

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

**N.R.G. E.I. 41/2023**

data udienza:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Marco Molendi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Roberto Carra  
**Codice fiscale:** CRRRRT59C02F023R  
**Studio in:** Via G. Pascoli 39 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 41077  
**Fax:** 0585 41077  
**Email:** ro.carra@archiworld.it  
**Pec:** ro.carra@pec.it

Beni in **Podenzana (MS)**  
Località/Frazione **Taria di Montedivalli**  
Via Serralta

## INDICE

### Lotto: 001

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

Beni in **Podenzana (MS)**  
Località/Frazione **Taria di Montedivalli**  
Via Serralta

### Lotto: 001

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

Il precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Antonio Trotta di Pavia, certificato del 26/04/2023 in atti. Lo scrivente ha richiesto le certificazioni mancanti: estratto di matrimonio, certificate contestuale di residenza, per [REDACTED] il Comune di La Spezia non ha ancora risposto.

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

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

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Taria di Montedivalli, Via Serralta**

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

- [REDACTED] nata a [REDACTED], Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

- [REDACTED] nato a [REDACTED], Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED],

- foglio **14**, particella **556**, subalterno **4**, graffata part.552 sub.11, comune Podenzana, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 Vani, superficie Totale mq.188, totale escluso aree scoperte mq.184, rendita € 464,81

Derivante da: Atto del 25/01/2008 Pubblico ufficiale SCRUFARI PASQUALE Sede SARZANA (SP) Repertorio n. 185245 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1479.1/2008 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 27/02/2008. FUSIONE del 28/05/2009 Pratica n. MS0061043 in atti dal 28/05/2009 FUSIONE (n. 4523.1/2009)

Millesimi di proprietà di parti comuni: No condominio

Confini: a nord porzione di fabbricato part. 552 sub.10; a est con area libera su terreni di proprietà di terzi part.565 e 566; a sud com porzione di fabbricato part.556 sub.3; a ovest con area libera su corte.

Note sulla conformità catastale: **L'immobile oggetto della presente relazione con variazione n.4523.1/2009 del 28/05/2009 deriva dalla fusione degli immobili identificati al Fg.14 Part.552 Subalterno 3 e 9 e Part.556 Subalterno 4.**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: divorziato

- Ulteriori informazioni sul debitore: Al momento dell'acquisto del bene pignorato lo stato civile era coniugato con [REDACTED] in Comunione legale dei beni, data matrimonio 21/10/2001. Con sentenza del tribunale di La Spezia in data 06.02.2023 n.84/23 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto da [REDACTED].

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] -

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Divorziata

- Ulteriori informazioni sul debitore: Al momento dell'acquisto del bene pignorato lo stato civile era coniugata con [REDACTED] in Comunione legale dei beni, data matrimonio 21/10/2001. Con sentenza del tribunale di La Spezia in data 06.02.2023 n.84/23 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto da [REDACTED].

Ulteriori comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata indicazione del bagno nel sottoscala al P.T.; mancata indicazione di uno scalino semicircolare al P.1° di inizio scala e accesso alla cucina; non corretta indicazione di una finestra sul prospetto ovest p.2°, mancata indicazione di uno scalino nel passaggio tra la sala e la zona notte (part.552 sub.9 e part.556 sub.4), lievi modifiche alle aperture.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuove planimetrie

Descrizione delle opere da sanare: come sopra riportato

spese tecniche bolli e sanzioni: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

**Note sulla conformità catastale:** Nella planimetria è riportata una piccolo corte antistante l'ingresso al P.T. al momento del sopralluogo detta corte era utilizzata per accedere e recedere anche da altre proprietà poste avallate del bene pignorato.

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

Pignorata l'intera proprietà

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

Nel Comune di Podenzana in località Taria in Via Serralta, nella porzione di territorio toscano che si insinua nella Liguria, porzione di fabbricato terra tetto facente parte di un agglomerato lineare di vecchia e/o antica costruzione composto da più unità residenziali e locali di servizio. Da via Serralta si arriva al bene pignorato a piedi percorrendo uno stradello che passando sotto un voltone consente di arrivare sul lato opposto della schiera dove a circa metà del fronte vi è l'ingresso al bene pignorato. La zona è isolata e tranquilla circondata da boschi e campi. Nella zona non vi sono servizi alla residenza per questo occorre spostarsi a Ceparana, Albiano Magra e in altri centri nel raggio di alcuni chilometri (Ceparana è a circa Km.5,5).

**Caratteristiche zona:** isolata normale**Area urbanistica:** residenziale-agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.**Servizi offerti dalla zona:** no**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Ceparana, Podenzana, Aulla. La Spezia.**Attrazioni paesaggistiche:** Boschi.**Attrazioni storiche:** Centri storici minori.**Principali collegamenti pubblici:** Assenti il più vicino è a km.1,7 nella SP n.20

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall' escutato [REDACTED] e dalla sua famiglia

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; sede [REDACTED]; contro [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca Volontaria; Importo ipoteca: € 242.000,00; Importo capitale: € 121.000,00 ; A rogito di Notaio Scrufari Pasquale di Sarzana ai nn. 185575/19513; Iscritto a Massa in data 15/05/2008 ai nn. 5124/1010 ;  
Note: nell'iscrizione vengono colpiti I seguenti beni: FG.14 part.552 sub.9 e sub.3 e la part.552 sub.4 quest'ultima non corrisponde al bene pignorato che è part.556 sub.4

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario ; A rogito di Tribunale di Massa in data 29/03/2023 ai nn. 604 iscritto/trascritto a Massa in data 14/04/2023 ai nn. 3547/2852;

##### 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:** No condominio

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** no condominio.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

**Millesimi di proprietà:** no condominio

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non rinvenute nei pubblici registri, non dichiarate dall'esecutato al momento del sopralluogo.

#### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

No condominio

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

##### Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] nata a [REDACTED], Proprieta' 1/2

- [REDACTED] nato a [REDACTED], Proprieta' 1/2

Dal 25/01/2008 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Scrufari Pasquale di Sarzana, in data 25/01/2008, ai nn. 185245/19336; trascritto a MASSA, in data 25/02/2008, ai nn. 1479/2222.

Note: Il bene è pervenuto agli esecutati da [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED]. Nell'atto di compravendita il bene era identificato con i precedenti dati catastali FG.14 Part.556 Sub.4 e FG.14 Part.552 Sub.3, oggi FG.14 Part.556 Sub.4 graffata a part.552 sub.11. L'immobili come sopra identificato deriva dalla fusione degli immobili identificati al Fg.14 part.552 Sub.3 e 9, e Part.556 Sub.4.

Nota: Al momento dell'atto gli esecutati erano sposati tra loro in comunione legale dei beni

##### Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] nata a [REDACTED], Proprieta' 1/2

- [REDACTED] nato a [REDACTED], Proprieta' 1/2

dal 25/01/2008 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio

Scrufari Pasquale di Sarzana, in data 25/01/2008, ai nn. 185244/1935; trascritto a MASSA, in data 25/02/2008, ai nn. 2221/1478.

Nota: Atto di divisione tra gli esecutati e [REDACTED], atto relativo alla porzione di immobile identificato in atti al fg.14, part.552 sub.9, oggi soppresso.

Nota: Al momento dell'atto gli esecutati erano sposati tra loro in comunione legale dei beni

## 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] in comunione legale proprietà 1/1 dal 01/04/1993 al 25/02/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Scrufari Pasquale di Sarzana, in data 01/04/1993, ai nn. 56129; trascritto a MASSA, in data 09/04/1993, ai nn. 2747/2165.

Note: Nell'atto vine trasfrita con altri beni anche la particella 556 del fg.14 da cui deriva la particella 556 sub.4. I beni provengono da [REDACTED] nato il [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nata a [REDACTED], proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. dal 02/09/1993 al 25/01/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Isio Zannoni di Aulla, in data 09/09/1993, ai nn. 132735; trascritto a MASSA, in data 17/09/1993, ai nn. 7416/5652.

Note: Atto di provenienza relativo a Fg.14 part.552 sub.3 oggi soppresso. I beni sono pervenuti da [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED], proprieta' 1/4; - [REDACTED], proprieta' 1/4; - [REDACTED]; - [REDACTED], proprieta' 1/4; dal 18/01/1999 al 25/01/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Scrufari di Sarzana , in data 18/01/1999, ai nn. 116203/12.244; registrato a Sarzana, in data 08/02/1999, ai nn. 26; trascritto a MASSA, in data 05/02/1999, ai nn. 943/630.

Note: l'atto di compravendita è realivo a più beni tra cui l'immobile identificato dal fg.14 part.552 sub.6 da cui è derivato il sub.9 da cui deriva in parte il bene oggi pignorato.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3033

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.140 L.R.T. n.1/2005

Per lavori: Istallazione di generatore di calore in difformità alla collocazione prevista dai precedenti titoli abilitativi e modeste variazioni prospettiche ...

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 12/02/2011 al n. di prot. 718

Rilascio in data 08/10/2011 al n. di prot. 196

NOTE: trattasi di sanatoria non viene presentata l'agibilità.

Numero pratica: Piano di recupero pratica edilizia n.2109

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruzione

Per lavori: Progetto di recupero edilizio e valorizzazione ambientale di fabbricati in località Taria

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 28/06/2000 al n. di prot. 2603

Rilascio in data 29/05/2001 al n. di prot. 650

NOTE: Segue variante

Numero pratica: Piano di recupero pratica edilizia n.2184

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruzione

Per lavori: Progetto di recupero edilizio e valorizzazione ambientale di fabbricati in località Taria

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 27/02/2002 al n. di prot. 879

Rilascio in data 04/07/2002 al n. di prot. 670

NOTE: Trattasi di Piano di Recupero di iniziativa privata prot. 2603 del 28/06/2000 e successiva integrazione prot. n.3389 del 31/08/2000 adottato con delibera C.C. n.52 del 25/09/2000, approvato con Delibera C.C. n.6 del 12/03/2001. Nel fascicolo è presente il deposito presso il Genio Civile di Massa Carra della pratica n.967 del 2002 inviata al comune il 06/02/2003 a cui fa seguito il certificato di collaudo statico depositato il 18/03/82010 a firma dell'Ing. Cesare Tinelli.

- Agibilità non rintracciata, l'Ufficio Tecnico del Comune si è riservato di approfondire le ricerche, in via prudenziale si considera il fabbricato privo di agibilità pertanto il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a presentare segnalazione certificata di agibilità pagando le relative sanzioni, questo si è tenuto conto in sede di valutazione del bene con l'applicazione di una riduzione del valore in percentuale.

Numero pratica: 1381

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento del tetto e del soffitto

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 25/05/1994 al n. di prot. 21

NOTE: Agibilità non rivenuta, pratica non rinvenuta.

NOTE: L'ufficio tecnico del Comune di Podenzana si è riservato di svolgere ulteriori ricerche .

**Nota generale:** In caso di produzione da parte del Comune di Podenzana della documentazione al momento non rinvenuta entro la data di udienza fissata per il 03/09/2024 lo scrivente provvederà a integrare la presente relazione.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche alla distribuzione interna, mancata realizzazione di tramezzi interni, modifiche alla posizione delle porte interne, diverso disegno della scala interna e diverso disegno e dimensione del vano scala nei solai, realizzazione di servizio igienico al piano terra nel sotto scala (locale ingresso), cambio di destinazione del locale cantina al piano terra.

Regolarizzabili mediante: Per il cambio di destinazione della cantina si prevede il ripristino dello stato legittimo per le altere difformità la presentazione di una SCIA in sanatoria. Presentazione di sanatoria strutturale.

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche distributive, modifiche alla scala interna , modifiche ai solai per diverso disegno della scala. Ripristino della destinazione d'uso del locale cantina a sinistra entrando al P.T..

Spese tecniche, verifiche e rilievi, predisposizione pratiche, snazioni e sanatorie, costi per ripristini e adeguamenti.: € 12.000,00

Oneri Totali: **€ 12.000,00**

Note: I costi sopra riportati sono indicative per una corretta definizione sono necessarie: verifiche tecniche approfondite, sondaggi e prove non rientranti nell'incarico.

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

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Non specificato   |
| In forza della delibera:  | Piano strutturale Comunale approvato con delibera del C.C. n.3 del 03/03/2020 pubblicato sul Burert il 29/04/2020; Piano strutturale intercomunale approvato dal Comune di Podenzana con Delibera del C.C. n.2 del 09/02/2021 |
| Zona omogenea:  | Zona AS 1: Complessi edilizi isolati, edifici sparsi e manufatti storici - con Pino di Recupero   |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Piano di Recupero Delibera C.C. n.14 del 29.06.2021   |
| 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  |
| Altro:  | Trattasi di porzione di fabbricato  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI  |
| Note:   | L'intervento di più ampia portata è stato realizzato in base al Piano di Recupero Delibera C.C. n.14 del 29.06.2021   |

**Note sulla conformità:**

Conforme alle previsioni di piano.

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

Nel Comune di Podenzana in località Taria in Via Serralta, porzione di fabbricato terra tetto facente parte di un agglomerato lineare di vecchia o antica costruzione composto da più unità residenziali e locali di servizio. Da via Serralta si arriva al bene pignorato a piedi percorrendo uno stradello che passando sotto un voltone consente di arrivare sul lato opposto della schiera (ovest) dove a circa metà del fronte vi è l'ingresso al bene pignorato. L'intero aggregato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione per lo più rientranti nell'intervento previsto nel Piano di Recupero di iniziativa privata di cui si è detto nel capitolo specifico. Il fabbricato è

composto: al P.T. da ambiente di ingresso con scala di distribuzione ai veri piani e posta di fronte al portone di ingresso, bagno nel sottoscala e, a sinistra entrando, un secondo ambiente indicato come ripostiglio in catastato e cantina nel progetto ma al momento del sopralluogo utilizzato come soggiorno con camino; la scala di distribuzione è a giorno al piano primo e secondo; al primo piano vi è la sala mentre a destra, sbarcando al piano, vi è la cucina raggiungibile salendo un paio di scalini il primo dei quali di ampie dimensioni e di forma semicircolare è in comune con la scala di accesso al secondo piano, dalla cucina si accede alla terrazza sul prospetto est; al secondo piano vi è un ambiente unico come quello sottostante, a metà della parete a sinistra sbarcando dalla scala vi è l'accesso alla zona notte raggiungibile scendendo quattro scalini che immettono nel corridoio di distribuzione, percorrendolo a sinistra vi è il bagno di ampie dimensioni con vasca, a destra vi è una camera singola mentre in fondo al corridoio vi è la camera matrimoniale, con a sinistra entrando, stanza armadi aperta sulla camera. Il secondo piano è sotto tetto con le travi a vista ad eccezione della camera matrimoniale e della stanza armadi che hanno soffitto piano in muratura. Le altezze interne dei vari ambienti ad esclusione della sala al secondo piano, sono di altezza utile interna inferiore a m.2,70 ma trattasi di ristrutturazione di fabbricato preesistente di antica costruzione ed inoltre le destinazioni e le altezze sono riportate nel progetto di ristrutturazione approvato dal Comune di Podenzana lo stesso dicasi per i rapporti aero illuminanti. Le finestre dell'ultimo piano zona notte sono quelle originarie in legno con persiane in legno e sono in mediocri condizioni di manutenzione e necessitano di lavori di manutenzione e ripristino. Gli infissi del ripostiglio e dell'ingresso al P.T., lato corte, sono in ferro, i rimanenti infissi dell'unità sono in legno con finitura esterna in alluminio e vetrocamera, soltanto la portafinestra della cucina al P.1° è dotata di persiana esterna (alluminio). Il locale ripostiglio al P.T. è in pietra con volta in pietra, la parte inferiore delle pareti è intonacata, l'ingresso è intonacato ed ha soffitto orizzontale, i muri sono di grosso spessore, la pavimentazione è mista vecchie mattonelle e nuove. Le pareti presentano tracce evidenti di umidità nella parte inferiore con distacco degli intonaci e dello zoccolino, nel lato Este del fabbricato il piano di campagna è a quota superiore rispetto al pavimento del P.T.. Il bagno nel sottoscala ha una porzione di muratura in pietra a vista, mentre il resto delle pareti sono intonacate e in parte rivestite con piastrelle, il bagno è dotato di doccia, la porta di accesso al bagno è scorrevole in vetro satinato ed è mancante delle chambrane. Le scale sono in cemento armato con scalini in muratura tinteggiati, con corrimano e ringhiere in ferro al primo e secondo piano, gli scalini in particolare quelli tra il pino terra ed il primo risultano usurati. Il salotto al primo piano ha pareti esterne in pietra facciavista, quelle interne intonacate e tinteggiate con nicchie contornate da mattoni a vista. I pavimenti al primo piano sono in tutti gli ambienti in cotto smaltato con disegni geometrici, le finestre e la portafinestra della cucina hanno soglie, davanziali rivestiti in marmo. Dalla cucina si accede alla terrazza sul prospetto est del fabbricato, dove è ricavato l'alloggiamento della caldaia a gas chiuso con una porta in legno in pessime condizioni. La terrazza è pavimentata in cotto, la ringhiera è in ferro. Anche al P.1° sulle porzioni superiori delle pareti in pietra e nelle parti intonacate e intorno alle finestre si rilevano tracce di umidità probabilmente richiamata dalla muratura in pietra della parete esterna. Al secondo piano soltanto la parete esterna del vano scala è in pietra facciavista mentre tutte le altre sono intonacate al civile. Gli impianti sono sotto traccia, prese, interruttori deviatori ecc. sono mancanti delle placche esterne; mancano alcune porte interne o sono mancanti del tutto o in parte le chambrane; i radiatori sono in alluminio.

Il fabbricato ha bisogno di lavori di manutenzione, sia per i problemi di umidità che per l'usura di alcune parti e componenti, oltre ai problemi degli infissi di cui si è detto.

NOTA: Si precisare che, in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti posti, ad oggi il C.T.U. non è in grado di stabilire se le opere siano state realizzate a perfetta regola d'arte e secondo le normative vigenti; in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, nello svolgimento delle operazioni estimative sono state necessariamente operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato e stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e de! D.Lgs 16 gennaio

2008 n. 4 e successive modificazioni.

- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 92/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: divorziato - Ulteriori informazioni sul debitore: Al momento dell'acquisto del bene pignorato lo stato civile era coniugato con ██████████ in Comunione legale dei beni. Con sentenza del tribunale di La Spezia in data 06.02.2023 n.84/23 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto da ██████████.

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: Divorziata - Ulteriori informazioni sul debitore: Al momento dell'acquisto del bene pignorato lo stato civile era coniugata con ██████████ in Comunione legale dei beni. Con sentenza del tribunale di La Spezia in data 06.02.2023 n.84/23 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto da ██████████.

Ulteriori comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **145,00**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo insieme ha necessità di lavori di manutenzione alcuni infissi sono in cattive o pessime condizioni di manutenzione e hanno necessità di interventi e sostituzioni, si rilevano tracce di umidità in alcuni ambienti con distacco di materiale mancano alcune finiture si veda quanto riportato in perizia.

Per lo stato di conservazione sopra riportato per i lavori necessari e le spese tecniche e gli accertamenti viene prevista una riduzione in percentuale del valore del bene come riportato nel capitolo "Valorizzazione".

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

|                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| Esiste impianto elettrico          | SI                               |
| Epoca di realizzazione/adequamento | Interventi successivi negli anni |

|   |   |
|---|---|
| Impianto a norma  | NO  |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO  |
| Note  | Non sono state rintracciate o fornite le certificazioni relative all'impianto pertanto lo scrivente non può esprimersi in merito alla regolarità dell'impianto. Per quanto qui non riportato si rimanda alle note generali di cui sotto |

**Riscaldamento:**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI  |
| Tipologia di impianto                 | A gas con caldaia posta sulla terrazza e radiatori a parete   |
| Stato impianto                        | non in funzione al momento del sopralluogo  |
| Potenza nominale                      | non fornita   |
| Epoca di realizzazione/adeguamento    | Interventi successivi negli anni  |
| Impianto a norma                      | NO  |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO  |
| Note                                  | Non sono state rintracciate o fornite le certificazioni relative all'impianto pertanto lo scrivente non può esprimersi in merito alla regolarità dell'impianto. Per quanto qui non riportato si rimanda alle note generali di cui sotto |

**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                             |
| Motivazioni                                 | Trattasi di scarichi domestici |

**Note generali impianti:**

Al momento del sopralluogo il fabbricato risultava dotato degli impianti minimi necessari all'uso residenziale, ma questi non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, lo scrivente non può escludere

che gli impianti siano danneggiati o usurati, pertanto ai fini del presente lavoro e della vendita del bene in oggetto, gli impianti sono da ritenersi privi delle certificazioni richieste.

Per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, dovrà provvedere agli eventuali adeguamenti, integrazioni, rifacimenti parziali o integrali, e/o quant'altro si rendesse necessario per rendere gli impianti a norma e per poter ottenere le necessarie certificazioni prima di qualsiasi utilizzo. Al momento del sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che gli allacci alle utenze insistono su proprietà di terzi: l'allaccio alla linea elettrica (contatore) è su un palo in mezzo alla proprietà del padre dell'esecutato; l'allaccio (contatore) alla rete idrica comunale e su via Serralta e attraversa terreni di terzi per giungere al fabbricato. Per quanto riguarda il gas ad uso domestico ha precisato che il fabbricato è collegato ad un serbatoio di proprietà del padre ed insistente sulla proprietà di quest'ultimo così come l'impianto di allontanamento delle acque reflue domestiche è collegato all'impianto di smaltimento del padre. L'esecutato ha precisato che per gli allacci di cui sopra non vi è nessun accordo scritto. Lo scrivente in merito a quanto precede non ha elementi per poter valutare se tartasi di diritto acquisito o mero favore. Su via Serralta non è presente la rete fognaria comunale. Non sono stati forniti o rivenuti dati e/o documentazione relativa agli allacci alle utenze ne lo scrivente può dire quale sarà la situazione al momento dell'aggiudicazione. Per quanto sopra riportato l'acquirente dovrà provvedere a richiedere gli allacci alle utenze domestiche eventualmente mancanti o sospesi. Di quanto sopra riportato si è tenuto conto in fase di valutazione riducendo il valore del bene in percentuale come riportato nel capitolo "Valorizzazione".

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Residenziale | sup reale lorda        | 118,00                      | 1,00   | 118,00                 |
| terrazza     | sup lorda di pavimento | 5,00                        | 0,50   | 2,50                   |
| cantina      | sup reale lorda        | 22,00                       | 0,50   | 11,00                  |
|              |                        | <b>145,00</b>               |        | <b>131,50</b>          |

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: Podenzana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1350

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

### 8.2 Fonti di informazione:

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

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori tratti da: OMI per il Comune di Podenzana, zona suburbana/Montedivalli, codice di zona E1; microzona catastale 2; tipologia prevalente: Ville e Villini; destinazione residenziale; valori riportati anno 2023 - 2° semestre; agenzie immobiliari, portali "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subi-to.it"; "Trovacasa.net" ecc..;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il prezzo medio al mq. rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione raffrontabili con il bene in esame in normali condizioni di manutenzione è di circa €1.400,00 al mq., per l'OMI il valori al mq. vanno da €900 a € 1.35000 con un valore medio di € 1.125,00 al mq..

Tenuto conto delle condizioni attuali del mercato si ritiene congruo applicare il valore medio tra i due valori di cui sopra arrotondato per difetto a €1.260,00. al mq. di superficie commerciale per l'abitazione.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 140.836,50.

| <i>Destinazione</i>   | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale  | 118,00                        | € 1.260,00             | € 148.680,00              |
| terrazza  | 2,50                          | € 1.260,00             | € 3.150,00                |
| cantina   | 11,00                         | € 1.260,00             | € 13.860,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo                     |                               |                        | € 165.690,00              |
| <u>Per le problematiche rilevate in perizia detrazione del 15.00%</u> |                               |                        | € -24.853,50              |
| Valore corpo  |                               |                        | € 140.836,50              |
| Valore Accessori  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero   |                               |                        | € 140.836,50              |
| Valore complessivo diritto e quota                                    |                               |                        | € 140.836,50              |

**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] | 131,50                  | € 140.836,50                         | € 140.836,50                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|  |             |
|--|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta <u>all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )</u> | € 21.125,48 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  | € 13.500,00 |

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

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no condominio

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

|   |                     |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 106.211,02        |
| <b>Valore di vendita arrotondato per difetto:</b>                                 | <b>€ 106.000,00</b> |

Data generazione:

09-08-2024

L'Esperto alla stima  
**Roberto Carra**

**Allegati:**

- 1) Documentazione catastale
- 2) Documentazione edilizia:
- 3) Documentazione Urbanistica
- 4) Rilievo stato di fatto
- 5) Titoli di provenienza
- 6) Aggiornamento formalità per nominative
- 7) Certificazioni stato civile e anagrafe
- 8) Valori OMI
- 9) Foto beni pignorati (file zip allegato)