

---

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

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **128/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Laura Tolini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Fog 94 mapp 273 sub 2**  
**Lotto 002 - Fog 94 mapp 653**

**Esperto alla stima:** Federico Costucci  
**Codice fiscale:** CSTFRC75R11F023U  
**Studio in:** Via Ronchi 48 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 246610  
**Email:** info@federicocostucci.it  
**Pec:** federico.costucci@pec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** LOCALITA' CASALINA SNA - CASALINA - Pontremoli (MS) - 54027

**Lotto:** 001 - Fog 94 mapp 273 sub 2 e mapp 653

**Corpo:** FOG 94 MAPP 273 SUB 2

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

Proprietà per 1000/1000,

foglio 94, particella 273, subalterno 2, indirizzo località Casalina SNA, piano 1S - T, comune Pontremoli, categoria A/4, classe 6, consistenza 6, rendita € 309.87

**Corpo:** Fog 94 Mapp 653

**Categoria:**

Proprietà per 1000/1000,

sezione censuaria Pontremoli

foglio 94, particella 653, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 85 mq, reddito dominicale: € 0.20, reddito agrario: € 0.13,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** LOCALITA' CASALINA SNA - CASALINA - Pontremoli (MS) - 54027

**Lotto:** 001 - Fog 94 mapp 273 sub 2 e mapp 653

**Corpo:** FOG 94 MAPP 273 SUB 2

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** Fog 94 Mapp 653

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** LOCALITA' CASALINA SNA - CASALINA - Pontremoli (MS) - 54027

**Lotto:** 001 - Fog 94 mapp 273 sub 2 e mapp 653

**Corpo:** FOG 94 MAPP 273 SUB 2

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

**Corpo:** Fog 94 Mapp 653

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



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** LOCALITA' CASALINA SNA - CASALINA - Pontremoli (MS) - 54027

**Lotto:** 001 - Fog 94 mapp 273 sub 2 e mapp 653

**Corpo:** FOG 94 MAPP 273 SUB 2

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

**Corpo:** Fog 94 Mapp 653

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

#### 5. Comproprietari

**Beni:** LOCALITA' CASALINA SNA - CASALINA - Pontremoli (MS) - 54027

**Lotto:** 001 - Fog 94 mapp 273 sub 2 e mapp 653

**Corpo:** FOG 94 MAPP 273 SUB 2

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Fog 94 Mapp 653

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** LOCALITA' CASALINA SNA - CASALINA - Pontremoli (MS) - 54027

**Lotto:** 001 - Fog 94 mapp 273 sub 2 e mapp 653

**Corpo:** FOG 94 MAPP 273 SUB 2

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Fog 94 Mapp 653

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** LOCALITA' CASALINA SNA - CASALINA - Pontremoli (MS) - 54027

**Lotto:** 001 - Fog 94 mapp 273 sub 2 e mapp 653

**Corpo:** FOG 94 MAPP 273 SUB 2

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** Fog 94 Mapp 653

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

#### 8. Prezzo

**Bene:** LOCALITA' CASALINA SNA - CASALINA - Pontremoli (MS) - 54027

**Lotto:** 001 - Fog 94 mapp 273 sub 2 e mapp 653

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in Pontremoli (MS)  
Località/Frazione CASALINA  
LOCALITA' CASALINA SNA

**Lotto: 001 - Fog 94 mapp 273 sub 2 e mapp 653**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** No - Non viene menzionata la mancata trascrizione delle successioni originaria e integrativa nel registro immobiliare della provincia di Massa -Carrara.

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

No - Benché le successioni testamentarie, con cui i beni sono pervenuti alla [redacted] siano state presentate all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Roma 3 non sono state trasmesse e quindi trascritte all'ufficio di competenza in cui sono presenti gli immobili.

Tale mancanza fa sì che il terreno pignorato individuato al fog 94 mapp 653, oggetto di successione integrativa del 02-04-2008 (DEN.41/602), attualmente è ancora intestato al De CUI [redacted] (nato a [redacted] e deceduto a [redacted] il 06-04-1995).

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

Identificativo corpo: FOG 94 MAPP 273 SUB 2.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pontremoli (MS) CAP: 54027 frazione: CASALINA, LOCALITA' CASALINA SNC

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: L'immobile è pervenuto per successione testamentaria del marito [redacted] DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/04/1995 protocollo n. 2021 in atti dal 09/01/2003 Registrazione: SUCCESSIONE (PREALLINEAMENTO) (n.216187.1/1995)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1000/1000,

foglio 94, particella 273, subalterno 2, indirizzo località Casalina SNA, piano 1S - T, comune Pontremoli, categoria A/4, classe 6, consistenza 6, rendita € 309.87

Derivante da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/04/1995 protocollo n. 2021 in atti dal 09/01/2003 Registrazione: SUCCESSIONE (PREALLINEAMENTO) (n. 216187.1/1995)

Confini:

Nord-Ovest : fog 94 mapp 270

Sud - Ovest: corte del fog 94 mapp 270

Sud : fog 94 mapp 670, stradello località casalina

Nord-Est : Corte di pertinenza fog 94 mapp 653 , fog 94 mapp 272

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per mapp 273 sub 2 fog 94, occorre comunicare l'eliminazione del locale ripostiglio mediante demolizione di muratura e accorpamento al locale cucina.



Regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: nuova distribuzione di locali interni.

Oneri per il deposito pratica DOCFA: € 50,00

Parcella professionale per redazione pratica DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 550,00

Note sulla conformità catastale:

Da una verifica planimetrica si è riscontrata la difformità tra lo stato rappresentato e quello rilevato in sede di sopralluogo.

La difformità rilevata è costituita nella assenza del locale ripostiglio, presente nelle planimetrie catastali.

Il locale è stato accorpato alla cucina mediante l'eliminazione di porzione di muratura e la sostituzione della stessa con architrave in putrelle di acciaio.

**Identificativo corpo: Fog 94 Mapp 653.**

**sito in Pontremoli (MS) CAP: 54027 frazione: CASALINA, LOCALITA' CASALINA SNC**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:

La proprietà del mappale 653 foglio 94 del Comune di Pontremoli è pervenuta in forza della successione integrativa n°41/602 del 02-04-2008 presentata all'Agenzia delle Entrate di Roma 3 ma non ancora trascritta all'Agenzia delle Entrate della Provincia (MS) dove hanno sede gli immobili.

Oltre alla successione integrativa è stato sottoscritto un atto di accettazione tacita dell'eredità 11-04-2008 R.G.3989 R.P. 2637 redatto dal Notaio POSITANO DE VINCENTIIS ANDREA.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Proprietà per 1000/1000 ,

sezione censuaria Pontremoli, foglio 94, particella 653, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 85 mq, reddito dominicale: € 0.20, reddito agrario: € 0.13

Derivante da:

La proprietà del mappale 653 foglio 94 del Comune di Pontremoli è pervenuta in forza della successione integrativa n°41/602 del 02-04-2008 presentata all'Agenzia delle Entrate di Roma 3 ma non ancora trascritta all'Agenzia delle Entrate della Provincia (MS) dove hanno sede gli immobili. Oltre alla successione integrativa è stato sottoscritto un atto di accettazione tacita dell'eredità 11-04-2008 R.G.3989 R.P. 2637 redatto dal Notaio POSITANO DE VINCENTIIS ANDREA.

Confini:

Nord : fog 94 mapp 272

Sud - Ovest: fog 94 mapp 273

Sud - Est : stradello località casalina

Note:

Occorre volturare la successione integrativa n°41/602 del 02-04-2008 presentata all'Agenzia delle Entrate di Roma 3



**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per mapp 653 fog 94 , corte dell'immobile al mapp 273 sub 2 fog 94, occorre volturare la successione integrativa n°41/602 del 02-04-2008 presentata all'Agenzia delle Entrate di Roma 3. Regolarizzabili mediante: Voltura successione Per quanto riguarda invece il mapp 653 fog 94 , corte dell'immobile al mapp 273 sub 2 fog 94, occorre volturare la successione integrativa n°41/602 del 02-04-2008

Descrizione delle opere da sanare:

Mancata trascrizione dei passaggi di proprietà benché esista successione integrativa e accettazione tacita dell'eredità.

Oneri di volturazione: € 70,00

Copia conforme dichiarazione di successione, pagamento imposta di bollo e tributi speciali: € 51,22

Parcella professionale per presentazione voltura: € 300,00

Oneri Totali: € 421,22

Note sulla conformità catastale: Per quanto riguarda invece il mapp 653 fog 94 , corte dell'immobile al mapp 273 sub 2 fog 94, occorre volturare la successione integrativa n°41/602 del 02-04-2008 presentata all'Agenzia delle Entrate di Roma 3.

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

Non specificato

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

Casalina fa parte del comune di Pontremoli, in provincia di Massa-Carrara, nella regione Toscana. La frazione o località di Casalina dista 6,75 chilometri dal medesimo comune di Pontremoli di cui essa fa parte è raggiungibile attraverso strada Provinciale n°42.

La frazione o località di Casalina è abitata da pochi abitanti in modo continuativo, mentre nei mesi estivi la presenza del turismo legato alle seconde case fa aumentare il numero di presenze.

A Casalina complessivamente sono presenti 46 edifici, dei quali solo 40 utilizzati. Di questi ultimi 35 sono adibiti a edilizia residenziale, 5 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro. Gli edifici adibiti a edilizia residenziale sono stati costruiti in muratura portante e con coperture tipica in piagne o in laterizio. Degli edifici costruiti a scopo residenziale un terzo circa sono in ottimo stato, un terzo sono in buono stato, e un terzo sono in uno stato mediocre. Gli edifici essenzialmente costituiti da due piani fuori terra risalgono per la maggiore parte a prima del 1919 e solo due sono stati realizzati attorno agli anni '40. Il quartiere ha una piazza principale, in prospicenza della strada provinciale SP 42, dove è presente la fermata dell'autobus ed è possibile parcheggiare, e una chiesa risalente al XVI secolo.

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUN SERVIZIO.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** PONTREMOLI.

**Attrazioni paesaggistiche:** BORGHI DELLA LUNIGIANA E PAESI LUNGO LA VIA FRANCIGENA, PARCO NAZIONALE DELL'APPENNINO TOSCO EMILIANO.

**Attrazioni storiche:** CENTRO STORICO DI PONTREMOLI E MUSEO DELLE STATUE STELE.

**Principali collegamenti pubblici:** linea autobus verso località nella vicinanza 100 m, Parrocchia di San Matteo 100 m



### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: FOG 94 MAPP 273 SUB 2**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pontremoli (MS), LOCALITA' CASALINA SNC**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: Fog 94 Mapp 653**

**sito in Pontremoli (MS), LOCALITA' CASALINA SNC**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 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 annotata;

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 500000;

Importo capitale: € 250000 ;

A rogito di Notaio Positano De Vincetiis Andrea in data 07/04/2008 ai nn. 2957/1421;

Iscritto/trascritto a Roma in data 11/04/2008 ai nn. 3990/736 ;

Note:

Con tale atto sono sottoposti a ipoteca i seguenti immobili

Immobile n. 1 Foglio 94 Particella 273 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 8,0 vani Indirizzo LOCALITA' CASALINA DI VALDANTENA N. civico 14

Immobile n. 2 Foglio 94 Particella 653 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 85 centiare

i soggetti del mutuo sono:

A favore Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526 Domicilio ipotecario eletto SIENA - PIAZZA SALIMBENI N. 3 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1



Contro Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Terzo datore SI Per la quota di 1/1 Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 Co-  
gnome

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FOG 94 MAPP 273 SUB 2

- Ipoteca volontaria annotata;

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

contro Brozzi Maddalena;

Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ;

A rogito di Notaio Positano De Vincetiis Andrea in data 07/04/2008 ai nn. 2957/1421;

Iscritto/trascritto a Roma in data 11/04/2008 ai nn. 3990/736 ;

Note: Con tale atto sono sottoposti a ipoteca i seguenti immobili

Immobile n. 1 Foglio 94 Particella 273 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO  
POPOLARE Consistenza 8,0 vani Indirizzo LOCALITA' CASALINA DI VALDANTENA N. ci-  
vico 14

Immobile n. 2 Foglio 94 Particella 653 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza  
85 centiare

i soggetti del mutuo sono:

A favore Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione  
sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale  
00884060526 Domicilio ipotecario eletto SIENA - PIAZZA SALIMBENI N. 3 Relativa-  
mente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Terzo datore SI Per la quota di 1/1 Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 Co-  
gnome

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fog 94 Mapp 653

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA  
contro BrozziMaddalena;

Derivante da: Ipoteca Volontaria iscritto/trascritto a Autorita Giudiziaria in data  
08/09/2017 ai nn. 8000/5807;

A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale BANCA  
MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526 Rela-  
tivamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Con-  
tro Soggetto n. 1 In qualità di

CONTRO

Relativamente all'unità negoziale

n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Sezione urbana - Foglio 94 Particella 273 Subalterno 2 Natura A4 - ABI-  
TAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 8 vani Indirizzo LOC. CASALINA DI VALDAN-  
TENA N. civico - Piano T-S1

Immobile n. 2 Catasto TERRENI Foglio 94 Particella 653 Subalterno.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FOG 94 MAPP 273 SUB 2



- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca Volontaria iscritto/trascritto a Autorità Giudiziaria in data 08/09/2017 ai nn. 8000/5807;

A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Sezione urbana - Foglio 94 Particella 273 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 8 vani Indirizzo LOC. CASALINA DI VALDANTENA N. civico - Piano T-S1

Immobile n. 2 Catasto TERRENI Foglio 94 Particella 653 Subalterno.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fog 94 Mapp 653

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

##### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo:** FOG 94 MAPP 273 SUB 2

sito in Pontremoli (MS), LOCALITA' CASALINA SNC

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non è presente condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente ma valutabile cautelativamente in classe G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:**

Nessuna causa in corso o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione



**Identificativo corpo:** Fog 94 Mapp 653

sito in Pontremoli (MS), LOCALITA' CASALINA SNC

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non è presente condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente ma valutabile cautelativamente in classe G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:**

Nessuna causa in corso o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

(1) Proprietà fino al 09/06/1992

proprietario/i ante ventennio al 09/06/1992 . In forza di atto di assegnazione.

Note: Il passaggio di proprietà si riferisce al Fog 94 mapp. 273 sub 2

**Titolare/Proprietario:**

Orefici Elba nata a Pontremoli 01-12-1923 proprietà 1/3

Orefici Maria nata a Pontremoli 05-08-1928 proprietà 1/3

Orefici Vittorio nato a Pontremoli 04-01-1930 proprietà 1/3

dal 04/06/1992 al 01/03/1993 .

In forza di denuncia di successione.

Note: Il passaggio di proprietà si riferisce al Fog 94 mapp. 273 sub 2 TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/06/1992 - Registro Particolare 4359 Registro Generale 5714 Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 4/461 del 04/06/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in PONTREMOLI(MS) A Favore [REDACTED]

[REDACTED] Contro [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

Proprietà fino al 06/04/1995 dal 01/03/1993 al 06/04/1995 .

In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Chianca Gennaro, in data 01/03/1993, ai nn. ; trascritto a Massa, in data 01/03/1993, ai nn. 1532/1165.

Note: Il passaggio di proprietà si riferisce al Fog 94 mapp. 273 sub 2 con tale atto vengono divisi tra gli eredi gli immobili pervenuti per successione della madre [REDACTED] In particolare viene assegnato a [REDACTED] il mapp 273 sub 2 del fog. 94 comune di Pontremoli.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

Proprietà per 1000/1000 dal 06/04/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Roma, in data 04/10/1995, ai nn. 43/16123.

Note: Il passaggio di proprietà si riferisce al Fog 94 mapp. 273 sub 2 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/04/1995 protocollo n. 2021 in atti dal 09/01/2003 Registrazione:



SUCCESSIONE (PREALLINEAMENTO) (n. 216187.1/1995)

Dalla verifica dei registri immobiliare della provincia di Massa Carrara non risulta nessuna trascrizione della predetta successione in quanto presentata presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Roma 3 e attualmente non ancora trasmessa all'Agenzia delle Entrate della provincia di MS.

Fa seguito nel 2008 accettazione tacita di eredità TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2008 - Registro Particolare 2637 Registro Generale 3989 Pubblico ufficiale POSITANO DE VINCENTIIS ANDREA Repertorio 2957/1421 del 07/04/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in PONTREMOLI(MS)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FOG 94 MAPP 273 SUB 2

**Titolare/Proprietario:**

Proprietà fino al 06/04/1995 dal 20/08/1983 al 06/04/1995 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio La Rosa Carmelo, in data 20/08/1983, ai nn. 4522; trascritto a Massa, in data 26/08/1983, ai nn. 5224/6232.

Note: Il passaggio di proprietà si riferisce al Fog 94 mapp. 653

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/08/1983 Voltura in atti dal 04/12/1987

Repertorio n.: 4522 Rogante: LA ROSA CARMELO Sede: PONTREMOLI

Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 152 n: 1447 del 02/09/1983 (n. 2781.2/1983)

Favore :

Contro :

Immobile: Fog 94 mapp 653, ex 272/b ( derivante dal frazionamento della corte al fog 94 mapp 272 )

**Titolare/Proprietario:**

Proprietà per 1000/1000 dal 06/04/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Roma, in data 04/10/1995, ai nn. 43/16123.

Note: Il passaggio di proprietà si riferisce al Fog 94 mapp. 273 sub 2 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/04/1995 protocollo n. 2021 in atti dal 09/01/2003 Registrazione: SUCCESSIONE (PREALLINEAMENTO) (n. 216187.1/1995)

Dalla verifica dei registri immobiliare della provincia di Massa Carrara non risulta nessuna trascrizione della predetta successione in quanto presentata presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Roma 3 e attualmente non ancora trasmessa all'Agenzia delle Entrate della provincia di MS.

Fa seguito nel 2008 accettazione tacita di eredità TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2008 - Registro Particolare 2637 Registro Generale 3989 Pubblico ufficiale POSITANO DE VINCENTIIS ANDREA Repertorio 2957/1421 del 07/04/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in PONTREMOLI(MS)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fog 94 Mapp 653



**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata rilevata variazione interna ai locali abitabili consistente nella eliminazione di parete che delimitava il locale a ripostiglio. Tale opera ha di fatto aumentato la superficie del locale destinato a cucina. Sono stati sostituiti i solai di sottotetto con nuovi in putrelle di acciaio e laterizio posizionandoli alla quota originaria.

Regolarizzabile mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria ART 29 LRT 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Nuova distribuzione di spazi interni con eliminazione di porzioni di pareti portanti. Sostituzione solai sottotetto

Sanzioni per la presentazione ritardata della pratica: € 1.000,00

Oneri professionali per la redazioni di documentazione comunale e soprintendenza per la definizione della sanatoria: € 3.500,00

Oneri professionali per la definizione della pratica sismica in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 7.500,00**

Note sulla conformità edilizia: Dalla verifica negli archivi Comunali di Pontremoli settore edilizia e condono non si è trovata alcuna pratica relativa all'immobile oggetto della presente esecuzione. Verificato però la presenza di variazioni rispetto alla planimetria catastale, che di fatto, sancisce lo stato legittimo del fabbricato in assenza di altra documentazione probante si ritiene che attualmente per la piena conformità edilizia del fabbricato occorra procedere mediante permesso a costruire in sanatoria data la presenza di alcune opere che hanno interferito con le strutture portanti del fabbricato. In particolare è stata eliminata la parte portante che separava il locale cucina dal ripostiglio creando un locale unico, sono stati sostituiti i solai di sottotetto con nuovi in putrelle e laterizio posizionandoli alla quota originaria.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FOG 94 MAPP 273 SUB 2

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Non si sono riscontrate irregolarità

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fog 94 Mapp 653

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale  |
| In forza della delibera:         | Delibera Giunta Regionale n. 561 del 26-05-1997 e successivi adeguamenti e modifiche delibera Giunta Regionale n. 204 del 29-02-2000 |
| Zona omogenea:                   | zona A1 edificio classe c, NTA art. 10 ( per fog. 94   |



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
|                                 | mapp 273)   |
| Norme tecniche di attuazione:   | NTA Art. 10 Aree parzialmente o totalmente edificate, caratterizzate da tessuto edilizio di valore storico-ambientale nell'ambito delle frazioni (zona A1) 10.1.3. Nella zona A1 della frazione di Casalina nella parte appositamente delimitata sulla TAV. P.3.2.3.3., non sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumento del carico sul piano di fondazione. 10.2. Classificazione degli edifici. Oltre a quelli individuati e disciplinati dall'art. 9 delle presenti Norme, gli edifici sono classificati come segue: a... b... c. Edifici non trasformati o trasformati con caratteri di coerenza ambientale. Questi edifici sono contraddistinti negli elaborati di piano con una lettera -c-. d ... e ... f ... g ... h ... i .... ( vedi stralcio allegato del PRG. vigente)   |
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale   |
| In forza della delibera:        | Delibera C.C: n 4 del 27-02-2016  |
| Zona omogenea:                  | zona A " Edifici di valore storico documentale", NTA art. 13 e 18 ( per fog. 94 mapp 273) // zona "Aree di pertinenza dei borghi", NTA art. 15 (per area pertinenziale fog 94 mapp 653)   |
| Norme tecniche di attuazione:   | NTA "PARTE SECONDA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E USI" art.13 - lo spazio edificato - classificazione degli edifici in aree urbanizzate 1. Generalità . Lo spazio edificato costituito dal patrimonio edilizio esistente viene ordinato per classi di valore sull'intero territorio comunale ai sensi dell'art. 95 della LR 65/2014 come di seguito articolato in (osservazione n. 52/64 Soprintendenza e Regione): a. Edifici sottoposti a vincolo ai sensi del Codice del paesaggio; b. Edifici di rilevante valore storico-monumentale; c. Edifici di rilevante valore storico-architettonico; d. Edifici di valore storico-architettonico; e. Edifici storicizzati con caratteri di omogeneità tipologica-architettonica; f. Edifici con presenza di elementi culturali di interesse storico-documentale; g. Edifici significativi della cultura materiale del luogo. h. Edificato recente/edificato recente elementi incongrui. .... 3. Edifici di rilevante valore storico-architettonico 3.1 Definizioni. Si intendono per edifici di rilevante valore storico-architettonico gli edifici che rappresentano emergenze del territorio comunale tra cui gli immobili riconosciuti come "beni culturali" ai sensi del DLgs 42/2004 (Parte II, Titolo I) ma non sottoposti a notifica da parte degli organi nazionali. 3.2 Individuazione. Gli edifici di rilevante valore storico-architettonico sono individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000 fra i quali sono presenti quelli riconosciuti come "beni culturali" ai sensi del DLgs 42/2004 (Parte II, Titolo I). 3.3 Disciplina degli interventi. Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo con le limitazioni della disciplina del successivo Capo III – Classificazione e disciplina degli ambiti e aree urbanizzate. Qualora all'interno degli immobili individuati come "beni culturali" siano presenti porzioni incluse nel provvedimento di notifica, l'esecuzione di interventi edilizi sulle porzioni medesime è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza. 3.4 Recepimento. Gli immobili interessati da decreti di notifica di vincolo ai sensi del DLgs 42/2004 (Parte II, Titolo I) successivi all'efficacia del presente Piano Operativo, vengono classificati come edifici di valore storico-monumentale, con presa d'atto mediante determinazione dirigenziale. CAPO III - Classificazione e disciplina degli ambiti e aree urbanizzate art.18 - ambito dei centri storici minori/borghi storici e delle aree con edifici e complessi storici (osservazione 62) (zona A) 1. Definizione. L'ambito dei centri storici minori/borghi storici oltre ai borghi di Mignegno e Casa Corvi individua numerosi borghi, più o meno consistenti, di matrice storica ubicati nelle UTOE di Pontremoli (borgo di Vignola), nelle UTOE Est ed Ovest di Pontremoli e nelle UTOE del Guinadese, della Val d'Antena e dell'alta valle del Magra collocati; essi caratterizzano le parti collinari e montane del territorio molte parti del territorio esterno al Capoluogo comunale e rappresentano un presidio per la tutela e valorizzazione dell'intero comune. 2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente. All'interno dei centri storici minori/borghi storici gli interventi edilizi devono essere sempre volti alla tutela e conservazione del patrimonio storico entro il quale sono riconoscibili secondo la classificazione di cui al comma 1 del precedente articolo 13. 3. Individuazione. Il patrimonio edilizio esistente sulla base della classificazione di cui al comma 1 è individuato con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo dei centri minori in scala 1:2.000. 4. Disciplina degli interventi. Gli interventi consentiti in relazione alla classificazione, diversi dalla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, sono soggetti alle limitazioni elencate in tabella. ( VEDI ALLEGATI STRALCIO NTA POC)</p> |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbano: | SI   |



|   |  |
|---|--|
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO   |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | NON E' POSSIBILE AUMENTARE I VOLUMI ESISTENTI  |
| Rapporto di copertura:  | NON E' POSSIBILE VARIARE IL RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE  |
| Altezza massima ammessa:  | NON E' POSSIBILE MODIFICARE LE ALTEZZE ESISTENTI I   |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO   |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI   |
| Note:   | L'EDIFICIO NON HA AVUTO VARIAZIONI VOLUMETRICHE E PROSPETTICHE RISPETTO ALLA CONFORMAZIONE ORIGINARIA ED E' QUINDI CONFORME ALLE INDICAZIONI PRESENTI NEL PRG VIGENTE E NEL POC ADOTTATO |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** FOG 94 MAPP 273 SUB 2

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale  |
| In forza della delibera:         | Delibera Giunta Regionale n. 561 del 26-05-1997 e successivi adeguamenti e modifiche delibera Giunta Regionale n. 204 del 29-02-2000   |
| Zona omogenea:                   | zona E1 Ce, NTA art. 16 (per area pertinenziale fog 94 mapp 653)   |
| Norme tecniche di attuazione:    | NTA Art. 16 Aree agricole di pertinenza delle frazioni (zona E1) 16.1. La zona E1 comprende le aree agricole strettamente connesse agli insediamenti principali, e caratterizzate da sistemazioni agrarie a terrazzamenti, con alberature in filari, muri a secco, orti, colture tradizionali di collina, vite e olivo. 16.2. Le zone E1 sono così suddivise: 16.2.1 E1 Ce, zone agricole di pertinenza delle frazioni, assoggettate a conservazione; 16.2.2 E1 Cs, zone agricole di pertinenza delle frazioni, assoggettate a consolidamento. .... 16.9. Nella zona E1 Ce è vietata ogni nuova edificazione. ( vedi stralcio allegato del PRG. vigente) |
| Strumento urbanistico Adottato:  | Piano regolatore generale  |
| In forza della delibera:         | Delibera C.C: n 4 del 27-02-2016   |



|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Zona omogenea:                | zona A " Edifici di valore storico documentale", NTA art. 13 e 18 ( per fog. 94 mapp 273) // zona "Aree di pertinenza dei borghi", NTA art. 15 (per area pertinenziale fog 94 mapp 653)  |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>NTA "PARTE SECONDA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E USI" art.13 - lo spazio edificato - classificazione degli edifici in aree urbanizzate 1. Generalità . Lo spazio edificato costituito dal patrimonio edilizio esistente viene ordinato per classi di valore sull'intero territorio comunale ai sensi dell'art. 95 della LR 65/2014 come di seguito articolato in (osservazione n. 52/64 Soprintendenza e Regione): a. Edifici sottoposti a vincolo ai sensi del Codice del paesaggio; b. Edifici di rilevante valore storico-monumentale; c. Edifici di rilevante valore storico-architettonico; d. Edifici di valore storico-architettonico; e. Edifici storicizzati con caratteri di omogeneità tipologica-architettonica; f. Edifici con presenza di elementi culturali di interesse storico-documentale; g. Edifici significativi della cultura materiale del luogo. h. Edificato recente/edificato recente elementi incongrui. .... 3. Edifici di rilevante valore storico-architettonico 3.1 Definizioni. Si intendono per edifici di rilevante valore storico-architettonico gli edifici che rappresentano emergenze del territorio comunale tra cui gli immobili riconosciuti come "beni culturali" ai sensi del DLgs 42/2004 (Parte II, Titolo I) ma non sottoposti a notifica da parte degli organi nazionali. 3.2 Individuazione. Gli edifici di rilevante valore storico-architettonico sono individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000 fra i quali sono presenti quelli riconosciuti come "beni culturali" ai sensi del DLgs 42/2004 (Parte II, Titolo I). 3.3 Disciplina degli interventi. Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo con le limitazioni della disciplina del successivo Capo III – Classificazione e disciplina degli ambiti e aree urbanizzate. Qualora all'interno degli immobili individuati come "beni culturali" siano presenti porzioni incluse nel provvedimento di notifica, l'esecuzione di interventi edilizi sulle porzioni medesime è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza. 3.4 Recepimento. Gli immobili interessati da decreti di notifica di vincolo ai sensi del DLgs 42/2004 (Parte II, Titolo I) successivi all'efficacia del presente Piano Operativo, vengono classificati come edifici di valore storico-monumentale, con presa d'atto mediante determinazione dirigenziale. CAPO III - Classificazione e disciplina degli ambiti e aree urbaniz-</p> |



|   |  |
|---|--|
|   | <p>zate art.18 - ambito dei centri storici minori/borghi storici e e delle aree con edifici e complessi storici (osservazione 62) (zona A) 1. Definizione. L'ambito dei centri storici minori/borghi storici oltre ai borghi di Mignegno e Casa Corvi individua numerosi borghi, più o meno consistenti, di matrice storica ubicati nelle UTOE di Pontremoli (borgo di Vignola), nelle UTOE Est ed Ovest di Pontremoli e nelle UTOE del Guinadese, della Val d'Antena e dell'alta valle del Magra collocati; essi caratterizzano le parti collinari e montane del territorio molte parti del territorio esterno al Capoluogo comunale e rappresentano un presidio per la tutela e valorizzazione dell'intero comune. 2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente. All'interno dei centri storici minori/borghi storici gli interventi edilizi devono essere sempre volti alla tutela e conservazione del patrimonio storico entro il quale sono riconoscibili secondo la classificazione di cui al comma 1 del precedente articolo 13. 3. Individuazione. Il patrimonio edilizio esistente sulla base della classificazione di cui al comma 1 è individuato con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo dei centri minori in scala 1:2.000. 4. Disciplina degli interventi. Gli interventi consentiti in relazione alla classificazione, diversi dalla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, sono soggetti alle limitazioni elencate in tabella. ( VEDI ALLEGATI STRALCIO NTA POC)</p> |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | SI   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO   |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | NON E' POSSIBILE AUMENTARE I VOLUMI ESISTENTI  |
| Rapporto di copertura:  | NON E' POSSIBILE VARIARE IL RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE  |
| Altezza massima ammessa:  | NON E' POSSIBILE MODIFICARE LE ALTEZZE ESISTENTI I   |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO   |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI   |
| Note:   | L'EDIFICIO NON HA AVUTO VARIAZIONI VOLUMETRICHE E PROSPETTICHE RISPETTO ALLA CONFORMAZIONE ORIGINARIA ED E' QUINDI CONFORME ALLE INDICAZIONI PRESENTI NEL PRG VIGENTE E NEL POC ADOTTATO   |

**Note sulla conformità:**



Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fog 94 Mapp 653

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto FOG 94 MAPP 273 SUB 2**

L'immobile è inserito in un isolato della frazione di Casalina del comune di Pontremoli.

L'abitazione in aderenza ad altre abitazioni e ha due accessi al piano abitato, uno attraverso la corte di pertinenza individuata al fog 94 mapp 653 e uno attraverso la corte del mappale 268.

La corte di pertinenza al momento dell'esecuzione è ancora intesta al signor Orefici Vittorio in quanto la successione testamentaria depositata presso l'Agenzia delle entrate di Roma 3 non è stata volturata agli eredi.

Oltre l'abitazione è presente una soffitta al piano primo con accesso indipendente dal viottolo comunale che costeggia l'immobile, e un ripostiglio cantina al piano seminterrato con accesso dalla corte di pertinenza.

L'immobile di antica costruzione, presumibilmente risalente al 1400, era un edificio classificato come rurale e solo nel 1993 è stato costituito al catasto urbano.

La struttura portante verticale è in muratura mista di pietrame, le strutture orizzontali di solaio sono in parte a volta e in parte consolidate con putrelle e tavelloni, la copertura è in struttura lignea costituita da travi e correntini e rifinita con tegole in laterizio.

La porzione abitabile è al piano terra ed è composta da un ingresso, due camere, un bagno, un corridoio, una sala e una cucina.

Le porzioni a cantina e a soffitta presentano delle partizioni interne sempre destinate o a soffitta o a cantina.

L'abitazione è collegata alla fognatura nera, all'acquedotto comunale e all'elettricità e al gas.

L'impianto di riscaldamento a termosifone è attualmente non funzionante in quanto necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quattro delle sei finestre hanno un oscurate esterno costituito da persiane sempre in legno, mentre le restanti due finestre, nel locale cucina, hanno esternamente una griglia in ferro battuto di protezione e l'altra una tapparella in legno.

Gli intonaci interni ormai degradati dall'umidità in calce e sabbia rifiniti al civile sono imbiancati a calce, la pavimentazione è in principalmente in marmette di graniglia nel bagno è invece presente una piastrella in ceramica.

L'immobile è in mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di manutenzione straordinaria per eliminare l'umidità presente in alcune murature, per sistemare la copertura, per ammodernare e rendere conformi gli impianti.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **127,65**

E' posto al piano: S1-T



L'edificio è stato costruito nel: circa 1400

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente anni 70

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Fog 94 mapp 273 sub 2; ha un'altezza utile interna di circa m. Variabile, alcuni locali H=240 altri H=255

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due, il piano terre e il piano primo a soffitta e di cui interrati n. uno, semiinterrato destinato a cantina

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta uno stato di conservazione mediocre in quanto sono necessari interventi di manutenzione straordinaria finalizzati a eliminare l'umidità di risalita e risanare la copertura.

Oltre all'intervento in copertura finalizzato alla sostituzione della attuale struttura lignea e delle tegole di copertura sono da prevedere interventi sugli impianti al fine di renderli conformi alle attuali normative.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

|   |  |
|---|--|
| Copertura                                 | tipologia: a falde materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>   |
| Fondazioni                                | tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b><br>- Note: Da una valutazione di massima sul fabbricato si può ipotizzare delle fondazioni continue in muratura di pietrame, e dall'esame dell'assetto statico non si sono evidenziati problemi di instabilità. |
| Solai                                     | tipologia: <b>archi e/o volte in muratura</b> condizioni: <b>buone</b><br>Riferito limitatamente a: Volte a botte nel locale bagno e nel corridoio di disimpegno a vari locali   |
| Strutture verticali                       | materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b><br>- Note: La struttura è in muratura di pietrame ed è in buone condizioni, non si sono evidenziati dissesti o lesioni.  |
| <b>Componenti edilizie e costruttive:</b> |  |
| Infissi esterni                           | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b><br>- Note: Finestra locale cucina  |
| Infissi esterni                           | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b><br>- Note: Finestra locale cucina  |
| Infissi esterni                           | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>  |
| Infissi interni                           | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b><br>- Note: Porte interne  |
| Pavim. Interna                            | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Riferito limitatamente a: Sono presenti nel locale cucina e nel bagno   |
| Pavim. Interna                            | materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>buone</b><br>Riferito limitatamente a: Sono presenti nei locali rimanenti esclusi ovviamente cantina e soffitta   |
| Portone di ingresso                       | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>   |



Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**  
 - Note: Attualmente la norma prevede la separazione tra linee luce e linee prese e da come è strutturato l'impianto non risulta tale separazione.

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**  
 - Note: Occorre ripristinare gli attacchi alle utenze, cucina a gas e caldaia per produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**  
 - Note: L'impianto a termosifone è attualmente non funzionante in quanto privo di caldaia

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

|   |    |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI |
| Impianto a norma  | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Riscaldamento:**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI  |
| Tipologia di impianto            | autonomo                                    |
| Stato impianto                   | non utilizzabile in quanto privo di caldaia |
| Potenza nominale                 | non presente                                |
| Impianto a norma                 | NO  |



|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
|---------------------------------------|----|

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Varie:**

Impianto con boiler elettrico. Impianto privo di conformità di installazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"): •100% superfici calpestabili •100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) 050% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari , locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) per un massimo del 10 % della Superficie reale netta abitabile •locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate .elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani. computabili nella quota massima del 10% della superficie calpestabile più le pareti interne non portanti

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e porticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e giardini Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi. computabili nella quota massima del 30% della superficie coperta

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima: .cantina 25% .box 40-80% .posto auto coperto/scoperto 25-50% •mansarde rifinite 80% .locali interrati abitabili 60% computabili nella quota massima del 15% della superficie calpestabile



| Destinazione       | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| INGRESSO           | sup reale netta        | 5,80                        | 1,00   | 5,80                   |
| SALA               | sup reale netta        | 13,86                       | 1,00   | 13,86                  |
| CUCINA             | sup reale netta        | 19,93                       | 1,00   | 19,93                  |
| BAGNO              | sup reale netta        | 8,60                        | 1,00   | 8,60                   |
| CAMERA 1           | sup reale netta        | 15,14                       | 1,00   | 15,14                  |
| CAMERA 2           | sup reale netta        | 19,77                       | 1,00   | 19,77                  |
| DISIMPEGNO         | sup reale netta        | 19,02                       | 1,00   | 19,02                  |
| PARETI PERIMETRALI | sup potenziale coperta | 10,21                       | 1,00   | 10,21                  |
| CANTINA E SOFFITTA | sup potenziale coperta | 15,32                       | 1,00   | 15,32                  |
|                    |                        | <b>127,65</b>               |        | <b>127,65</b>          |

**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: anno 2017 secondo semestre

Zona: Pontremoli

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: di cui al punto **Fog 94 Mapp 653**

L'immobile è inserito in un isolato della frazione di Casalina del comune di Pontremoli costituisce corte pertinenziale del fabbricato al fog 94 mapp 273 sub 2.

Il cortile è recintato con muretti a sasso e presenta due livelli, uno a quota più bassa permette l'accesso alla cantina del fabbricato principale posta al piano seminterrato l'altro a quota via di Casalina da cui si accede permette l'ingresso all'abitazione.

La superficie del cortile è completamente cementata, la recinzione alta circa 70-80 cm è aperta verso il mapp 272 ed è in scaglie di pietra e con copertina in laterizio.

Il cancello di accesso alla corte è in acciaio con disegno semplice ed è ancorato a sinistra al corpo di fabbrica, a destra ad un pilastro in pietra locale.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di Maddalena Brozzi- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: BRZMDL49T59C269G - Stato Civile: VEDOVA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85,00**

il terreno risulta di forma S1-T ed orografia Fog 94 mapp 653

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente anni 70

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il cortile presenta uno stato di conservazione discreto in quanto sono necessari interventi di manutenzione ordinaria solo sul cancello d'accesso per ravvivarne la coloritura e evitare processi ossidativi.

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

|   |    |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico                                   | NO |
| Impianto a norma  | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Riscaldamento:**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO  |
| Tipologia di impianto            | autonomo                                    |
| Stato impianto                   | non utilizzabile in quanto privo di caldaia |
| Potenza nominale                 | non presente                                |

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso resi-denziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"): •100% superfici calpestabili •100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) 050% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari , locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) per un massimo del 10 % della Superficie reale netta abitabile •locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate .elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani. computabili nella

Pag. 23

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



quota massima del 10% della superficie calpestabile più le pareti interne non portanti

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e porticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e giardini Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi. computabili nella quota massima del 30% della superficie coperta

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima: .cantina 25% .box 40-80% .posto auto coperto/scoperto 25-50% •mansarde rifinite 80% .locali interrati abitabili 60% computabili nella quota massima del 15% della superficie calpestabile

| Destinazione                       | Parametro             | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| CORTILE ESTERNO<br>FOG 94 MAPP 653 | superf. esterna lorda | 85,00                       | 0,10   | 8,50                   |
|                                    |                       | <b>85,00</b>                |        | <b>8,50</b>            |

#### 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: anno 2017 secondo semestre

Zona: Pontremoli

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sistema più consono e attendibile al fine di stimare l'effettivo valore di mercato dell'immobile in questione è quello "comparativo".

Il metodo di stima per comparazione diretta, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto, porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui intorno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.



La scelta degli immobili da comparare, richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato, non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, infatti, all'interno di uno stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree (omogenee) nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore, risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati sono raggruppati all'interno di diverse categorie quali:

- Caratteristiche di collocazione (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati, uffici pubblici facilmente raggiungibili, ecc. ecc.)
- Caratteristiche di posizione (esposizione dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc. Ecc.)
- Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche ed eventuali pregi nonché la tipologia, condizioni statiche della struttura, le rifiniture ecc. Ecc.)
- Caratteristiche produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, presenza di mutui bancari, ecc.)

Dalla ricerca di mercato effettuata sulla base di compravendite recenti, in considerazione delle offerte di vendita proposte dagli specialisti operanti nel settore immobiliare (vedi agenzie immobiliari) e grazie ai valori o.m.i. (osservatorio mercato immobiliare) si valuta che i prezzi di mercato della zona in cui risulta ubicato l'immobile da stimare variano da un minimo di € 750/mq. Ad un massimo di € 1100/mq.

La variazione del prezzo al metro quadrato dipende da alcuni fattori come dallo stato di manutenzione del fabbricato, dalle opere di ristrutturazione che devono essere eseguite (vedi la messa a norma degli impianti in genere, nel rispetto delle normative vigenti), dalla distanza dal mare, dalla presenza di spazi verdi o parchi nelle immediate vicinanze e infine, ma non per questioni di importanza dalla presenza di servizi per il cittadino.

Per il calcolo della consistenza immobiliare del bene, si fa riferimento a quanto previsto dal Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005.

Oltre al metodo compartivo di stima mono parametrico diretto si è proceduto a valutare gli immobili mediante il metodo della capitalizzazione del reddito netto (Stima per comparazione indiretta) ottenibile attraverso l'affitto dell'immobile.

Il tasso di capitalizzazione è stato calcolato tenendo a riferimento alle caratteristiche demografiche e urbane del centro e in particolare in funzioni delle dimensioni del centro abitato. Stabilito il tasso medio si fanno delle aggiunte e detrazioni in funzione delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari on-line:



immobiliare.it  
 casa.it  
 trovacasa.net

Agenzia delle Entrate: Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017 secondo semestre;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Agenzia delle Entrate: Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017 secondo semestre

Abitazioni Civili stato conservativo Normale: 750 - 1100 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### FOG 94 MAPP 273 SUB 2. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.750,03, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

| Destinazione       | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| INGRESSO           | 5,80                   | € 925,00        | € 5.365,00         |
| SALA               | 13,86                  | € 925,00        | € 12.820,50        |
| CUCINA             | 19,93                  | € 925,00        | € 18.435,25        |
| BAGNO              | 8,60                   | € 925,00        | € 7.955,00         |
| CAMERA 1           | 15,14                  | € 925,00        | € 14.004,50        |
| CAMERA 2           | 19,77                  | € 925,00        | € 18.287,25        |
| DISIMPEGNO         | 19,02                  | € 925,00        | € 17.593,50        |
| PARETI PERIMETRALI | 10,21                  | € 925,00        | € 9.444,25         |
| CANTINA E SOFFITTA | 15,32                  | € 925,00        | € 14.171,00        |

|   |              |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo                 | € 118.076,25 |
| COEFFICIENTE GLOBALE PER STIMA SINTETICA detrazione di € 27326.22 | € -27.326,22 |
| Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo    | € 106.477,26 |
| Valore corpo  | € 98.613,65  |
| Valore Accessori  | € 0,00       |
| Valore complessivo intero   | € 98.613,65  |
| Valore complessivo diritto e quota                                | € 98.613,65  |

#### Fog 94 Mapp 653.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.862,50.

| Destinazione                       | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| CORTILE ESTERNO FOG<br>94 MAPP 653 | 8,50                   | € 925,00        | € 7.862,50         |

|   |            |
|---|------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 7.862,50 |
| Valore corpo                                      | € 7.862,50 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00     |
| Valore complessivo intero                         | € 7.862,50 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 7.862,50 |

#### Riepilogo:

| ID                       | Immobile                         | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------|----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| FOG 94 MAPP 273<br>SUB 2 | Abitazione di tipo popolare [A4] | 127,65           | € 98.613,65                   | € 98.613,65            |
| Fog 94 Mapp 653          |                                  | 8,50             | € 7.862,50                    | € 7.862,50             |



**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% ) | € 15.971,42 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 8.471,22  |

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

|   |             |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 82.033,50 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 0,00      |

Data generazione:  
29-05-2018

L'Esperto alla stima  
**Federico Costucci**

