi mq 55,00 di terrazze e balconi, mq 100,00 di giardino

Condizioni generali dell'immobile: Buone al piano terra ed evidenti infiltrazioni di umidità al piano primo sottostrada dovute a penetrazioni di acque piovane nell'impermeabilizzazione della terrazza soprastante.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non è stata trovata la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pavimento
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note generali impianti: Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte: TERMOIDRAULICO.

Redatto da Spaggiari Roberto per Termoidraulica Spaggiari e C. snc Campegine (RE) rilasciato il 03/03/2011

Attestato di qualificazione Energetica redatto in data 29-04-2011 dall'Arch. Raza Paolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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

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

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

Superficie scoperta a giardino e similare

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

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	104,00	1,00	104,00
Balconi e terrazze fino a mq 25	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
Cantina	sup reale lorda	67,00	0,50	33,50
balconi e terrazze eccedenti i mq 25	sup lorda di pavimento	30,00	0,10	3,00
Giardino	sup lorda di pavimento	100,00	0,10	10,00
		326,00		158,00

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: 2 semestre 2020

Zona: Pontremoli

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile in condominio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Garage situato al piano primo sottostrada a cui si accede dalla resede condominiale. Comunicante con il bene A. dotato di portellone metallico basculante con aperture manuale.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di XXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXX - Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXX in liquidazione

Notaio Giulio Almansi del 22-07-2013 rep. 90.202

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,00****Impianti:****Impianto elettrico.** esistente**Consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale lorda	25,00	0,50	12,50
		25,00		12,50

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di PONTREMOLI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del territorio comunale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900,00/1.300,00.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.681,25.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	104,00	€ 1.250,00	€ 130.000,00
Balconi e terrazze	7,50	€ 1.250,00	€ 9.375,00
Cantina	33,50	€ 1.250,00	€ 41.875,00
balconi e terrazze	3,00	€ 1.250,00	€ 3.750,00
Giardino	10,00	€ 1.250,00	€ 12.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 197.500,00

Immediatezza nella vendita detrazione del 15.00% € -29.625,00

Regolarizzazione Edilizia/Catastale detrazione di € 3.050,00 € -3.050,00

Valore complessivo intero € 164.825,00

Valore complessivo diritto e quota € 164.825,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.281,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	12,50	€ 1.250,00	€ 15.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.625,00
immediatezza nella vendita detrazione del 15.00%			€ -2.343,75
Valore complessivo intero			€ 13.281,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.281,25

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]	154,10	€ 160.681,25	€ 164.825,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,50	€ 13.281,25	€ 13.281,25
TOTALE LOTTO 1				€ 178.106,25

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%) € 31.968,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.050,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005 € 200,00
Giudizio di comoda divisibilità: Venduto l'intero bene

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

- **Corpo A** Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe B

Attestato redatto in data 10-05-2011 con validità di 10 anni. SCADUTO

- **Corpo B** Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- **Corpi A e B** Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Maggio 2021

L'appartamento è in mora nei confronti del condominio dal 2014. Si riportano le spese insolte degli ultimi 3 anni: previsione di spesa per il 2021 Euro 928,62 appartamento e Euro 211,69 box; 2020 Euro 990,08 appartamento e Euro 216,49 box; 2019 Euro 873,54 appartamento e Euro 223,23 box

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 177.900,00

Lotto: 004

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 Via Monsignor G. Sismondo n. 6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 160, particella 1584, subalterno 80, indirizzo Via Monsignor G. Sismondo 6, piano T - S1, comune Pontremoli, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie totale mq. 101 Totale escluse aree scoperte mq. 93, rendita € 400,25

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 inserimento in misura dei dati di superficie Variazione nel classamento del 16-11-2011 prot. n. MS0116551 (n. 3525.1/2011) Variazione del 19-07-2011 prot n. MS0081295 frazionamento e fusione- ultimazione di fabbricato urbano (n. 26805.1/2011) Generato dalla soppressione dei seguenti immobili: foglio 160 part. 1584 sub 17 Millesimi di proprietà di parti comuni: vedi Punto 5.

Confini: Al piano terra: sub 10 e 18, Parti comuni sub 60 e 64.

Al piano primo sottostrada: sub 4, 5, 10, 16, 19, 20, 23, 81, 84. Parti comuni sub 56 e 60

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXX - Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXX in liquidazione Notaio Giulio Almansi del 22-07-2013 rep. 90.202

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: Nessuna

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

Venduto l'intero bene

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato all'interno del complesso immobiliare denominato "La Corte dei Conti" situato nella zona centrale di espansione urbana di Pontremoli. L'edilizia prevalente è di tipo residenziale dotata di tutti i servizi di approvvigionamento alimentare, scuole, locali di ristoro e spazi pubblici attrezzati.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Cabina primaria di Pontremoli ENTI GESTORI TERNA e ENEL. Relazione sull'intensità del campo elettromagnetico prodotta da 2 elettrodotti ad alta tensione depositata in Comune il 21-03-2007.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali, commerciali e direzionali

Importanti centri limitrofi: Massa, Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castelli Lunigiani.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea e stazione ferroviaria

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- **Descrizione onere: Regolamento di Condominio;** A rogito di Notaio Goglia Filippo in data 19/05/2011 ai nn. 1999/1488; Iscritto/trascritto a conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data 24/05/2011 ai nn. 4560/3172;

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva 07/06/2022 a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; A rogito di Notaio Canali Carlo Maria in data 07/06/2007 ai nn. 14769/7602; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data 21/06/2007 ai nn. 7477/1768; Note: Sono seguite restrizioni dei beni riguardanti immobili diversi da quello in oggetto

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 626,00; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa sez. Pontremoli in data 01/07/2013 ai nn. 1369; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data 13/08/2013 ai nn. 7111/828; Note: Gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto in dipendenza di Decreto Ingiuntivo in data 01-07-2013 n. 1369 di repertorio Tribunale di Massa - sezione distaccata di Pontremoli (MS), annotata di restrizione beni riguardanti immobili diversi da quello in oggetto.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 6.069,81; Importo capitale: € 6.000,00; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 28/01/2014 ai nn. 109; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data 17/12/2015 ai nn. 10638/1417

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 8.231,76; Importo capitale: € 4.000,00; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 17/12/2015 ai nn. 125; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 22/03/2016 ai nn. 2418/296

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 6.507,67; Importo capitale: € 3.507,67; A rogito di Pubblico ufficiale Giudice di Pace in data 13/05/2016 ai nn. 58; Iscritto/trascritto a conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 07/07/2016 ai nn. 6222/836

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 17.000,00; Importo capitale: € 8.555,80; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Parma in data 28/07/2016 ai nn. 1467/2016; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 04/08/2016 ai nn. 7246/992

4.2.2 Pignoramenti:

- **A favore della massa dei creditori** contro XXXXXXXX; A rogito di ufficiali Giudiziari Massa in data 10/08/2020 ai nn. 1202 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 01/10/2020 ai nn. 7113/5468;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Decreto di sequestro conservativo** a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 21/11/2013 ai nn. 8112/1 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 22/11/2013 ai nn. 9669/7495; **NOTE:** Sentenza condanna esecutiva, pubblico ufficiale del Tribunale di Massa del 16/01/2018 n. rep. 34/2018; trascritto a Conservatoria dei RR. Il. Massa Carrara in data 16/03/2018 ai nn. 2309/223.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 NOTE: Con atto in data 22/07/2013 n. 90.202 di repertorio Notaio Giulio Almansi di Parma, la XXXXXXXX veniva posta in stato di liquidazione (informazioni ricevute dal precedente) dalla visura camerale la società è stata cancellata il 08/11/2017.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.050,00 circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non sono state deliberate spese straordinarie: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Maggio 2021. L'appartamento è in mora nei confronti del condominio dal 2014. Si riportano le spese insolute degli ultimi 3 anni: previsione di spesa per il 2021 Euro 1.044,63 2020 Euro 916,97 2019 Euro 916,95

Millesimi di proprietà: Millesimi per la ripartizione delle spese dell'appartamento: Spese generali 39,40352 Spese scale 90,83 Spese ascensore 90,83 Spese comuni A/B/C/D 39,8467 Spese comuni B/C/D 55,94457 Spese riscaldamento e acqua calda 188,17

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di Condominio a rogito Notaio Goglia Filippo in data 19-05-2011 num. rep. 1999/1488 trascritto Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa il 24-05-2011 Reg. Gen. 4560 Reg. Part. 3172

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe B

Note Indice di prestazione energetica: Attestato redatto in data 16-11-2011 con validità di 10 anni. SCADUTO

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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Vedi prospetto eventuali spese condominiali scadute e regolarizzazione edilizia

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX dal 20/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Monica De Crescenzo, in data 20/12/2006, ai nn. 3.541/1.026; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara, in data 20/01/2007, ai nn. 670/438.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX dal 23/07/1994 al 20/12/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Aulla, in data 23/07/1994; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara, in data 29/08/1994, ai nn. 7444/5430.

Note: contro XXXXXXXX per il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili. da testamento olografo pubblicato Notaio Emma Maria Ravoni il 30-08-1993 n. rep 5.156 e trascritto in Conservatoria a Massa il 23-09-1993 nn. 7569/5772 Accettazione tacita: Notaio Ravoni del 09-03-1995 n. 7.475, Trascritta in Conservatoria di Massa il 17 03-1995 nn. 2036/1419

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3599

Intestazione: Permesso di costruire

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/02/2007 al n. di prot. 1879

Rilascio in data 21/09/2007 al n. di prot. 1879

Abitabilità/agibilità in data 29/04/2011 al n. di prot. 5792

NOTE: Variante prot. 1879 del 14-05-2008

Numero pratica: 3599

Intestazione: Variante relativa alla costruzione di un fabbricato

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/12/2008 al n. di prot. 20321

Rilascio in data 25/06/2009 al n. di prot. 2750

NOTE: Variante prot. 4075 del 08/09/10

Numero pratica: 5518
 Intestazione: Dichiarazione fine lavori
 Tipo pratica: Ultimazione lavori
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 23/04/2011 al n. di prot. 5518
 NOTE: I lavori sono ultimati il 15-03-2011

Numero pratica: 14975
 Intestazione: Rinnovo permesso di costruire
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Presentazione in data 18/10/2010 al n. di prot.
 Rilascio in data 07/03/2011 al n. di prot.
 NOTE: VARIANTE n. 3599 prot 510/2011 del 07-03-2011

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella camera da letto è stata realizzata una portafinestra al posto di una finestra
 Regularizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA
 Diritti di segreteria: € 1.000,00
 Professionista: € 500,00
 Oneri Totali: € **1.500,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Strumento urbanistico Adottato:	SI
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.

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

Appartamento posto al piano terra e primo piano sottostrada della Palazzina C. Composto da: zona soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno al piano terra e accesso al piano sottostante mediante scala interna al locale lavanderia. Giardino privato.
 Finiture: pavimenti in ceramica, infissi interni ed esterni in legno.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di XXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXX - Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXX in liquidazione
 Notaio Giulio Almansi del 22-07-2013 rep. 90.202

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie lorda complessiva di circa mq **78,00** appartamento, mq 30,00 lavanderia, mq 80,00 giardino

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato abitato per un breve periodo, si presenta in buone condizioni con lavori di manutenzione ordinaria, tinteggiatura delle pareti e ripristino del manto erboso che si trova in uno stato di completo abbandono.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non è stata trovata la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola
Note	Le utenze non sono attivate pertanto non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pavimento
Stato impianto	Le utenze non sono attivate pertanto non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto di condizionamento è stato predisposto per le tre camere da letto e la sala ma non è stato installato il motore sul terrazzo né gli split nelle stanze.

Note generali impianti: Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte: TERMOIDRAULICO.

Redatto da Spaggiari Roberto per Termoidraulica Spaggiari e C. snc Campegine (RE) rilasciato il 01/03/2011 per il sub 17 che ha generato il sub 80.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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

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

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

Superficie scoperta a giardino e similare

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

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento PT	sup reale lorda	78,00	1,00	78,00
Giardino	sup lorda di pavimento	80,00	0,10	8,00
Lavanderia	sup reale lorda	30,00	0,50	15,00
		188,00		101,00

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: 2 semestre 2020

Zona: Pontremoli

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile in condominio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di PONTREMOLI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del territorio comunale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900,00/1.300,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.812,50.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento PT	78,00	€ 1.250,00	€ 97.500,00
Giardino	8,00	€ 1.250,00	€ 10.000,00
Lavanderia	15,00	€ 1.250,00	€ 18.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 126.250,00
Immediatezza nella vendita detrazione del 15.00%			€ -18.937,50
Regolarizzazione edilizia detrazione di € 1500.00			€ -1.500,00
Valore complessivo intero			€ 105.812,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.812,50

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]	101,00	€ 105.812,50	€ 105.812,50

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%) € 15.871,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005 € 200,00

Giudizio di comoda divisibilità: Venduto l'intero bene

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

- Corpo A

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe B

Attestato redatto in data 13-05-2011 con validità di 10 anni. SCADUTO

Pendenze condominiali:

- Corpo A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Maggio 2021

L'appartamento è in mora nei confronti del condominio dal 2014. Si riportano le spese insolute degli ultimi 3 anni: previsione di spesa per il 2021 Euro 1.044,63; 2020 Euro 916,97; 2019 Euro 916,95.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 105.600,00

ALLEGATI:

- Perizia di stima versione privacy
- Fotografie
- Planimetrie
- Certificazioni impianti Lotto 001
- Certificazioni impianti Lotto 002
- Certificazioni impianti Lotto 003
- Certificazioni impianti Lotto 004
- Documentazione Catastale
- Ispezioni ipotecarie
- Pratiche edilizie
- Descrizione dei beni

Data generazione:
30-06-2021

L'Esperto alla stima
Arch. Claudia Grandjacquet