# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXX**

contro: **XXXXX**

N.R.G. E.I. **9/2024**
data udienza: 02/07/2025 ore 10.20

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

Custode Giudiziario: **Roberto Pagliuca**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**
**LOTTO UNICO**
**N. 3 immobili ad uso abitativo e compendio terreni ubicati in Località Braia nel Comune di Pontremoli (MS)**
**Immobile 1: mapp. 600 sub 1;**
**Immobile 2: mapp. 600 sub 2 graffato al mapp. 616 sub 3;**
**Immobile 3: mapp. 1070 e mapp. 598;**
**Compendio terreni: mappali 596, 597 e 601 -**

**Esperto alla stima:** Ing. Davide Ambrosini
**Codice fiscale:** MBRDVD75P25I449V
**Studio in:** Via Variante Aurelia 17 - Sarzana
**Email:** dav.ambrosini@gmail.com
**Pec:** davide.ambrosini@ingpec.eu



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

Beni in **Pontremoli (MS)**
Località/Frazione **Braia**
Loc. Braia

## INDICE

### Lotto: 1 - UNICO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA** ..... 3
Corpo: Immobile 1 - Foglio 24 mappale 600 sub 1 ..... 3
Corpo: Immobile 2 - Foglio 24 mappale 600 sub 2 graffato al mappale 616 sub 3 ..... 4
Corpo: Immobile 3 - Foglio 24 mappale 1070 e mapp. 598 ..... 5
Corpo: Compendio terreni censiti al NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601 ..... 7
**BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)** ..... 8
**2. DESCRIZIONE** ..... 8
**3. STATO DI POSSESSO** ..... 8
**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** ..... 9
**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE** ..... 14
**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI** ..... 16
**7. PRATICHE EDILIZIE** ..... 19
**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO** ..... 41



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

Beni in **Pontremoli (MS)**
Località/Frazione **Braia**
Loc. Braia

## Lotto: 1 - UNICO

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si
**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si

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

**Identificativo corpo: Immobile 1 - Foglio 24 mappale 600 sub 1.**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: Braia, Loc. Braia**

Note: Abitazione civile disposta su due livelli con accesso indipendente, non comunicanti tra loro

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXX [redacted] C.F. XXXXX, foglio **24**, particella **600**, subalterno **1**, indirizzo LOCALITÀ BRAIA, piano T, comune Pontremoli, categoria A/5, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 54 mq, rendita € 81,34

Derivante da: le seguenti pratiche:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 17157.1/2002 del 19/07/2002, pratica n. 73507 in atti dal 19/07/2002 causale VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA;
- CLASSAMENTO n. A00553.1/1994 del 20/04/1994 in atti dal 28/04/1994;
- COSTITUZIONE n.A00553/1994 del 20/04/1994 in atti dal 23/04/1994.

All'epoca dell'Impianto meccanografico del 30/12/1969 il mapp 600 Sub 1 era censito al NCT come Porzione di Fabbricato Rurale, pertanto per il passaggio al NCEU della Porzione Rurale censita al NCT con il mapp 600 sub 1 nell'ambito di un Fabbricato Promiscuo sono state effettuate le seguenti pratiche:

- VARIAZIONE GEOMETRICA n. 2019.1/1993 del 24/08/1993 in atti dal 25/05/1994 ATTO IN DEROGA;
- VARIAZIONE GEOMETRICA n. 844.1/1994 del 12/03/1994 in atti dal 16/03/1994 ATTO IN DEROGA;

Millesimi di proprietà di parti comuni: //

Confini: Lato Nord mapp. 601 e 598, ad Est mapp. 616, a Sud. mapp. 615 (di altra proprietà) e ad Ovest mapp. 1070. (Cfr. Allegato 2 - Visure storiche)

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di **XXXXX - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: XXXXX - Residenza: VIA XXXXXXXXX [redacted] - Stato Civile: coniugato con XXXXXXXXX - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: Cfr. All. 10 - Certificati Anagrafici

Eventuali comproprietari: Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dell'Immobile 1 e la relativa planimetria catastale, tuttavia sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in data 13/09/2024 (in occasione del primo accesso agli immobili).**



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

**Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DOCFA per denuncia di variazione planimetrica.**

**Descrizione delle opere da sanare:**

**Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato al presente rapporto di stima) e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità:**

- **piano terra: mancanza della rampa scale di accesso al livello in cui si sviluppano le due camere;**
- **piano seminterrato: il locale indicato con la destinazione d'uso wc risulta utilizzato, alla data del sopralluogo, come ripostiglio.**
- **nella planimetria catastale la corte di pertinenza sul lato Sud risulta rappresentata al piano terra anziché, correttamente, al livello inferiore.**

**Pratica Docfa: € 800,00**

**Oneri Totali: € 800,00**

Note sulla conformità catastale: **L'Immobile non è conforme dal punto di vista catastale**

*Note generali: I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.*

**Identificativo corpo: Immobile 2 - Foglio 24 mappale 600 sub 2 graffato al mappale 616 sub 3.**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: Braia, Loc. Braia**

Note:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXX [redacted] C.F. XXXXX, foglio **24**, particella **600**, subalterno **2**, indirizzo LOCALITÀ BRAIA, piano T-1, comune Pontremoli, categoria A/5, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 77 m², Totale: escluse aree scoperte: 76 m², rendita € 123,17

Derivante da: le seguenti pratiche:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 26599.1/2002 del 08/08/2002 Pratica n. 86876 in atti dal 08/08/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA;
- VARIAZIONE n. 4259.1/1993 del 29/12/1993 in atti dal 07/01/1994 FUSIONE.

All'epoca dell'Impianto meccanografico del 30/12/1969 il mapp 600 Sub 2 e il 616 sub 3 erano censiti al NCT come Porzioni di Fabbricato Rurale, pertanto per il passaggio al NCEU delle Porzioni Rurali censite al NCT con i mappali 600 sub 2 e 616 sub 3 nell'ambito di un Fabbricato Promiscuo sono state effettuate le seguenti pratiche:

- VARIAZIONE GEOMETRICA n. 2019.1/1993 del 24/08/1993 in atti dal 25/05/1994 ATTO IN DEROGA (relativamente ai mapp. 600 sub 2 e 616 Subalterno 3);
- VARIAZIONE GEOMETRICA n. 844.1/1994 del 12/03/1994 in atti dal 16/03/1994 ATTO IN DEROGA (relativamente al mapp. 600 sub 2)

Millesimi di proprietà di parti comuni: //

Confini: Lato Nord mapp. 601 e 598, ad Est parte pubblica viabilità e parte mapp. 603 (di altra proprietà), a Sud parte pubblica viabilità e parte mapp. 616 (subalterni di altra proprietà) e ad Ovest mapp. 1070 (stessa proprietà ed oggetto della presente procedura). (Cfr. Allegato 2 - Visure storiche)

Note: **immobile graffato con il mapp. 616 sub 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di **XXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXX - Stato Civile: coniugato con XXXXXXXXX - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale:



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici dell'Immobile 2 e la relativa planimetria catastale, tuttavia sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in data 13/09/2024 (in occasione del primo accesso agli immobili).**

**Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DOCFA per denuncia di variazione planimetrica.**

**Descrizione delle opere da sanare:**

**Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato al presente rapporto di stima) e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità a piano primo:**

- **mancanza della parete di separazione tra cucina e ingresso (nella realtà è presente solo una porzione di tramezza;**
- **diversa configurazione della rampa scale**

**Pratica Docfa: € 800,00**

**Oneri Totali: € 800,00**

Note sulla conformità catastale: **L'Immobile non è conforme dal punto di vista catastale**

*Note generali: I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.*

**Identificativo corpo: Immobile 3 - Foglio 24 mappale 1070 e mapp. 598.**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: Braia, Loc. Braia**

Note: Abitazione civile disposta complessivamente su tre livelli dotato di cantina ubicata a piano terra con accesso indipendente

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXX [redacted] C.F. XXXXX, foglio **24**, particella **1070**, indirizzo LOCALITÀ BRAIA, piano S1 - T - 1, comune Pontremoli, categoria A/5, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 57 mq, Totale: aree scoperte: 54 mq, rendita € 95,80.

Derivante dalle seguenti pratiche:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/08/2002 Pratica n. 86879 in atti dal 08/08/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26602.1/2002);
- CLASSAMENTO del 29/12/1993 in atti dal 07/01/1994 (n. A01408.1/1993);
- COSTITUZIONE del 29/12/1993 in atti dal 04/01/1994 (n. A01408/1993).

Derivante dalla soppressione del mapp. 599 mediante: TIPO MAPPALE n. 2019.1/1993 del 24/08/1993 in atti dal 25/05/1994 ATTO IN DEROGA.

All'epoca dell'Impianto meccanografico del 30/12/1969 il mapp 599 era censito al NCT come Porzione di Fabbricato Rurale

Millesimi di proprietà di parti comuni: //

Confini: Lato Nord mapp. 598, ad Est mapp. 600, a Sud mapp. 596 e ad Ovest mapp. 597 (tutti i mappali succitati risultano intestati alla medesima proprietà ed oggetto della presente procedura).

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: XXXXX [redacted] C.F. XXXXX, sezione censuaria Pontremoli, foglio **24**, particella **598**, qualità FABB RURALE, classe 4, superficie catastale 94 ca, reddito dominicale: € Euro 0,12; L. 235, reddito agrario: € Euro 0,09; L. 169

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/12/1969



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

Millesimi di proprietà di parti comuni: //
Confini: Lato Nord mapp. 596, Ovest mapp. 597, Sud mappale 1070 e 600, lato Est mappale 601(tutti i mappali succitati risultano intestati alla medesima proprietà ed oggetto della presente procedura
(Cfr. Allegato 2 - Visure storiche)

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di **XXXXX - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: XXXXX - Stato Civile: coniugato con XXXXXXXXX - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno
Conformità catastale:
**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**
**A) mancata corrispondenza tra la planimetria catastale, quanto rappresentato in mappa e lo stato di fatto degli immobili;**
**B) pur risultando una generale corrispondenza fra gli ingombri plano-altimetrici del manufatto e la relativa planimetria catastale, sono state individuate modeste difformità verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in data 13/09/2024 (in occasione del primo accesso agli immobili).**
**Regolarizzabili mediante: Messa in pristino dello stato dei luoghi e delle legittime destinazioni d'uso e aggiornamento della mappa catastale e accatastamento del nuovo volume realizzato sul mappale 598**
**Descrizione delle opere da sanare:**
**Premesso che:**

- **l'Immobile 3 è stato oggetto di due distinte pratiche edilizie di ristrutturazione e adeguamento igienico sanitario (Cfr. Paragrafo 7 – Pratiche edilizie) che prevedevano la demolizione di superfetazioni esistenti e la realizzazione di un volume adibito ad ospitare i servizi igienici oltre ad altre opere esterne;**
- **dette opere non sono state ultimate e che, conseguentemente, la pratica edilizia non è stata conclusa nei termini e nelle modalità previsti dal D.P.R. 380/01;**
- **non è quindi stata depositata agli atti una planimetria catastale del nuovo organismo edilizio composto dal vecchio immobile censito al mapp. 1070 e del nuovo volume realizzato sul mappale 598**

**Per quanto riguarda il punto A) ad oggi la mappa catastale riporta la sagoma dei due fabbricati rappresentati nei mappali 1070 e 598 prima delle opere sopracitate, pertanto gli stessi risultano distinti ed indipendenti e sul mappale 598 permane la traccia del fabbricato rurale che insisteva su questa porzione di terreno e che, già nel 2006 (epoca di presentazione della prima pratica edilizia), veniva indicato nelle tavole grafiche come "porzione di fabbricato diroccata". Occorrerà pertanto inserire in mappa la sagoma dell'ampliamento realizzato che insiste sul mapp. 598 mediante pratica PREGEO.**
**Per quanto riguarda il punto B):**

1. **Relativamente alla porzione di fabbricato costruita sul mapp. 598 occorre inserire la porzione di edificio realizzato aggiornando la planimetria catastale del mappale 1070 (relativamente alle difformità tra il progetto presentato e lo stato di fatto dei luoghi, non esistendo una planimetria catastale in atti, si rimanda l'analisi al paragrafo 7.1 - Conformità edilizia);**
   **Relativamente alla porzione di edificio censita nel mapp. 1070, dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato al presente rapporto di stima) e la planimetria catastale in atti, oltre alle evidenti differenze conseguenti alle modifiche apportate all'immobile con i lavori eseguiti a seguito del progetto autorizzato, si evidenziano le seguenti difformità: piano primo sotto strada:**
2. **differente uso del locale indicato come cantina e utilizzato invece come cucina;**
   **Piano terra**



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

3. **differente utilizzo del locale indicato come cucina e adibito invece a camera;**
4. **presenza di una nicchia con soprastante finestra nella parete di tamponamento Sud;**
5. **diversa dimensione (in senso longitudinale) del locale rappresentato in planimetria;**
6. **mancanza di rappresentazione della porta di collegamento con il nuovo volume realizzato sul mapp. 598;**
   **Piano primo (analogamente al piano inferiore):**
7. **diversa dimensione (in senso longitudinale) del locale rappresentato in planimetria; mancanza di rappresentazione della porta di collegamento con il nuovo volume realizzato sul mapp. 598**

**Note: I costi per la messa in pristino e conseguente adeguamento dello stato dei luoghi a quanto autorizzato sono già stati valutati nel paragrafo "conformità edilizia"**
**Pratica PREGEO: € 1.500,00**
**Pratica DOCFA: € 800,00**
**Oneri Totali: € 2.300,00**
Note sulla conformità catastale: **L'Immobile non è conforme dal punto di vista catastale**
*Note generali: I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.*

**Identificativo corpo: Compendio terreni censiti al NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601.**

**Terreno [T] sito in frazione: Braia, Loc. Braia**
Note: Compendio composto dai terreni adiacenti agli Immobili 1, 2 e 3

**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: XXXXX [redacted] C.F. XXXXX, sezione censuaria Pontremoli, foglio **24**, particella **596**, qualità PRATO, classe 4, superficie catastale 09 are, 38 ca, reddito dominicale: € Euro 0,78 L. 1.501, reddito agrario: € Euro 0,58 L. 1.126
Derivante da: Impianto meccanografico del 30/12/1969
Millesimi di proprietà di parti comuni: //
Confini: Lato Nord mappali 578 e 582, ad Est parte pubblica viabilità e parte mapp. 615 (altra proprietà), a Sud parte pubblica viabilità e parte mappali 613, 614 e 1091 (altra proprietà), ad Ovest parte pubblica viabilità e parte mapp. 578 (altra proprietà)
**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: XXXXX [redacted] C.F. XXXXX, sezione censuaria Pontremoli, foglio **24**, particella **597**, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 94 ca, reddito dominicale: € Euro 0,12; L. 235, reddito agrario: € Euro 0,09; L. 169
Derivante da: Impianto meccanografico del 30/12/1969
Millesimi di proprietà di parti comuni: //
Confini: Lati Nord, Ovest e Sud mappale 596, lato Est mappali 598 e 1070 (tutti i mappali succitati risultano intestati alla medesima proprietà ed oggetto della presente procedura).
**Identificato al catasto Terreni:**
Intestazione: XXXXX [redacted] C.F. XXXXX, sezione censuaria Pontremoli, foglio **24**, particella **601**, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 45 ca, reddito dominicale: € Euro 0,06; L. 113, reddito agrario: € Euro 0,04; L. 81
Derivante da: Impianto meccanografico del 30/12/1969
Millesimi di proprietà di parti comuni: //
Confini: Lato Nord mapp. 596, lato Ovest mapp. 598, lato Sud parte mapp. 600 e parte mapp. 616, lato Est pubblica viabilità (tutti i mappali succitati risultano intestati alla medesima proprietà ed oggetto della presente procedura).

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di **XXXXX - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: XXXXX - Stato Civile: coniugato con XXXXXXXXX - Regime Patrimoniale: [redacted]



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

[redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: I beni risultano regolari dal punto di vista catastale: lo stato di fatto risulta conforme alla configurazione dei terreni analizzata durante il sopralluogo e mediante la sovrapposizione tra le ortofoto e la mappa catastale effettuata mediante l'utilizzo del sito internet "GEOSCOPIO" di Regione Toscana.

*Note generali: I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.*

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

NO

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

Quello di Braia è un piccolo borgo del Comune di Pontremoli, collocato sul versante sinistro della valle del torrente Verdesina, ad una quota altimetrica di circa 700 slm lungo la strada provinciale che sale dal capoluogo in direzione del Passo del Brattello, storico valico dell'Appennino parmense, che collega il territorio di Borgotaro a quello di Pontremoli, ossia la provincia di Parma a quella di Massa Carrara. Dal 2019 la frazione risulta completamente disabitata durante l'anno, salvo ripopolarsi durante i mesi estivi. L'abitato è costituito da edifici in pietra con la tipica copertura a piagne che si sviluppa lungo la viabilità principale, caratterizzato da passaggi voltati e vie selciate e raccolto attorno alla chiesa di San Michele Arcangelo rappresentativo dell'architettura locale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** boscate/agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pontremoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** Passo del Brattello - Valico tra Appennino ligure e l'Appennino tosco-emiliano.

**Attrazioni storiche:** Museo statue stele, Castello del Piagnaro.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea Bus n. 6 - PONTREMOLI-GRONDOLA-BRATTO - 500 metri

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Immobile 1 - Foglio 24 mappale 600 sub 1**
**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Pontremoli (MS), Loc. Braia**
**Libero**
**L'immobile risulta libero.**

Note: Durante il primo accesso agli immobili, avvenuto in data 13/09/2024 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Roberto Pagliuca, negli Immobili che compongono il LOTTO UNICO della presente esecuzione erano presenti i Sig.ri XXXXX (esecutato) e XXXXXXXXX (figlio). Nel verbale redatto durante il sopralluogo dal Custode Giudiziario, lo stesso ha dichiarato che: "*l'immobile non è occupato. L'immobile veniva utilizzato per uso privato/familiare e nei periodi di vacanza. Il Sig. XXXXXXXXX fa presente che nel terreno circostante il fabbricato è collocato un serbatoio di gas, attualmente carico. Dichiara altresì che nell'immobile si trovano pochi beni mobili - essenzialmente letti - e scarno mobilio di arredo ai vani cucina. Dichiara inoltre, che all'interno dell'immobile non vi sono beni di valore ed i pochi beni mobili sopra descritti sono usati e di scarsa qualità. Dichiara comunque, che intende ritirare tali beni e comunque una parte di essi. Il Custode Giudiziario conferma che l'immobile non è arredato, a parte diversi letti, due comodini, tre tavoli da cucina, un frigo, due pensili da cucina, una lavatrice e poco altro; il tutto meglio raffigurato nelle fotografie che si allegano. L'interno si presenta in non buone condizioni manutentive con evidenti segni di infiltrazioni nel soffitto, sporcizia estesi a tutti i vani per mancanza di pulizia. Il terreno circostante è invaso da erbe e rovi molto alti che rendono difficoltoso il transito e l'ingresso nei vani ubicati a piano terra. Il piccolo corpo aggettante munito di scaletta che consente la discesa nel terreno appare in precarie*



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

*condizioni, con il cemento corroso e sfarinato di un parapetto; il tutto sicuramente pericoloso. […].*" (cfr. Allegato 12 - Verbale di primo accesso). Lo stato di fatto in cui versava l'immobile alla data del sopralluogo ha dato conferma di quanto sopra. Lo scrivente C.T.U. ritiene utile precisare che, a seguito di formale richiesta, inoltrata all'Agenzia delle Entrate (Prot. numero 544 del 08/01/2025) con lo scopo di verificare l'esistenza di contratti di locazione sui beni oggetto della presente Procedura (e la relativa opponibilità a quest'ultima), la stessa A.d.E. con comunicazione di riscontro a mezzo P.E.C. del 16/01/2025 registrata dall'amministrazione AGE, DIREZIONE PROVINCIALE DI MASSA CARRARA, sul REGISTRO UFFICIALE, con numero AGEDP-MS_2172_2025_1927 specificava che: "*a seguito dei controlli effettuati non risultano registrati contratti di locazione relativi alle parti indicate (XXXXX - procedura esecutiva n. 09/2024 R.G*)" cfr. Allegato 11 – Comunicazione Agenzia delle Entrate del 16/01/2025. Lo stato dei luoghi dava conferma di quanto sopra esposto, pertanto lo scrivente C.T.U. procederà alla valutazione del LOTTO UNICO considerando lo stesso nel suo stato di "**libero**".

**Identificativo corpo: Immobile 2 - Foglio 24 mappale 600 sub 2 graffato al mappale 616 sub 3**
**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Pontremoli (MS), Loc. Braia**
**Libero**
L'immobile risulta libero.
Cfr. nota relativa all'Immobile 1

**Identificativo corpo: Immobile 3 - Foglio 24 mappale 1070 e mappale 598**
**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Pontremoli (MS), Loc. Braia**
**Libero**
L'immobile risulta libero.
Cfr. nota relativa all'Immobile 1

**Identificativo corpo: Compendio terreni censiti al NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601**
**Terreno [T] sito in Pontremoli (MS), Loc. Braia**
**Libero**
L'immobile risulta libero.
Cfr. nota relativa all'Immobile 1

## 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 giudiziale** attiva a favore di **XXXXXXXXX** contro **XXXXX**;
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 12.000,00; Importo capitale: € 6.386,93;
A rogito di TRIBUNALE DI PRATO in data 27/03/2014 ai nn. 1260/2014;



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 08/04/2014 ai nn. **R.G. 2877/R.P. 261**;
Note: Ipoteca giudiziale trascritta in favore di XXXXXXXXX con sede in [redacted], C.F. XXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto C/O AVV XXXXXXXXX – PRATO contro l'esecutato XXXXX [redacted] C.F. XXXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà gravante sui beni oggetto della presente procedura, ubicati nel Comune di Pontremoli (MS), Loc. BRAIA e ivi censiti al Foglio 24
nel N.C.E.U. alle particelle:

- 600 sub 1, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 3,5 vani; T (Immobile 1);
- 600 sub 2 graff. alla part. 616 sub 3, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 4,5 vani; T-1 (Immobile 2);
- 1070, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 3,5 vani; S1-T-1 (Immobile 3);

nel N.C.T. alle particelle:

- 596, T - TERRENO, Consistenza 9 are 38 centiare;
- 597, T - TERRENO, Consistenza 94 centiare;
- 598, R - FABBRICATO RURALE, Consistenza 30 centiare;
- 601, T - TERRENO, Consistenza 45 centiare.

Nella relativa nota di trascrizione si precisa che: "*MANLEVO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' INERENTE I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI ED I DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI*" (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione).

**Dati precedenti relativi ai corpi:**
**Immobile 1** - Foglio 24 mappale 600 sub 1 NCEU;
**Immobile 2** - Foglio 24 mappale 600 sub 2 graffato al mappale 616 sub 3 NCEU;
**Immobile 3** - Foglio 24 mappale 1070 NCEU e mappale 598 NCT;
**Compendio terreni** - NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di **XXXXXXXXX** contro **XXXXX**;
Derivante da: Decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 39.855,13;
A rogito di TRIBUNALE DI PRATO in data 27/03/2014 ai nn. 1261/2014;
Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 08/04/2014 ai nn. **R.G. 2876/R.P. 260**;
Note: Ipoteca giudiziale trascritta in favore di XXXXXXXXX con sede in [redacted], C.F. XXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto C/O AVV XXXXXXXXX – PRATO contro l'esecutato XXXXX [redacted], C.F. XXXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà gravante sui beni oggetto della presente procedura, ubicati nel Comune di Pontremoli (MS), Loc. BRAIA e ivi censiti al Foglio 24 nel N.C.E.U. alle particelle:

- 600 sub 1, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 3,5 vani; T (Immobile 1);
- 600 sub 2 graff. alla part. 616 sub 3, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 4,5 vani; T-1 (Immobile 2);
- 1070, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 3,5 vani; S1-T-1 (Immobile 3);

nel N.C.T. alle particelle:

- 596, T - TERRENO, Consistenza 9 are 38 centiare;
- 597, T - TERRENO, Consistenza 94 centiare;
- 598, R - FABBRICATO RURALE, Consistenza 30 centiare;
- 601, T - TERRENO, Consistenza 45 centiare.

Nella relativa nota di trascrizione si precisa che: "*SI ISCRIVE CONTRO IL SIG. XXXXX IN QUALITA' DI TITOLARE DELL 'IMPRESA INDIVIDUALE XXXXXXXXX DI XXXXX (C.F. XXXXXXXXX). MANLEVO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' INERENTE I DATI ANAGR AFICI DEI SOGGETTI ED I DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI*" (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione).



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

**Dati precedenti relativi ai corpi:**
**Immobile 1** - Foglio 24 mappale 600 sub 1 NCEU;
**Immobile 2** - Foglio 24 mappale 600 sub 2 graffato al mappale 616 sub 3 NCEU;
**Immobile 3** - Foglio 24 mappale 1070 NCEU e mappale 598 NCT;
**Compendio terreni** - NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di **XXXXXXXXX** contro **XXXXX**;
Derivante da: Decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 19.746,71;
A rogito di TRIBUNALE DI PRATO in data 03/07/2006 ai nn. 3751/2006;
Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 08/05/2013 ai nn. **R.G. 3497/R.P. 424**;
Note: Ipoteca giudiziale trascritta in favore di XXXXXXXXX, [redacted], C.F. XXXXXXXXX contro l'esecutato XXXXX [redacted] C.F. XXXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà gravante sui beni oggetto della presente procedura, ubicati nel Comune di Pontremoli (MS), Loc. BRAIA e ivi censiti al Foglio 24 nel N.C.E.U. alle particelle:

- 600 sub 1, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 3,5 vani; T (Immobile 1);
- 600 sub 2 graff. alla part. 616 sub 3, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 4,5 vani; T-1 (Immobile 2);
- 1070, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 3,5 vani; S1-T-1 (Immobile 3);

nel N.C.T. alle particelle:

- 596, T - TERRENO, Consistenza 9 are 38 centiare;
- 597, T - TERRENO, Consistenza 94 centiare;
- 598, R - FABBRICATO RURALE, Consistenza 30 centiare;
- 601, T - TERRENO, Consistenza 45 centiare.

Nella relativa nota di trascrizione si precisa che: "*SI MANLEVA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' RIGUARDO I DATI ANAGRAFICI E CATASTALI DELLA PRESENTE NOTA*." (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione).
**Dati precedenti relativi ai corpi:**
**Immobile 1** - Foglio 24 mappale 600 sub 1 NCEU;
**Immobile 2** - Foglio 24 mappale 600 sub 2 graffato al mappale 616 sub 3 NCEU;
**Immobile 3** - Foglio 24 mappale 1070 NCEU e mappale 598 NCT;
**Compendio terreni** - NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di **XXXXXXXXX** contro **XXXXX**;
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 60.000,00;
A rogito di Notaio LANZA ENRICO in Prato (PO) in data 30/09/2010 ai nn. 25021/12479;
Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 05/10/2010 ai nn. **R.G. 9326/R.P. 1676**;
Note: Ipoteca volontaria trascritta in favore di XXXXXXXXX (in qualità di creditore ipotecario) con sede in [redacted] C.F. XXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto [redacted] contro l'esecutato XXXXX [redacted] C.F. XXXXXXXXX per l'intero diritto di proprietà gravante sui beni oggetto della presente procedura, ubicati nel Comune di Pontremoli (MS), Loc. PRELLO e ivi censiti al Foglio 24 nel N.C.E.U. alle particelle:

- 600 sub 1, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 3,5 vani; T (Immobile 1);
- 600 sub 2 graff. alla part. 616 sub 3, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 4,5 vani; T-1 (Immobile 2);
- 1070, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 3,5 vani; S1-T-1 (Immobile 3);



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

nel N.C.T. alle particelle:

- 596, T - TERRENO, Consistenza 9 are 38 centiare;
- 597, T - TERRENO, Consistenza 94 centiare;
- 598, R - FABBRICATO RURALE, Consistenza 30 centiare;
- 601, T - TERRENO, Consistenza 45 centiare.

Nella relativa nota di trascrizione si precisa che:

*"LA BANCA HA CONSENTITO DI DARE A MUTUO, AI SENSI DELL'ART. 38 E SS. D.LGS. 385/93, ALLA PARTE FINANZIATA LA SOMMA DI EURO 60.000,00 (SESSANTAMILA). IL MUTUO DOVRA' ESSERE RIMBORSATO IN MESI 120 (CENTOVENTI) - DECORRENTI DALLA DATA DI MESSA IN AMMORTAMENTO DEL CAPITALE MUTUATO, COME IN APPRESSO, - MEDIANTE IL VERSAMENTO DI N. 120 (CENTOVENTI) RATE MENSILI POSTICIPATE DA PAGARE IN UNICA SOLUZIONE ALLE SCADENZE DELL'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE E SENZA INTERRUZIONE, A COMINCIARE DAL 30 NOVEMBRE 2010 E CON TERMINE IL 31 OTTOBRE 2020. L'IMPORTO DELLE DETTE RATE COMPRENDERA': A) UNA QUOTA CAPITALE QUANTA OCCORRE A COMPIERE GRADATAMENTE LA RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO, QUALE RISULTA DALLA TABELLA CHE VIENE ALLEGATA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "B"; B) UNA QUOTA INTERESSI CHE LA "PARTE FINANZIATA" SI OBBLIGA A CORRISPONDERE SULLA SOMMA OGGETTO DEL FINANZIAMENTO, CALCOLATA AL TASSO ANNUO NOMINALE IN MISURA PARI A 1,70 (UNO VIRGOLA SETTANTA) PUNTI IN PIU' DEL TASSO BCE (BANCA CENTRALE EUROPEA) TEMPO PER TEMPO VIGENTE, OGGI PARI AL 1,00% (UNO PER CENTO). LE PARTI DANNO ATTO CHE PER TASSO BCE (BANCA CENTRALE EUROPEA) SI INTENDE UNICAMENTE IL TASSO DI PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO PRINCIPALI RILEVABILE DAL SITO "WWW.BANCADITALIA.IT" E DAL BOLLETTINO MENSILE DELLA BANCA CENTRALE EUROPEA. IN DIPENDENZA DI QUANTO SOPRA, IL TASSO DI INTERESSE ATTUALMENTE APPLICABILE È PARI AL 2,70% (DUE VIRGOLA SETTANTA PER CENTO) ANNUO NOMINALE. QUALORA, A SEGUITO DELLE FLUTTUAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO (BCE), IL TASSO FINITO (BCE SPREAD) DOVESSE SUPERARE IL LIMITE DI 5,00 (CINQUE) PUNTI PERCENTUALI, DETTO TASSO SARA' AUTOMATICAMENTE RICONDOTTO ALLA MISURA MASSIMA DEL 5,00% (CINQUE PER CENTO). IN CASO DI TEMPORANEA INDISPONIBILITA' DEL PARAMETRO SOPRA INDICATO, SI UTILIZZERA' QUELLO ULTIMO CONOSCIUTO. QUALORA, PER QUALSIASI CAUSA, NON FOSSE PIU' POSSIBILE CALCOLARE COME SOPRA IL TASSO DI INTERESSE, LA "BANCA" POTRA' RICHIEDERE LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, CONCEDENDO, A RICHIESTA DELLA "PARTE FINANZIATA", UN NUOVO FINANZIAMENTO, DI IMPORTO NON SUPERIORE AL RESIDUO DEBITO ED ALLE CONDIZIONI CHE RISULTERANNO ESSERE VIGENTI PRESSO LA "BANCA" FINALIZZATO ALLA ESTINZIONE DEL PRESENTE FINANZIAMENTO. IL TASSO EFFETTIVO GLOBALE ANNUO (TAEG), COMPRENSIVO DEGLI INTERESSI E DEGLI ONERI CHE CONCORRONO A DETERMINARE IL COSTO EFFETTIVO DELL'OPERAZIONE E DEI QUALI LA PARTE FINANZIATA DICHIARA DI AVER PRESO ATTO ALLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI FINANZIAMENTO, CALCOLATO SECONDO LA VIGENTE NORMATIVA IN MATERIA, È PARI AL 2,945% (DUE VIRGOLA NOVECENTOQUARANTACINQUE PER CENTO). L'AMMORTAMENTO, COME SOPRA, DEL CAPITALE DATO A MUTUO SARA' PRECEDUTO DA UN PERIODO DI PREAMMORTAMENTO (IN CUI È PREVISTO IL PAGAMENTO DI SOLI INTERESSI AL TASSO DI CUI SOPRA) A DECORRERE DAL GIORNO DELL'EROGAZIONE E CON SCADENZA IL 31 OTTOBRE 2010. SI PRECISA CHE GLI INTERESSI DA CALCOLARE SULLE SOMME EROGATE SARANNO COMPUTATI PER I GIORNI EFFETTIVI DI CALENDARIO COMPRESI IN CIASCUN MESE SOLARE SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 GIORNI. A GARANTIRE IL PUNTUALE PAGAMENTO DEL CAPITALE MUTUATO E L'ESATTO ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI TUTTE DERIVANTI DAL PRESENTE CONTRATTO E DAL CAPITOLATO ALLEGATO, LA PARTE FINANZIATA E DATRICE D'IPOTECA, HA CONCESSO ALLA BANCA IPOTECA DA ISCRIVERSI PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MASSA CARRARA A PROPRIO CARICO, SOPRA L'IMMOBILE IN OGGETTO, CON TUTTI I DIRITTI, PERTINENZE ED ACCESSORI. LA PARTE FINANZIATA*



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

*DICHIARA CHE LA COSTITUZIONE DI IPOTECA VIENE FATTA CON LA SUA FORMALE GARANZIA CHE ESSA DICHIARANTE GODE DELLA PIENA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE STESSO (SALVO QUANTO PREVISTO ALL'ART. 2 DEL CAPITOLATO ALLEGATO) LIBERO DA ISCRIZIONI, PRIVILEGI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI. L'IPOTECA VIENE CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI 90.000,00 (NOVANTAMILA), LA QUALE COMPRENDE IL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI CORRISPETTIVI, NONCHE' L'AMMONTARE DELLE RATE, COME SOPRA EVENTUALMENTE VARIATE, CHE RIMANESSERO INSOLUTE E GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA APPRESSO INDICATA. COMPRENDE ANCORA LE SPESE GIUDIZIALI E DI COLLOCAZIONE, I PREMI DI ASSICURAZIONE, LE TASSE, LE IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POSSA RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DELLA LEGGE, OVVERO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E DELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA. COMPRENDE INFINE, PER I CASI DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE, VOLONTARIA O FORZATA (COMPRESE, QUINDI, LE IPOTESI DI RISOLUZIONE DEL FINANZIAMENTO O DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE), QUANTO DOVUTO ALLA BANCA AI SENSI DI LEGGE E DI CONTRATTO, INCLUSO IL COMPENSO SPETTANTE ALLA BANCA DI CUI APPRESSO. AI SENSI DELL'ART. 39, COMMA 3, DEL T.U., LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA L'IPOTECA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE, PER CAPITALE, INTERESSI, SPESE ED ACCESSORI. GIUSTA QUANTO PREVISTO ALL'ART. 40 COMMA 1 DEL T.U. E DELL'ART. 4 SECONDA PARTE DEL CAPITOLATO ALLEGATO, LA PARTE FINANZIATA HA, IN OGNI MOMENTO, LA FACOLTA' DI ESTINGUERE ANTICIPATAMENTE IN TUTTO O IN PARTE IL PROPRIO DEBITO, SENZA CORRISPONDERE ALLA BANCA ALCUN COMPENSO. IL TASSO DI MORA È DETERMINATO NELLA MISURA DI 1 PUNTO PERCENTUALE IN PIU' DEL TASSO ANNUO NOMINALE COME SOPRA PREVISTO. IN OGNI CASO, AI SENSI DEL COMMA 2 DELL'ART. 40 DEL T.U. E, SALVO LE PARTICOLARI PREVISIONI DELL'ART. 1186 C.C. E LE ALTRE DEL PRESENTE CONTRATTO E CAPITOLATO, LA BANCA POTRA' CONSIDERARE IL PRESENTE CONTRATTO RISOLTO DI DIRITTO QUALORA SIANO DECORSI 180 GIORNI DALLA SCADENZA DI OGNI RATA SENZA CHE QUESTA SIA STATA IN TUTTO OD IN PARTE PAGATA. IN OGNI CASO LA MISURA DEGLI INTERESSI DI MORA, NEL MOMENTO IN CUI ESSI SONO DOVUTI O CONVENUTI, NON POTRA' ESSERE SUPERIORE AL TASSO SOGLIA DI CUI ALLA LEGGE 108/96, DOVENDOSI, GLI STESSI, INTENDERE CONVENUTI O DOVUTI, IN CASO DI TEORICO SUPERAMENTO DI DETTO LIMITE, IN MISURA PARI AL LIMITE STESSO*." (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione).

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

**Immobile 1** - Foglio 24 mappale 600 sub 1 NCEU;
**Immobile 2** - Foglio 24 mappale 600 sub 2 graffato al mappale 616 sub 3 NCEU;
**Immobile 3** - Foglio 24 mappale 1070 NCEU e mappale 598 NCT;
**Compendio terreni** - NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601

*4.2.2 Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di **XXXXX** contro **XXXXX**;
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;
A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Prato in data 21/12/2023 ai nn. 3118 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 24/01/2024 ai nn. **R.G. 668/R.P. 549**;
Con tale atto viene pignorato da parte di XXXXXXXXX con sede in [redacted] C.F. XXXXXXXXX il diritto di piena ed esclusiva proprietà che l'esecutato XXXXX [redacted] C.F. XXXXXXXXX detiene sui beni oggetto della presente procedura ubicati nel Comune di Pontremoli (MS), Loc. BRAIA e ivi censiti al Foglio 24 nel N.C.E.U. alle particelle:

- 600 sub 1, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 3,5 vani; T (Immobile 1);



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

- 600 sub 2 graff. alla part. 616 sub 3, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 4,5 vani; T-1 (Immobile 2);
- 1070, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 3,5 vani; S1-T-1 (Immobile 3);

nel N.C.T. alle particelle:

- 596, T - TERRENO, Consistenza 9 are 38 centiare;
- 597, T - TERRENO, Consistenza 94 centiare;
- 598, R - FABBRICATO RURALE, Consistenza 30 centiare;
- 601, T - TERRENO, Consistenza 45 centiare.

Nella relativa nota di trascrizione si precisa che "*IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVO IMPORTO DI EURO 48. 959,31 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE*." (Cfr. All 8 - Nota di trascrizione).

**Dati precedenti relativi ai corpi:**
**Immobile 1** - Foglio 24 mappale 600 sub 1 NCEU;
**Immobile 2** - Foglio 24 mappale 600 sub 2 graffato al mappale 616 sub 3 NCEU;
**Immobile 3** - Foglio 24 mappale 1070 NCEU e mappale 598 NCT;
**Compendio terreni** - NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601

*4.2.3 Altre trascrizioni:*
Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Immobile 1 - Foglio 24 mappale 600 sub 1**
**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Pontremoli (MS), Loc. Braia**
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.
**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:**
**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 specificato
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004:** Non specificato
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato
**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:** Nessuno

**Identificativo corpo: Immobile 2 - Foglio 24 mappale 600 sub 2 graffato al mappale 616 sub 3**
**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Pontremoli (MS), Loc. Braia**
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** //.
**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:**
**Millesimi di proprietà:** Non specificato
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato
**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:** Non specificato
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato
**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:** Nessuno

**Identificativo corpo: Immobile 3 - Foglio 24 mappale 1070 e mappale 598**
**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Pontremoli (MS), Loc. Braia**
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** //.
**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:**
**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 specificato
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004:** Non specificato
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato
**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:** Nessuno

**Identificativo corpo: Compendio terreni censiti al NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601**
**Terreno [T] sito in Pontremoli (MS), Loc. Braia**
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.
**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:**
**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 specificato
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004:** Non specificato
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato
**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:** Nessuno



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: XXXXX** [redacted], C.F. XXXXX diritto di proprietà pari ad 1/2 dal 30/09/2010 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dott. LANZA ENRICO in Prato (PO), in data 30/09/2010, ai nn. 25020/12478; trascritto a Massa (MS), in data 05/10/2010, ai nn. **R.G. 9325/R.P. 6302**.
Note: In forza dell'atto sopra menzionato il Sig. XXXXXXXXX [redacted] C.F. XXXXXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2 (bene personale) vende all'esecutato Sig. XXXXX sopra generalizzato, il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (bene personale) relativo ai beni ubicati nel Comune di Pontremoli (MS), Loc. PRELLO e ivi censiti al Foglio 24 nel N.C.E.U. alle particelle

- 600 sub 1, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 3,5 vani; T (Immobile 1);
- 600 sub 2 graff. alla part. 616 sub 3, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Cons. 4,5 vani; T-1 (Immobile 2);
- 1070, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 3,5 vani; S1-T-1 (Immobile 3);

nel N.C.T. alle particelle:

- 596, T - TERRENO, Consistenza 9 are 38 centiare;
- 597, T - TERRENO, Consistenza 94 centiare
- 598, T - TERRENO, Consistenza 30 centiare
- 601, T - TERRENO, Consistenza 45 centiare I beni sopraindicati fanno parte del compendio immobiliare che costituisce il LOTTO UNICO oggetto della presente esecuzione.

N.d.R. La residua quota del diritto di proprietà pari ad 1/2 era già in possesso del Sig. **XXXXX** (sopra generalizzato) in forza dei seguenti atti trascritti a Massa (MS):
in data 17/12/2005, ai nn. **R.G. 13976/R.P. 8497;**
in data 17/12/2005, ai nn. **R.G. 13977/R.P. 8498**;
in data 23/03/2007, ai nn. **R.G. 3623/R.P. 2358** e di seguito indicati.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**
**Immobile 1** - Foglio 24 mappale 600 sub 1 NCEU;
**Immobile 2** - Foglio 24 mappale 600 sub 2 graffato al mappale 616 sub 3 NCEU;
**Immobile 3** - Foglio 24 mappale 1070 NCEU e mappale 598 NCT;
**Compendio terreni** - NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:**

XXXXX [redacted], C.F. XXXXX diritto di proprietà pari ad 1/2 (bene personale) dal **30/11/2005 ad oggi**;

XXXXXXXXX [redacted] XXXXXXXXX diritto di proprietà pari ad 1/2 (bene personale) dal **30/11/2005 al 30/09/2010**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dott. CAPODARCA PAOLA in Pontremoli (MS), in data 30/11/2005, ai nn. 1897/490; trascritto a Massa (MS), in data 17/12/2005, ai nn. **R.G. 13976/R.P. 8497**
Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Sig.ra XXXXXXXXX [redacted] XXXXXXXXX titolare del diritto di piena proprietà vende al Sig. XXXXXXXXX e al Sig. XXXXX (esecutato) sopra generalizzati, il diritto di proprietà a ciascuno per la quota pari ad 1/2 (bene personale) relativo ai beni ubicati nel Comune di Pontremoli (MS), e ivi censiti al Foglio 24 nel N.C.E.U. alle particelle:

- 600 sub 2 graff. alla part. 616 sub 3, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 4,5 vani; T-1 (Immobile 2), LOCALITÀ BRAIA;

N.d.R. Nell'atto viene precisato che: "*La descritta consistenza immobiliare è pervenuta alla odierna*



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

*venditrice a titolo originario, per usucapione, in costanza di matrimonio ed in regime patrimoniale di comunione legale, giusto Decreto del Pretore di Pontremoli ai sensi della legge 10 maggio 1976 n. 346, del 13febbraio 1986, Rep. 18 cron. 88, registrato ad Aulla il 3 marzo 1986 al n. 47 vol. 38 mod. 3, trascritto a Massa il 12 agosto 1986 al n. 4181 del registro particolare.*
*Il Signor XXXXXXXXX, coniuge della Signora XXXXXXXXX, come rappresentato, presta ogni più ampio e definitivo consenso alla vendita del fabbricato sopradescritto."* (Cfr. All. 13 – Titolo di provenienza)
I beni sopraindicati fanno parte del compendio immobiliare (**Immobile 2**) che costituisce il LOTTO UNICO oggetto della presente esecuzione. (Cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie)

**Dati precedenti relativi ai corpi:**
**Immobile 2** - Foglio 24 mappale 600 sub 2 graffato al mappale 616 sub 3 NCEU;

**Titolare/Proprietario:**

XXXXX [redacted] C.F. XXXXX diritto di proprietà pari ad 1/2 (bene personale) dal **30/11/2005 ad oggi**;

XXXXXXXXX [redacted] XXXXXXXXX diritto di proprietà pari ad 1/2 (bene personale); dal **30/11/2005 al 30/09/2010**.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dott. CAPODARCA PAOLA in Pontremoli (MS), in data 30/11/2005, ai nn. 1897/490; trascritto a Massa (MS), in data 17/12/2005, ai nn. **R.G. 13977/R.P. 8498**.
Note: In forza dell'atto sopra menzionato i signori XXXXXXXXX [redacted]
C.F. XXXXXXXXX e XXXXXXXXX [redacted] C.F. XXXXXXXXX titolari del diritto di piena proprietà (rispettivamente per la quota di 1/6 e di 5/6) vendono al Sig. XXXXXXXXX e al Sig. XXXXX (esecutato) sopra generalizzati, il diritto di proprietà, a ciascuno per la quota pari ad 1/2 (bene personale), relativo ai beni ubicati nel Comune di Pontremoli (MS), e ivi censiti al Foglio 24
nel N.C.E.U. alla particella
**1070**, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 3,5 vani; S1-T-1 (**Immobile 3**);
nel N.C.T. alle particelle:
**597**, T - TERRENO, Consistenza 94 centiare.
N.d.R.: "*La descritta consistenza immobiliare è pervenuta alla odierna parte venditrice per atto di donazione e cessione di diritti ricevuto dal Notaio Carmelo La Rosa, già di Pontremoli, del 14 ottobre 1981, Rep. n. 3058, registrato ad Aulla il 21 ottobre 1981 al n. 2096 vol. 147, trascritto a Massa il 28 ottobre 1981 al n. 6206 del registro particolare. Con riferimento al terreno rappresentato dalla particella 597 del foglio 24 precisano le parti che lo stesso, per mero errore materiale, è stato incluso nella consistenza donata dalla signora XXXXXXXXX ai figli XXXXXXXXX e XXXXXXXXX con atto a rogito Notaio Gennaro Chianca, di Sarzana, del 23 dicembre 1993, Rep. 6872, registrato a Sarzana il 12 gennaio 1994 al n. 66 mod. 1V, trascritto a Massa il 20 gennaio 1994 al n. 394 del registro particolare. Per quanto occorrer possa i signori XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, come sopra rispettivamente presente e rappresentato, prestano comunque ogni più ampio e definitivo consenso alla vendita del terreno descritto*." Cfr. Allegato 13 – Titoli di provenienza

I beni sopraindicati fanno parte del compendio immobiliare che costituisce il LOTTO UNICO oggetto della presente esecuzione. (Cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie)
**Dati precedenti relativi ai corpi:**
**Immobile 3 – PARTE** Foglio 24 mappale 1070;
**Compendio terreni – PARTE** - NCT Foglio 24 mappale 597

**Titolare/Proprietario:**

XXXXX [redacted], C.F. XXXXX, diritto di proprietà pari ad 1/2 (bene personale) **dal 09/03/2007 ad oggi**



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

XXXXXXXXX [redacted] XXXXXXXXX diritto di proprietà pari ad 1/2 (bene personale) dal 09/03/2007 al 30/09/2010

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dott. CHIANCA GENNARO in Sarzana (SP), in data 09/03/2007, ai nn. 35776/20024; trascritto a Massa (MS), in data 23/03/2007, ai nn. **R.G. 3623/R.P. 2358**.
Note: In forza dell'atto sopra menzionato i Sig.ri XXXXXXXXX [redacted] C.F. XXXXXXXXX e XXXXXXXXX [redacted] C.F. XXXXXXXXX titolari del diritto di piena proprietà (ciascuno per la quota di 1/2) vendono al Sig. XXXXXXXXX e al Sig. XXXXX (esecutato) sopra generalizzati, il diritto di proprietà a ciascuno per la quota pari ad 1/2 (bene personale) relativo ai beni ubicati nel Comune di Pontremoli (MS), e ivi censiti al Foglio 24
nel N.C.E.U. alle particelle:
600 sub 1, A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 3,5 vani; T (Immobile 1) FRAZIONE BARIA (**Immobile 1**);
nel N.C.T. alle particelle:
596, T - TERRENO, Consistenza 9 are 38 centiare;
598, R - FABBRICATO RURALE, Consistenza 30 centiare;
601, T - TERRENO, Consistenza 45 centiare.
I beni sopraindicati fanno parte del compendio immobiliare che costituisce il LOTTO UNICO oggetto della presente esecuzione.
N.d.R. Si rileva l'errata indicazione dell'indirizzo (frazione Baria anziché Braia);
Nell'atto si precisa che: "*La parte venditrice dichiara: - che quanto sopra loro pervenne per donazione fattone con atto a mio rogito in data 23 dicembre 1993 repertorio n.6872 registrato a Sarzana il 12 gennaio 1994 al n.66 e trascritto a Massa il 20 gennaio 1994 al n.394 reg. part.*"

Nella nota di trascrizione si precisa che: "*I TRASFERIMENTI SI EFFETTUANO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI GLI IMMOBILE ATTUALMENTE SI TROVANO, CON OGNI DIRITTO ACCESSORIO, ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA, SERVITU' E COMUNIONE, NULLA ESCLUSO OD ECCETTUATO. IL SIGNOR XXXXXXXXX NELLA QUALITA', DICHIARA CHE I SIGNORI XXXXXXXXX E XXXXXXXXX SONO ENTRAMBI CONIUGATI IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI. I SIGNORI XXXXX, XXXXXXXXX E XXXXXXXXX DICHIARANO DIESSERE RISPETTIVAMENTE CONIUGATI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON LE SIGNORE XXXXXXXXX, XXXXXXXXX E XXXXXXXXX MA CHE I BENI IN OGGETTO SONO ESCLUSI DALLA COMUNIONE PERCHE' ACQUISITI CON DANARO PROVENIENTE DALLA VENDITA DI BENI PERSONALI AI SENSI DELL'ARTICOLO 179 LETTERA F C.C. COME I MEDESIMI CONIUGI XXXXXXXXX, XXXXXXXXX E XXXXXXXXX ESPRESSAMENTE RICONOSCONO E CONFERMANO*". (Cfr. All. 8 – Ispezioni ipotecarie)
**Dati precedenti relativi ai corpi:**
**Immobile 1** - Foglio 24 mappale 600 sub 1 NCEU;
**Immobile 3 – PARTE** Foglio 24 mappale 598 NCT;
**Compendio terreni** - NCT Foglio 24 mappali 596 e 601

**Titolare/Proprietario:**

XXXXXXXXX [redacted] C.F. XXXXXXXXX diritto di proprietà pari ad 1/2
e

XXXXXXXXX [redacted] C.F. XXXXXXXXX diritto di proprietà pari ad 1/2 dal 23/12/1993 al 09/03/2007.

In forza di atto di donazione – a rogito di Notaio Dott. CHIANCA GENNARO in Sarzana (SP), in data 23/12/1993, ai nn. 6872; trascritto a Massa (MS), in data 20/01/1994, ai nn. **R.G. 520/R.P. 394**.
Note: In forza dell'atto sopra menzionato la Sig.ra XXXXXXXXX [redacted] C.F. XXXXXXXXX titolare del diritto di piena proprietà dona ai Sig.ri XXXXXXXXX e XXXXXXXXX sopra generalizzati, che accettano, il diritto di proprietà, a ciascuno per la quota di 1/2, relativo ai beni ubicati nel Comune di Pontremoli (MS), e ivi censiti al Foglio 24 nel N.C.T. alle



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

particelle:

- 600 sub 1, Natura R, FRAZIONE BRAIA (**Immobile 1**);
- 596, T - TERRENO, Consistenza 938 mq;
- 597, T - TERRENO, Consistenza 94 mq;
- 598, R - Natura R, Consistenza 30 mq
- 601, T - TERRENO, Consistenza 45 mq

Oltre al 569 non oggetto della procedura.

N.d.R. Si precisa che, come evidenziato nell'Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. CAPODARCA PAOLA in Pontremoli (MS), in data 30/11/2005, ai nn. 1897/490; trascritto a Massa (MS), in data 17/12/2005, ai nn. R.G. 13977/R.P. 8498, il mappale 597 "*per mero errore materiale, è stato incluso nella consistenza donata dalla signora XXXXXXXXX ai figli XXXXXXXXX e XXXXXXXXX*" Cfr. Allegato 13 – Titoli di provenienza

I beni sopraindicati fanno parte del compendio immobiliare che costituisce il LOTTO UNICO oggetto della presente esecuzione.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

**Immobile 1** - Foglio 24 mappale 600 sub 1 NCEU;
**Immobile 3 – PARTE** Foglio 24 mappale 598 NCT;
**Compendio terreni** - NCT Foglio 24 mappali 596 e 601

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** sito in **frazione: Braia, Loc. Braia;**
**Terreno [T]**

Numero pratica: Nulla Osta Prot. N. 6252 del 05/12/1970
Intestazione: XXXXXXXXX
Tipo pratica: Nulla Osta a costruire
Per lavori: Rifacimento del tetto e del soffitto immobile censito al F. 24, mappale 1070
Oggetto: Ristrutturazione

NOTE: La pratica è stata menzionata nell'atto di compravendita a rogito di Notaio Dott. CAPODARCA PAOLA in Pontremoli (MS), in data 30/11/2005, ai nn. 1897/490; trascritto a Massa (MS), in data 17/12/2005, ai nn. **R.G. 13977/R.P. 8498**.

Ad oggi detta pratica, stante il tardivo recupero della stessa da parte dei competenti Uffici, risulta oggetto di scansione per la digitalizzazione dell'archivio, per cui verrà depositata agli atti successivamente alla data di consegna del presente Rapporto di valutazione. Ad ogni buon conto, per quanto comunicato dall'UTE, il riferimento corretto della pratica risulta essere la Concessione Edilizia N. 6552 del 14/09/1970 (motivo per cui lo stesso Ufficio non riusciva a reperire detta documentazione).

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

**Immobile 3** - Foglio 24 mappale 1070 NCEU e mappale 598 NCT;

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** sito in **frazione: Braia, Loc. Braia - Immobile 3;**
**Terreno [T] - Compendio terreni**

Numero pratica: DIA Prot. n. 7468 del 15-05-2006 Pratica Edilizia n. 2556
Intestazione: XXXXX e XXXXXXXXX
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Realizzazione di servizi igienici ed opere esterne relative ai beni censiti al F. 24, mappali 596, 597, 598, 600, 601 e 1070
Oggetto: Ristrutturazione
NOTE: L'intervento oggetto della pratica riguarda la realizzazione di servizi igienici (previa demolizione di superfetazioni esterne risalenti ad epoca antecedente il 01/09/1967) ed opere esterne di seguito descritte:
- ripristino muri in pietra costituenti i vecchi terrazzamenti;
- realizzazione di rampa di accesso alla proprietà;
- realizzazione di recinzione della proprietà mediante pali in legno e rete metallica;



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

- recupero della pavimentazione corte antistante il fabbricato;
- sostituzione tettoia in plastica con una in policarbonato

**Dati precedenti relativi ai corpi:**
**Immobile 3** - Foglio 24 mappale 1070 NCEU e mappale 598 NCT;
**Compendio terreni** - NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** sito in **frazione: Braia, Loc. Braia;**
**Terreno [T]**
Numero pratica: DIA Prot. n. 17274 del 09-10-2009 Pratica Edilizia n. 3268
Intestazione: XXXXX e XXXXXXXXX
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Realizzazione di servizi igienici ed opere esterne relative ai beni censiti al F. 24, mappali 596, 597, 598, 600, 601 e 1070
Oggetto: Ristrutturazione
NOTE: Pratica relativa al completamento dell'intervento autorizzato con DIA Prot. n. 7468 del 16/05/2006
**Dati precedenti relativi ai corpi:**
**Immobile 3** - Foglio 24 mappale 1070 NCEU e mappale 598 NCT;
**Compendio terreni** - NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601

### 7.1 *Conformità edilizia:*

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] - Immobile 1** - Foglio 24 mappale 600 sub 1

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: da un confronto fra la planimetria catastale (redatta nel 1993), e il rilievo metrico di dettaglio (allegato alla presente) eseguito dallo scrivente CTU in occasione dell'accesso all'Immobile, sono state riscontrate alcune difformità relative all'utilizzo rispetto alla destinazione d'uso legittima di uno dei locali e alla fruibilità dell'immobile.
Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. finalizzata alla messa in pristino dello stato legittimo.
Descrizione delle opere da sanare: Vedi note
Spese tecniche per presentazione C.I.L.A. e opere relative al ripristino dello stato legittimo: € 10.000,00
Oneri Totali: **€ 10.000,00**
Note: Al fine di poter valutare correttamente la conformità edilizia del fabbricato e, conseguentemente, individuare e comprendere le predette irregolarità, occorre preliminarmente ricordare che il comma 1-bis dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 - T.U. edilizia, coordinato con le modifiche introdotte dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024– recita: " *[…] Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.".*
Ciò premesso, trattandosi di immobile costruito in data antecedente il 1° settembre 1967, ubicato nella frazione di Braia, si assume la planimetria catastale in atti, redatta in data 24/03/1994, come rappresentativa dello stato legittimo.
Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato al presente rapporto di stima) e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità:

- piano terra: mancanza della rampa scale di accesso al livello in cui si sviluppano le due camere;
- piano seminterrato: alla data del sopralluogo, il locale indicato con la destinazione d'uso wc risulta utilizzato come ripostiglio.

Relativamente alle difformità riscontrate lo scrivente ritiene necessario il ripristino dello stato legittimo e della funzionalità dell'immobile mediante la ricostruzione della preesistente rampa di scale necessaria per accedere ai locali ubicati al piano terra e alla realizzazione del servizio igienico indicato nella planimetria catastale.



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

Note sulla conformità edilizia: L'immobile non risulta conforme dal punto di vista edilizio
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile 1 - Foglio 24 mappale 600 sub 1

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] Immobile 2** - Foglio 24 mapp. 600 sub 2 graffato al mapp. 616 sub 3

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
da un confronto fra la planimetria catastale (redatta nel 1993), e il rilievo metrico di dettaglio (allegato alla presente) eseguito dallo scrivente CTU in occasione dell'accesso all'Immobile, sono state riscontrate alcune difformità relative all'utilizzo rispetto alla desti-nazione d'uso legittima di uno dei locali e alla fruibilità dell'immobile.
Regolarizzabili mediante: **CILA tardiva e pagamento sanzione**
Descrizione delle opere da sanare: Vedi note
Spese tecniche per presentazione C.I.L.A. pagamento sanzione: € 2.500,00
Oneri Totali: € **2.500,00**
Note: Al fine di poter valutare correttamente la conformità edilizia del fabbricato e, conseguentemente, individuare e comprendere le predette irregolarità, occorre preliminarmente ricordare che il comma 1-bis dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 - T.U. edilizia, coordinato con le modifiche introdotte dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024– recita: " […] Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.".
Ciò premesso, trattandosi di immobile costruito in data antecedente il 1° settembre 1967, ubicato nella frazione di Braia, si assume la planimetria catastale in atti, redatta in data 24/03/1994, come rappresentativa dello stato legittimo.
Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato al presente rapporto di stima) e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità a piano primo:

- mancanza della parete di separazione tra cucina e ingresso (nella realtà è presente solo una porzione di tramezza);
- Diversa configurazione della rampa scale

Relativamente alle difformità riscontrate e sopra descritte lo scrivente precisa che le opere di cui sopra si configurano come interventi di "manutenzione straordinaria" definiti dall'art. 3 c.1 lett. b) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., che non necessitano di un titolo abilitativo poiché rientrano nell'ambito dell'attività edilizia libera come definita dall'Art. 136 della L.R. n. 65/2014 e subordinati a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA).
La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Dette opere potranno quindi essere regolarizzate mediante la presentazione di una "C.I.L.A. tardiva", in accordo con il comma 5 dell'art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/01 e il contestuale versamento della sanzione.

Note sulla conformità edilizia: L'immobile non risulta conforme dal punto di vista edilizio
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile 2 - Foglio 24 mappale 600 sub 2 graffato al mappale 616 sub 3

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] - Immobile 3** - Foglio 24 mappale 1070

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Da un confronto fra le n. 2 pratiche edilizie rinvenute negli archivi comunali, già precedentemente descritte, e il rilievo metrico di dettaglio (allegato alla presente) eseguito dallo scrivente CTU in occasione dell'accesso all'Immobile, sono state riscontrate diverse tipologie di difformità che, per sommi capi possono essere



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

ascritte alle seguenti categorie: difformità di utilizzo rispetto alla destinazione d'uso legittima ed incongruenze funzionali e dimensionali di quanto costruito rispetto alle opere legittimate.
Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e contestuale rimessa in pristino dello stato dei luoghi per le opere non regolarizzabili.
Descrizione delle opere da sanare: Vedi nota
Sanzione amministrativa, spese tecniche e opere relative al ripristino dello stato legittimo: € 9.000,00
Presentazione di certificato di agibilità: € 5.000,00
Oneri Totali: **€ 14.000,00**
Note: Al fine di poter valutare correttamente la conformità edilizia del fabbricato e, conseguentemente, individuare e comprendere le predette irregolarità, occorre preliminarmente ricordare che il comma 1-bis dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 - T.U. edilizia, coordinato con le modifiche introdotte dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024– recita: "*Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter,36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi*."
Premesso che:

- gli ultimi titoli edilizi che hanno interessato l'Immobile 3 sono le DIA Prot. n. 7468 del 15-05-2006 e la DIA Prot. n. 17274 del 09-10-2009;
- detti titoli, riguardavano sia l'immobile 3 censito con il mapp. 1070 sia l'ampliamento igienico sanitario da erigersi nell'adiacente mappale 598, legittimando le opere che sono state effettivamente realizzate e che hanno dato origine alla nuova porzione di fabbricato sviluppata su tre piani;

considerato che gli interventi previsti sono stati solo parzialmente eseguiti e/o completati e che, conseguentemente, non è stata comunicata la formale "fine dei lavori", relativamente a quanto si è potuto osservare durante l'accesso ai luoghi si sono rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nello stato legittimo, di seguito descritte:

1. Diversa destinazione d'uso di alcuni locali:
   a) nell'ampliamento sul mapp. 598, al piano primo sotto strada, il vano indicato come locale tecnico si configura come servizio igienico (si rileva infatti la presenza delle predisposizioni impiantistiche, sanitari e accessori e arredo caratteristiche di un bagno);
   b) nel mappale 1070, al piano primo sotto strada, il locale indicato come cantina è utilizzato invece come cucina;
   c) nel mappale 1070, al livello superiore (piano terra), il locale indicato come cucina è invece utilizzato come camera;
2. Opere interne:
   a) a piano terra nel mappale 1070 presenza di una nicchia con soprastante finestra nella parete di tamponamento Sud;
   b) a piano terra nell'ampliamento sul mapp. 598, mancanza della tramezza che divide il vano in due locali (wc e disimpegno);
   c) nei tre livelli in cui si sviluppa il mappale 1070, si rileva una minore dimensione in senso longitudinale dei locali rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto (pari a circa cm 30 fino ad arrivare a circa cm 50 a confronto con la planimetria catastale in atti)



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

3. Opere esterne:
   a) nel mappale 1070 a piano terra mancanza del terrazzo lungo i lati Sud ed Ovest dell'immobile (rimane in opera solo la porzione che consente l'accesso a questo piano dalla corte di pertinenza) e mancanza della tettoia posizionata a protezione della terrazza sopramenzionata;
   b) Si rileva una diversa sagoma del volume in ampliamento sul mapp. 598, sul punto si precisa che il lato maggiore la cui misura indicata nei grafici è pari a m. 3,50 m sul posto è stata rilevata pari a m 3,67;
   c) Relativamente alle opere esterne previste sui terreni censiti nel NCT con i mappali 596, 597 e 601, ovvero ripristino dei muri in pietra costituenti i vecchi terrazzamenti, realizzazione della rampa di accesso alla proprietà a partire dalla strada comunale esistente e della recinzione della proprietà, recupero della pavimentazione dell'aia antistante il fabbricato, si rileva che viste le condizioni in cui versano i sopradetti terreni (incolti e coperti da vegetazione infestante) non è risultato possibile verificare se le opere a progetto risultino effettivamente state realizzate.

Relativamente alle difformità riscontrate e sopra descritte lo scrivente precisa che:

- le trasformazioni d'uso di cui al punto 1 non risultano legittimabili (per questioni di natura urbanistico/edilizia relativamente al punto 1a) e igienico-sanitarie relativamente ai punti 1b) e 1c)) per cui occorrerà ripristinare la destinazione d'uso originaria. Sul punto si rileva che per poter ripristinare il legittimo utilizzo nei locali sopra menzionati, occorrerà provvedere ad adeguare gli stessi nel rispetto delle prescrizioni minime previste dalla normativa igienico-sanitaria nonché del Regolamento Edilizio del Comune di Pontremoli. In particolare dovrà essere realizzata una zona cottura nel locale denominato "cucina" nella planimetria di progetto autorizzato (in conformità a quanto rappresentato anche nella planimetria catastale in atti), il quale, dunque, dovrà essere oggetto degli interventi edilizi necessari per renderlo adeguato a tale ripristinato utilizzo (dotazioni di tipo impiantistico quali, ad esempio, punti di adduzione e scarico acqua, allaccio all'esistente rete di smaltimento delle acque nere, impianto di esalazione, integrazione e adeguamento dell'impianto elettrico ecc.).
  Si possono valutare in **Euro 5.500,00** i costi per spese tecniche e la realizzazione delle opere minime necessarie all'adeguamento dei locali alla normativa igienico sanitaria.
- per quanto riguarda la nicchia con soprastante finestra di cui al **punto 2a)**, pur ritenendo che la stessa potesse essere presente già in epoca antecedente alla presentazione della planimetria catastale e dei successivi titoli edilizi, in questa sede si valuterà il costo per il ripristino della continuità della muratura perimetrale;
  Si determinano in **Euro 500,00** i costi per le spese di ripristino.

Le opere di cui ai precedenti **punti 2b) e 3 a)** risultano assentibili ai sensi dell'art. 209, comma 1, della L.R. Toscana N. 65/14, e la pratica di regolarizzazione potrà essere proposta mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune stesso che, alla data di redazione della perizia, varia da un minimo di euro 1.000,00 ad un massimo di euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.
Lo scrivente CTU, per il caso di specie, ritiene corretto valutare in **Euro 1.000,00** il costo della sanzione amministrativa.
Si possono valutare in **Euro 2.000,00** i costi per la realizzazione della tramezza di cui al punto 2b) e l'eventuale adattamento del servizio igienico necessario per adeguare i vani alla normativa igienico sanitaria a seguito del ripristino della destinazione d'uso cucina del locale a piano terra del mappale 1070.

Le difformità di cui al **punto 3b)** rientrano nell'ambito delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34- bis comma 1-bis del DPR 380/01 (Testo unico dell'Edilizia).

Le difformità di cui al **punto 2c)**, considerando che ci troviamo in presenza di un fabbricato pluripiano, di antica costruzione, con struttura portante in muratura, di forma irregolare e adiacente ad altri fabbricati coevi, è del tutto evidente che il sedime e l'ingombro generale dello



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

stesso non possa aver subito variazioni nel corso del tempo, tanto-meno a seguito di lavori successivi all'epoca di presentazione della pratica. Pertanto si ritiene che quello rappresentato nelle tavole sia frutto di un mero errore grafico del progettista, (che peraltro ha riproposto l'analogo errore grafico presente già nella planimetria catastale redatta in epoca precedente) infatti, per quanto riguarda la distribuzione interna dei vari piani prevista nella tavola di progetto, la stessa corrisponde esattamente allo stato di fatto dell'immobile, con la sola esclusione di quanto già evidenziato nei precedenti punti. Premesso che la normativa nazionale non fornisce strumenti specifici per la correzione "retroattiva" di elaborati grafici affetti da evidenti errori materiali o errori grafici e che, ad oggi, le modalità di regolarizzazione di tali difformità vanno concordate, a seconda del caso, con gli istruttori che operano nella P.A. Nel caso di specie, se lo stato rilevato non risulta graficamente conforme a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio abilitativo dello stato legittimo (in questo caso la DIA Prot. n. 7468 del 15-05-2006 e la DIA Prot. n. 17274 del 09-10-2009) e nemmeno alla situazione "*ante operam*", quanto descritto potrebbe rientrare nell'ambito di applicazione dell'art. 198 comma 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i. (Tolleranze di costruzione): "*Fermo restando quanto disposto al comma 1, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere.*" All'epoca di redazione della presente perizia, per quanto noto allo scrivente, il Comune di Pontremoli non ha ancora colto e codificato nel Regolamento Edilizio Comunale una specifica procedura di rettifica di detti errori materiali di rappresentazione contenuti negli atti abilitativi di natura edilizia (art. 198 comma 2 di cui sopra) come invece accade già in altri comuni della Toscana. Pertanto, relativamente a questo punto, la procedura di rettifica dello stato legittimo, rientra nella valutazione dei costi della pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i. di cui sopra.

In fine considerate:

- la mancata presentazione della fine lavori e relativa variante finale come previsto dall'art. 23 comma 7 del D.P.R. 380/01 che recita: "*Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale con seguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5.*";
- l'assenza di certificato di agibilità.

Si possono valutare in **Euro 5.000,00** l'importo per spese tecniche, eventuali modeste opere di adeguamento impiantistico e sanzione per tale regolarizzazione.

Note sulla conformità edilizia: L'immobile non risulta conforme dal punto di vista edilizio

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile 3 - Foglio 24 mappale 1070

**Terreno [T]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Premesso che i terreni sono stati oggetto delle pratiche sopra menzionate e che le stesse prevedevano i seguenti interventi:

- ripristino muri in pietra costituenti i vecchi terrazzamenti;
- realizzazione di rampa di accesso alla proprietà;
- realizzazione di recinzione della proprietà mediante pali in legno e rete metallica;

Viste le condizioni di completo abbandono e incuria in cui versano i terreni allo scrivente non è risultato possibile verificare se le stesse siano state effettivamente realizzate.

In particolare, per quanto attiene la porzione del mappale 596 su cui avrebbe dovuto essere realizzata la rampa di accesso ai beni pignorati, la presenza diffusa di rovi e piante infestanti è segno evidente che tale manufatto non sia stato costruito.

Regolarizzabili mediante: Vedi precedente paragrafo relativo all'Immobile 3.

Descrizione delle opere da sanare: Considerata la mancata realizzazione delle opere nel corso del termine di efficacia del titolo edilizio, e la conseguente difformità tra lo stato di fatto e il progetto autorizzato, si rimanda a quanto già osservato e valutato per l'Immobile 3 nel Paragrafo 7.1 conformità edilizia,



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

relativamente alla mancata presentazione della Variante finale e conseguente Comunicazione di fine lavori.

Note sulla conformità edilizia: Gli immobili non risultano conformi dal punto di vista edilizio
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Compendio terreni censiti al NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601

### 7.2 *Conformità urbanistica:*

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] -** Immobile 1 - Foglio 24 mappale 600 sub 1
**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** - Immobile 2 - Foglio 24 mapp. 600 sub 2 graff. al mapp. 616 sub 3;
**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] -** Immobile 3 - Foglio 24 mappale 1070 e mappale 598;
**Terreni [T] - Compendio terreni** - NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | **Piano Operativo Comunale** (POC) in vigore, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 16.05.2018 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana Parte Seconda n.30 in data 25.07.208, conforme al **Piano Strutturale Comunale** approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 27.07.2013 |
| Zona omogenea: | BRAIA - Borgo e centri minori presenti nel seguente territorio della Valle del Verde e del Guinadese: zona A ai sensi del DM 1444/1968 |
| Norme tecniche di attuazione: | Foglio 24 mapp. 598, 601*, 600*, 616*, 1070, parte dei mappali 596, 597:<br>"**Tessuto storico o storicizzato nell'ambito dei centri storici minori/borghi storici"**<br>N.T.A. – Parte seconda: Disciplina delle trasformazioni e usi – **art. 18**<br><br>Foglio 24 mapp. 596, 597:<br>**"Aree di pertinenza per la tutela paesistica dei centri minori"**<br>N.T.A. – Parte Quinta: Disciplina del Territorio Rurale – **art. 66**<br><br>*Foglio 24 mapp. 616, parte dei mappali 600, 601:<br>*"**Fascia di rispetto cimiteriale"**<br>N.T.A. – Parte terza: Disciplina degli spazi e dei servizi pubblici e privati di uso pubblico – **art. 47** |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | **Cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. Par 0001265 del 22/01/2025** |



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

**Note sulla conformità:** Nessuna.
**Note generali sulla conformità: L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico**
**Dati precedenti relativi ai corpi:**
**Immobile 1** - Foglio 24 mappale 600 sub 1 NCEU;
**Immobile 2** - Foglio 24 mappale 600 sub 2 graffato al mappale 616 sub 3 NCEU;
**Immobile 3** - Foglio 24 mappale 1070 NCEU e mappale 598 NCT;
**Compendio terreni** - NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **Immobile 1 - Foglio 24 mappale 600 sub 1**

**Descrizione generale compendio**

Il compendio immobiliare che costituisce il LOTTO UNICO oggetto di Procedura, pur essendo composto da tre unità immobiliari catastalmente indipendenti (ovvero censite con autonomo numero di particella e subalterno), di fatto si configura come un unico organismo edilizio costituito dagli immobili 1, 2 e 3 comprensivi di accessori e terreni di pertinenza che lo circondano.

L'intero edificio, di antica costruzione (presumibilmente presente a partire dagli inizi del secolo scorso), ha una struttura portante in muratura di pietra (pareti perimetrali e di spina presentano spessori pari a circa 60 cm), si configura planimetricamente con una forma ad L posta a cavallo della viabilità pubblica e si sviluppa complessivamente su tre livelli, di cui due fuori terra ed uno seminterrato. Tali livelli non risultano comunicanti tra loro ad eccezione dei piani terra e primo dell'Immobile 3 che sono collegati tra loro mediante una scala interna. Sul punto si precisa che gli Immobili 2 e 3 risultano comunicanti tra loro mediante una porta di collegamento posta al livello superiore delle due unità. Il fabbricato risulta dotato di plurimi accessi esterni che possono essere raggiunti alternativamente dalla viabilità pubblica o dalle corti di pertinenza. Il complesso presenta solai interpiano in tavelloni e putrelle ed un tetto a capanna con struttura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi con sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche con canali di gronda e pluviali in rame.

Nei locali abitabili, agli originari infissi interni (molti dei quali risultano ancora in opera sono) stati accostati nuovi elementi monoblocco composti da zanzariera e persiana in alluminio con lamelle orientabili. Anche dal punto di vista impiantistico l'immobile si conferma come un'unica unità edilizia. Nello specifico, per quanto dichiarato dall'esecutato in sede di accesso, l'immobile risulta dotato di singoli impianti, elettrico (con unico contatore ubicato nell'immobile 1), idrico (con doppio contatore) e gas (con unico contatore collegato alla cisterna per GPL ubicata nei terreni di proprietà). Al riguardo, però, viste le condizioni dei terreni lo scrivente non ha potuto verificare quanto dichiarato dall'esecutato. Ad ogni buon conto si precisa che per nessuno dei predetti impianti esiste certificato di conformità.

Il sistema di smaltimento delle acque reflue è costituito da un'unica fossa biologica con scarico a perdere (anche questo sempre per quanto dichiarato dall'esecutato durante il primo accesso ai luoghi, ma non verificato dallo scrivente per i medesimi motivi di cui sopra).

Al fabbricato si accede direttamente mediante la viabilità pubblica pedonale che attraversa il borgo, in corrispondenza del porticato collocato sul sedime del mappale 616 attraverso il quale si accede all'immobile 1 e ai locali accessori degli immobili 2 e 3.

**Immobile 1**

L'immobile censito con il mapp. 600 sub 1 è costituito da 4 vani distribuiti su due livelli, ognuno dei quali risulta accessibile in modo autonomo, gli stessi inoltre non risultano collegati tra loro internamente. Al piano superiore, collocato ad una quota maggiore di circa 1 m rispetto al piano di campagna, attualmente si accede utilizzando una sovrapposizione provvisoria di elementi di laterizio e non già tramite la scala indicata nella planimetria catastale (attualmente inesistente). A questo livello si sviluppano le due camere poste in comunicazione tra loro mediante una porta interna, mentre al piano inferiore sono ubicati due locali utilizzati come cucina e deposito/cantina (nella planimetria catastale quest'ultimo locale era indicato con destinazione d'uso wc). Ad ognuno dei sopradetti locali si accede, in modo indipendente, direttamente dal marciapiede che corre lungo il lato Sud dell'Immobile e che costituisce la porzione di corte di pertinenza dello stesso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di **XXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXX - Residenza: VIA XXXXXXXXX Comune [redacted] - Stato Civile: coniugato con XXXXXXXXX - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Cfr. All. 10 - Certificati Anagrafici

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,00**



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

È posto al piano: Seminterrato e terra
L'edificio è stato costruito nel: in epoca precedente il 01/09/1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: //
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Loc. Braia;
Ha un'altezza utile interna di circa **m. 2.00** con un valore pari a m. 1, 80 nella cantina al piano seminterrato.
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **scarso**
Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile 1 risulta in uno stato di conservazione piuttosto scarso (pessimo quello del locale ripostiglio) ed evidentemente mantiene in opera pavimenti, impianti e finiture molto datati, risalenti probabilmente all'epoca della sua realizzazione. In particolare si rileva la totale mancanza di impianti e lo stato grezzo di pareti e pavimenti nel locale seminterrato denominato wc. Considerato che a piano primo si può osservare la presenza di tracce di impianti, di alcuni corrugati sui muri di tamponamento, e tubazioni provenienti dall'Immobile 2 soprastante, lo scrivente ritiene legittimo pensare che anche questa unità immobiliare sia stata oggetto di alcuni interventi di edilizi nell'ambito delle pratiche edilizie che hanno interessato l'Immobile 3, nell'epoca a cavallo tra il 2006 e il 2009, per quanto non siano stati comunicati in modo puntuale all'epoca di presentazione della stessa (Cfr. Paragrafo 7 – Pratiche edilizie). Sul punto si precisa che le opere in questione (di natura prettamente impiantistica), relative all'immobile 1, non sono comunque state completate.

**Caratteristiche descrittive:**
**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---|---|
| Solai | tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **sufficienti**<br>Note: l'intradosso del solaio tra piano seminterrato e piano primo risulta tinteggiato e privo di intonaco |
| Strutture verticali | materiale: **muratura in pietra** condizioni: **sufficienti**<br>Note: Le murature perimetrali risultano intonacate al civile ad esclusione del vano denominato wc ubicato al piano seminterrato, dove la muratura si presenta con pietra a vista, priva di intonaco, manifestando evidenti tracce di umidità. |

**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| Infissi esterni | tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **da ristrutturare**<br>Note: Si precisa che gli infissi presenti nelle due finestre collocate a questo piano risultano molto datati e costituiti da doppia anta a battente in legno con vetro singolo. Il sistema di protezione di recente installazione consta di un blocco costituito da persiana ad anta unica con lamelle orientabili e zanzariera. |
| Pavim. Interna | materiale: **mattonelle di graniglia** condizioni: **sufficienti**<br>Riferito limitatamente a: Pavimento piano terra e locale cucina al piano seminterrato |
| Pavim. Interna | materiale: **piastroni in pietra** condizioni: **da ristrutturare**<br>Riferito limitatamente a: Pavimento locale wc al piano seminterrato<br>Note: Nell'ambito dell'intervento di messa in pristino della corretta destinazione d'uso del locale, detto pavimento dovrà essere necessariamente rimosso e sostituito per la realizzazione degli impianti. |
| Portone di ingresso | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**<br>Riferito limitatamente a: Porta di accesso al piano terra |
| Portone di ingresso | tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **sufficienti** |



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

| | |
|---|---|
| | Riferito limitatamente a: Porta di accesso alla cucina a piano seminterrato<br>Note: La porta è dotata di persiana in alluminio |
| Portone di ingresso | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**<br>Riferito limitatamente a: Porta di accesso al locale wc al piano seminterrato<br>Note: Trattasi dell'originario infisso in legno molto degradato |
| Rivestimento | ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse**<br>Note: La zona rivestita corrisponde solamente all'area intorno al lavello |

**Impianti:**

| | |
|---|---|
| Elettrico | tipologia: **misto** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**<br>Note: L'impianto elettrico è parte sottotraccia e parte con cavi a vista (con particolare riferimento all'alimentazione del boiler posizionato nel locale cucina) Si rileva la presenza di un obsoleto interruttore salvavita. |
| Fognatura | tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevata** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità: **non rilevata** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**<br>Riferito limitatamente a: tutto il compendio immobiliare |
| Idrico | tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non rilevata**<br>Riferito limitatamente a: Locale cucina al piano seminterrato<br>Note: Attualmente l'impianto idrico consta della sola alimentazione della cucina dove è presente un boiler elettrico per l'ACS. Detto impianto dovrà essere implementato con la realizzazione del servizio igienico nel locale adiacente |

**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 | NO |

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza dei fabbricati è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

le planimetrie catastali. La determinazione della consistenza dei terreni è stata effettuata stimando la superficie commerciale quale somma delle superfici dei singoli mappali derivata dalla consistenza catastale. I confini catastali sono stati valutati senza un rilievo strumentale ma attraverso una verifica sul posto ponderata con la sovrapposizione della mappa catastale e le foto satellitari, resasi possibile attraverso l'utilizzo della Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Immobile 1 - Locali piano seminterrato | superf. esterna lorda | 22,00 | 1,00 | 22,00 |
| Immobile 1 - Locali piano terra | superf. esterna lorda | 23,00 | 1,00 | 23,00 |
| | | **45,00** | | **45,00** |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**
Periodo: 1 - 2024

Zona: R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

**Accessori**
Immobile 1 - Foglio 24 mappale 600 sub 1
1. Corte di pertinenza

Identificato al n. F. 24 mapp. 600 sub 1
Posto al piano seminterrato
Composto da marciapiede e porzione di terreno
Sviluppa una superficie complessiva di circa mq 8
Destinazione urbanistica: Tessuto storico o storicizzato nell'ambito dei centri storici minori/borghi storici
Valore a corpo: **€ 1000**
Note: La porzione di corte sopraindicata, costituita da stretto marciapiede frontistante il fabbricato, consente l'accesso sia al piano inferiore dell'Immobile 1 (di cui costituisce corte di pertinenza come indicato nella planimetria catastale) che al piano terra dell'immobile 3. Sul punto si precisa che la stessa corte, nella planimetria catastale dell'Immobile 2 (mapp. 600 sub 2 graffato al mapp. 616 sub 3) è graficamente individuata a piano terra e rappresentata con la dicitura "corte comune".



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **Immobile 2 - Foglio 24 mappale 600 sub 2 graffato al mappale 616 sub 3**

**Descrizione generale compendio: Vedasi precedente descrizione di cui all'Immobile 1.**

Immobile 2
L'immobile censito con il mapp. 600 sub 2 graffato al mapp. 616 sub 3 è costituito da un'unità immobiliare funzionalmente autonoma sviluppata al piano primo del compendio immobiliare e composta da 3 locali (soggiorno, camera e cucina) oltre ad un piccolo vano in corrispondenza dell'ingresso e un servizio igienico (privo di qualsiasi sanitario) con relativo disimpegno. A questo livello, cui si accede mediante una scala in muratura direttamente dalla viabilità pubblica, si colloca anche un balcone sviluppato lungo il lato Sud-Est accessibile dall'ingresso e, tramite una porta di collegamento, si passa nel vano scala dell'Immobile 3.
Al piano terra si sviluppano due locali accessori: un locale cantina con altezza interna pari a circa 2 m ed un piccolo locale ripostiglio (attualmente adibito a legnaia), entrambi con pavimentazione in conci di pietra arenaria e pareti al grezzo con pietra a vista. Ciascuno dei locali possiede accesso indipendente rispettivamente dalla pubblica viabilità e dal porticato esistente sotto il sedime del mappale 616 (detto porticato costituisce di fatto il collegamento tra i due tratti della pubblica viabilità che si interrompe in corrispondenza del mappale 616).

**1. Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di **XXXXX- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: XXXXX - Stato Civile: coniugato con XXXXXXXXX - Regime Patrimoniale: [redacted] Data Matrimonio: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **83,30**
È posto al piano: Terra e primo
L'edificio è stato costruito nel: in epoca precedente il 01/09/1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009
L'unità immobiliare è identificata con il numero: mappale 600 sub 2 e 616 sub 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2 a piano terra e da m 2,10 a m 2,35 a piano primo
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: **mediocre**
Condizioni generali dell'immobile: La porzione dell'immobile 2 ubicata a piano primo è in uno stato di conservazione mediocre. La stessa è stata, evidentemente, oggetto di un intervento di riqualificazione nell'ambito dei lavori di ristrutturazione che hanno riguardato l'adiacente Immobile 3 e gli altri terreni adiacenti censiti ai mappali 596, 597, 598 e 601 (Cfr. Paragrafo 7 – Pratiche Edilizie). Sul punto si precisa che le opere in questione, riguardanti gli impianti, non sono state completate, come risulta evidente dalla presenza di tracce ancora aperte e tubi e corrugati a vista (come già evidenziato nella descrizione dell'immobile 1). Si rileva inoltre la presenza di ampie macchie di umidità sull'intradosso del solaio di sottotetto, imputabili ad infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dalla soprastante copertura. Stessa causa potrebbero avere le macchie di umidità presenti nel muro di separazione tra l'immobile 2 (porzione censita al mapp. 616) e il mappale 603 (lato Est) visibili nel servizio igienico e nella camera. Sul punto si precisa che il tetto del fabbricato dovrà essere oggetto di un intervento di manutenzione.
I locali accessori ubicati a piano terra, invece, versano in uno stato di conservazione insufficiente, in totale stato di abbandono, del tutto privi di dotazioni impiantistiche e finiture e, per quanto ad una prima analisi non si rilevino criticità strutturali evidenti, a parere dello scrivente gli stessi necessitano di un intervento di riqualificazione.

**Caratteristiche descrittive:**
**Caratteristiche strutturali:**
Solai tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **sufficienti**



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

| | |
|---|---|
| | Note: l'intradosso del solaio tra piano terra e il piano seminterrato risulta tinteggiato e privo di intonaco |
| Solai | tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **sufficienti**<br>Note: il solaio di sottotetto presenta segni evidenti di infiltrazioni di acqua dalla soprastante copertura e necessita di intervento di manutenzione |
| Strutture verticali | materiale: **muratura in pietra** condizioni: **sufficienti**<br>Note: Le murature perimetrali risultano intonacate al civile ad esclusione dei 2 vani accessori ubicati al piano terra, dove la muratura si presenta con pietra a vista, priva di intonaco |

**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| Infissi esterni | tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **da ristrutturare**<br>Note: Si precisa che:<br>• gli infissi presenti nelle finestre collocate a questo piano risultano datati e costituiti da doppia anta a battente in legno con vetro singolo. Il sistema di protezione di recente installazione consta di un blocco costituito da persiana ad anta unica con lamelle orientabili e zanzariera.<br>• Le finestre del soggiorno sono prive di davanzale interno mentre quello della camera è in ceramica |
| Pavim. Interna | materiale: **mattonelle di ceramica** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: Pavimento piano primo |
| Pavim. Interna | materiale: **piastroni in pietra** condizioni: **da ristrutturare**<br>Riferito limitatamente a: Pavimento locali accessori piano terra |
| Portone di ingresso | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**<br>Riferito limitatamente a: Porta di accesso al piano terra |
| Portone di ingresso | tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**<br>Riferito limitatamente a: Porta di accesso al ripostiglio piccolo/ legnaia a piano terra<br>Note: Trattasi dell'originario infisso in legno molto degradato |
| Portone di ingresso | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**<br>Riferito limitatamente a: Porta di accesso al ripostiglio a piano terra<br>Note: Trattasi dell'originario infisso in legno molto degradato |
| Rivestimento | ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**<br>Note: La zona rivestita va da terra a soffitto e corrisponde a tutta la parete nord della cucina compresa una fascia di circa cm 60 lungo le due pareti adiacenti |

**Impianti:**

| | |
|---|---|
| Elettrico | tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da completare** conformità: **non rilevata**<br>Note: L'impianto elettrico che deve essere completato è realizzato sottotraccia e il quadro elettrico è ubicato nel disimpegno di fronte al servizio igienico |



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

| | |
|---|---|
| Fognatura | tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevata** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità: **non rilevata** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**<br>Riferito limitatamente a: tutto il compendio immobiliare |
| Idrico | tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**<br>Riferito limitatamente a: piano primo<br>Note: Attualmente l'impianto idrico consta della sola predisposizione nel locale cucina e nel servizio igienico |
| Termico | tipologia: **autonomo** alimentazione: **con gpl** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **da completare** conformità: **non rilevata**<br>Riferito limitatamente a: piano terra<br>Note: L'impianto di riscaldamento risulta da ultimare. Attualmente si possono osservare le predisposizioni per l'installazione degli elementi radianti, e la presenza del collettore dei termosifoni nel soggiorno (da questo elemento si dipartono anche i tubi che arrivano al piano inferiore, in corrispondenza della camera all'ingresso dell'Immobile 1)<br>Risultano assenti generatore ed elemento di controllo e/o regolazione della temperatura |

**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 | Autonomo da completare |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza dei fabbricati è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali. La determinazione della consistenza dei terreni è stata effettuata stimando la superficie commerciale quale somma delle superfici dei singoli mappali derivata dalla consistenza catastale. I confini catastali sono stati valutati senza un rilievo strumentale ma attraverso una verifica sul posto ponderata con la sovrapposizione della mappa catastale e le foto satellitari, resasi possibile attraverso l'utilizzo della Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Immobile 2 - Locali piano terra - ripostiglio | superf. esterna lorda | 23,90 | 0,25 | 5,98 |
| Immobile 2 - Locali piano primo | superf. esterna lorda | 59,40 | 1,00 | 59,40 |
| | | **83,30** | | **65,38** |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**
Periodo: 1 - 2024

Zona: R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

**Accessori**

Immobile 2 - Foglio 24 mappale 600 sub 2 graffato al mappale 616 sub 3

1. Porticato e cortile

Identificato al n. F. 24 mapp. 600 sub 2 graffato al mapp. 616 sub 3
Posto al piano terra
Composto da porticato e cortile
Sviluppa una superficie complessiva di 15 circa mq
Destinazione urbanistica: Tessuto storico o storicizzato nell'ambito dei centri storici minori/borghi storici
Valore a corpo: **€ 1000**
Note: La porzione di corte sopraindicata ha una consistenza di circa 15 mq ed è costituita dal porticato che si sviluppa sotto parte del sedime del mappale 616 sub 3 (peraltro non rappresentato nella relativa planimetria catastale) e dal piccolo cortile pavimentato in pietra con rampa scale che consente l'accesso diretto ai due livelli su cui si sviluppa l'Immobile 2. Il porticato sopradescritto, oltre a consentire l'accesso all'altro piccolo locale ripostiglio di pertinenza dell'Immobile 2, contestualmente permette l'ingresso al piano terra dell'Immobile 1 (mapp. 600 sub 1), e anche di raggiungere le corti degli Immobili 1 e 3, sviluppate lungo i lati del fabbricato esposti a Sud, garantendone quindi l'accesso. Detto porticato, di fatto, costituisce anche il collegamento tra i due tratti della pubblica viabilità che si interrompe in corrispondenza del mappale 616



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **Immobile 3 - Foglio 24 mappale 1070**

**Descrizione generale compendio: Vedasi precedente descrizione di cui all'Immobile 1.**

**Immobile 3**
L'immobile censito con il mapp. 1070 è costituito da un'originaria unità immobiliare sviluppata su tre livelli fuori terra (piano primo sotto strada, terra e primo) ognuno costituito da un unico vano, sul cui lato Nord, nell'area censita con il mappale 598, è stato aggiunto in adiacenza un piccolo ampliamento pari a circa 5 mq netti per piano, anch'esso sviluppato sui medesimi tre livelli, atto ad ospitare i servizi igienici di cui l'originario immobile era sprovvisto (cfr. Paragrafo 7 - Pratiche edilizie).
Il nuovo organismo edilizio così costituito presenta a piano primo sotto strada una cucina ed un servizio igienico ognuno con accesso indipendente: la prima con accesso dalla corte di pertinenza e il secondo con accesso dal mappale 597 (stessa proprietà e oggetto della procedura). Al piano superiore, cui si accede mediante la rampa scale che insiste sulla corte presente sul lato Sud, si trova una camera e un nuovo servizio igienico ad essa collegato, e al piano primo, raggiungibile mediante una scala interna in ferro, si trova un'altra camera con relativo servizio igienico. Questo livello del fabbricato è collegato allo stesso piano dell'immobile 2 mediante una apertura presente sul muro di separazione tra le due unità.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di **XXXXX- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: XXXXX - Stato Civile: coniugato con XXXXXXXXX - Regime Patrimoniale: [redacted]
Data Matrimonio: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,34**
È posto al piano: primo sotto strada, terra e primo
L'edificio è stato costruito nel: in epoca precedente il 01/09/1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009
L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp. 1070 e 598; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente/discreto
Si ricorda che questa unità immobiliare è stata oggetto di un intervento di riqualificazione nell'ambito dei lavori di manutenzione straordinaria, che hanno riguardato anche l'adiacente mappale 600 e gli altri terreni di proprietà censiti ai mappali 596, 597, 598 e 601 (Cfr. Paragrafo 7 – Pratiche Edilizie). Sul punto si precisa che le opere in questione, riguardanti i servizi igienici sono state completate (nel servizio igienico a piano terra non risulta installato il lavabo). Proprio a seguito degli interventi edilizi realizzati, i due locali ubicati a piano primo sotto strada (cucina e servizio igienico) sono in uno stato di conservazione discreto (salvo la evidente presenza di umidità nella muratura di separazione tra il mappale 1070 e il sedime dell'adiacente mappale 600 posata controterra) e più in generale la porzione dell'immobile 3 di più antica costruzione è in uno stato di conservazione sufficiente mentre il nuovo volume costruito sul mappale 598 risulta in uno stato di conservazione buono.

Si rileva comunque il cattivo stato in cui versa la porzione di vecchio fabbricato ubicata all'ultimo piano di questa unità immobiliare, a causa della presenza estesa di muffa e ampie macchie di umidità sull'intradosso del solaio di sottotetto che arrivano ad investire anche la muratura di tamponamento sul lato Sud. Analogamente a quanto già evidenziato per l'adiacente Immobile 2, il problema è imputabili alle infiltrazioni di acqua



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

meteorica provenienti dalla soprastante copertura che dovrà essere necessariamente oggetto di un intervento di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**
**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---|---|
| Solai | tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **sufficienti**<br>Riferito limitatamente a: porzione mappale 1070<br>Note:<br>• l'intradosso del solaio tra piano primo sotto strada e piano terra risulta intonacato e tinteggiato e rinforzato con una putrella in ferro<br>• il solaio di sottotetto presenta segni evidenti di infiltrazioni di acqua dalla soprastante copertura e necessita di intervento di manutenzione |
| Solai | tipologia: **in laterocemento** condizioni: **sufficienti**<br>Riferito limitatamente a: porzione mappale 598<br>Note: |
| Strutture verticali | materiale: **muratura in pietra** condizioni: **sufficienti**<br>Note: Le murature perimetrali risultano intonacate al civile |
| Strutture verticali | materiale: **muratura in pietra** condizioni: **sufficienti**<br>Riferito limitatamente a: porzione mappale 1070 piano primo sotto-strada<br>Note: La muratura di separazione tra il mappale 1070 e il sedime dell'adiacente mappale 600 risulta posata controterra e manifesta segni evidenti di umidità (sfarinatura e sbollatura dell'intonaco) |

**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| Infissi esterni | tipologia: **anta singola o doppia a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **da ristrutturare**<br>Riferito limitatamente a: porzione mappale 1070<br>Note: Si precisa che gli infissi presenti nelle finestre collocate a questo piano risultano datati e costituiti da doppia anta a battente in legno con vetro singolo. Il sistema di protezione di recente installazione consta di un blocco costituito da persiana ad anta unica con lamelle orientabili e zanzariera. |
| Infissi esterni | tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **da ristrutturare**<br>Riferito limitatamente a: porzione mappale 598<br>Note: Si precisa che gli infissi presenti nelle finestre collocate in questa porzione di fabbricato piano risultano di nuova installazione, costituiti da singola anta a battente in alluminio con vetro doppio e sistema di protezione costituito da persiana ad anta unica con lamelle orientabili. |
| Pavim. Interna | materiale: **mattonelle di ceramica** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: tutto l'immobile |
| Portone di ingresso | tipologia: **singola anta a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: porzione mappale 598 e 1070 - piano primo |



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

| | |
|---|---|
| | sotto strada |
| Portone di ingresso | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: porzione mappale 1070 - piano terra<br>La porta di accesso è costituita dalla sola persiana in alluminio si rileva la mancanza dell'infisso interno. |
| scala | tipologia: **rampa singola** materiale: **ferro** condizioni: **scarse**<br>Riferito limitatamente a: porzione mappale 1070 - rampa di collegamento tra piano terra e piano primo<br>Note: le pedate sono realizzate in ceramiche ed è presente un corrimano in ferro murato |
| Rivestimento | ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: porzione mappale 1070 - piano primo sotto strada<br>Note: Il rivestimento è presente sulle murature di tutto il locale. Si precisa che la destinazione d'uso a cui è adibito questo piano è diversa da quella in atto e, a parere dello scrivente non si ravvisano condizioni igienico sanitarie tali da consentirne un suo mutamento legittimo. |

**Impianti:**

| | |
|---|---|
| Elettrico | tipologia: **sottotraccia** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**<br>Note: // |
| Fognatura | tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevata** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità: **non rilevata** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**<br>Riferito limitatamente a: tutto il compendio immobiliare |
| Idrico | tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**<br>Riferito limitatamente a: porzione mappale 598<br>Note: Attualmente in ogni piano di questo volume si colloca un servizio igienico completo di sanitari e boiler per ACS (a piano terra non è stato montato il lavabo e non è presente il boiler)<br>Si rileva che il piano primo sotto strada risulta adibito a servizio igienico in difformità da quanto legittimato dal punto di vista edilizio (Cfr. Paragrafo 7.1 conformità edilizia) |
| Idrico | tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**<br>Riferito limitatamente a: porzione mappale 1070<br>Note: Attualmente a piano primo sotto strada si colloca la cucina in difformità da quanto legittimato dal punto di vista edilizio (Cfr. Paragrafo 7.1 conformità edilizia). La stessa dovrà essere spostata a piano superiore al fine di ripristinare lo stato legittimo dell'immobile. Non si rileva la presenza del lavello |



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

| | |
|---|---|
| Termico | tipologia: **autonomo** alimentazione: **gpl** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **non rilevata** conformità: **non rilevata**<br>Riferito limitatamente a tutto l'immobile<br>Note: L'impianto di riscaldamento risulta da completo di elementi di distribuzione, risultano assenti generatore ed elemento di controllo e/o regolazione della temperatura |

**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 | Autonomo da completare |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza dei fabbricati è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico di dettaglio integrato con le planimetrie catastali. La determinazione della consistenza dei terreni è stata effettuata stimando la superficie commerciale quale somma delle superfici dei singoli mappali derivata dalla consistenza catastale. I confini catastali sono stati valutati senza un rilievo strumentale ma attraverso una verifica sul posto ponderata con la sovrapposizione della mappa catastale e le foto satellitari, resasi possibile attraverso l'utilizzo della Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Immobile 3 - piano seminterrato - locale tecnico | superf. esterna lorda | 8,00 | 0,20 | 1,60 |
| Immobile 3 - piano seminterrato - cantina | superf. esterna lorda | 19,60 | 0,25 | 4,90 |
| Immobile 3 - piano terra - camera e servizio igienico | superf. esterna lorda | 29,24 | 1,00 | 29,24 |
| Immobile 3 - piano primo - camera e servizio igienico | superf. esterna lorda | 30,50 | 1,00 | 30,50 |
| | | **87,34** | | **66,24** |



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**
Periodo: 1 - 2024

Zona: R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

**Accessori**

| | |
|---|---|
| Immobile 3 - Foglio 24 mappale 1070 | Identificato al n. NCEU F. 24 mapp. 598 |
| 1. Corte di pertinenza | Posto al piano terra<br>Composto da terreno con entrostante fabbricato<br>Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq<br>Destinazione urbanistica: ambito dei centri storici minori/borghi storici e e delle aree con edifici e complessi storici<br>Valore a corpo: **€ 2000**<br>Note: Trattasi della residua porzione del mappale 598, pari a circa 18 mq circostante il modesto ampliamento igienico sanitario realizzato a cavallo degli anni 2006 /2009 in sostituzione delle superfetazioni dell'Immobile 3 censito con il mappale 1070 e del fabbricato rurale diroccato censito al NCT con il mapp. 598 (Cfr. Paragrafo 7 - pratiche edilizie). Questa porzione di terreno, analogamente ai terreni circostanti censiti al NCT con i mappali 596, 597 e 601 (che costituiscono il compendio di terreni oggetto della presente procedura) ad oggi risulta ricoperta da rovi e piante infestanti. |



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **Compendio terreni censiti al NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601**

I terreni ubicati al limite Nord-Ovest del borgo di Braia, in Loc. denominata Prello, censiti catastalmente nel Foglio 24, ai mappali 596, 597 e 601 costituiscono sostanzialmente un unico appezzamento di forma irregolare e giacitura lievemente acclive all'interno del quale si collocano gli Immobili 1, 2 e 3.
In prossimità degli immobili, nella porzione corrispondente al mappale 597 il lotto risulta modellato in terrazzamenti, un tempo forse utilizzati a scopo agricolo.
L'intero compendio immobiliare risulta delimitato a Sud dalla viabilità pubblica e dai mappali 613 e 614 e 1091 (altra proprietà), ad Est dalla Viabilità pubblica e dal mappale 615 (altra proprietà), a Nord dai mappali 582 e 578 (altra proprietà) e ad Ovest dalla viabilità pubblica e dal mappale 578 (altra proprietà).
Ai terreni si accede dalla viabilità pubblica che passa attraverso il borgo e dalla strada tagliafuoco che si diparte dall'ingresso del borgo, che alla data del sopralluogo non risultava percorribile se non nel primo tratto più vicino alle abitazioni.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di **XXXXX- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: XXXXX - Stato Civile: coniugato con XXXXXXXXX - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.077,00**
L'unità immobiliare è identificata con il numero: mappali 596, 597 e 601;

Stato di manutenzione generale: in abbandono
Condizioni generali dell'immobile: Tutti i terreni versano in evidente stato di abbandono, infatti, come risulta evidente dalla documentazione fotografica (Allegato n. 4) attualmente risultano incolti e caratterizzati da rovi e piante infestanti e dalla presenza di poche piante ad alto fusto (per lo più piante di noce). Non sono stati rilevati sistemi irrigui.

**Impianti: nessuno**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
La determinazione della consistenza dei terreni è stata effettuata stimando la superficie commerciale quale somma delle superfici dei singoli mappali derivata dalla consistenza catastale. I confini catastali sono stati valutati senza un rilievo strumentale ma attraverso una verifica sul posto ponderata con la sovrapposizione della mappa catastale e le foto satellitari, resasi possibile attraverso l'utilizzo del sito internet "GEOSCOPIO" di Regione Toscana

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| mappale 596 - natura PRATO | sup reale lorda | 938,00 | 1,00 | 938,00 |
| mappale 597 - natura SEMINATIVO | sup reale lorda | 94,00 | 1,00 | 94,00 |
| mappale 601 - natura SEMINATIVO | sup reale lorda | 45,00 | 1,00 | 45,00 |
| | | **1.077,00** | | **1.077,00** |



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli Immobili sopra descritti e dei loro accessori, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.
La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili 1, 2 e 3 è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.
Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, la presenza delle relative aree di pertinenza, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce e Microzone Catastali e per destinazione residenziale i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.
Per quanto riguarda il compendio dei terreni sono stati considerati i pregi e i difetti, le qualità intrinseche ed estrinseche, la posizione rispetto alla viabilità, agli immobili di pertinenza, l'esposizione solare, la relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona, basata sull'accertamento dei prezzi medi di mercato esistenti e applicati nella zona, per terreni simili, liberi da gravami e per uguali parametri tecnici di comparazione.
In particolare il parametro tecnico utilizzato è il metro quadrato di superficie catastale.
I prezzi riferiti al suddetto parametro sono stati desunti da:

- ricerche di mercato e pareri dei vari operatori del settore;
- dalla consultazione delle banche date disponibili tra le quali quella dei Valori Agricoli Medi della provincia di Massa Carrara per l'annualità 2021 (non ne esistono di più recenti) relativamente alla REGIONE AGRARIA N° 1: Comuni di: BAGNONE, FILATTIERA, MULAZZO, PONTREMOLI, VILLAFRANCA, LUNIGIANA, ZERI, in relazione al tipo di coltura del terreno analizzato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;

Uffici del registro di Carrara;

Ufficio tecnico di Pontremoli;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della Provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): La zona di riferimento si colloca in:
- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Pontremoli;
- Fascia/zona: Extraurbana/ZONA MONTANA
- Codice di zona: R1;
- Microzona catastale n.: 4;
- Tipologia prevalente: NON PRESENTE;

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 1 del 2024, si individuano per tipologia di:
"ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO", un valore di mercato minimo di €/mq 500,00 e uno massimo di €/mq 750,00 (valore medio €/mq 625,00);

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.
Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

probabile valore di mercato degli Immobili come di seguito elencato:
Valutazione unitaria Immobile N. 1: €/mq 300,00;
Valutazione unitaria Immobile N. 2: €/mq 300,00 (piano terra) – €/mq 400 (piano primo);
Valutazione unitaria Immobile N. 3: €/mq 400,00

Per quanto riguarda i terreni, considerato che:
- oggetto di stima è l'intera proprietà dei beni;
- che i terreni risultano attualmente in stato di abbandono;
- che i valori medi Valori Agricoli Medi della provincia di Massa Carrara per l'annualità 2021 relativamente alla REGIONE AGRARIA N°: 1, dove ricadono i terreni, variano in relazione al tipo di coltura del terreno analizzato.

Si ritiene equo valutare il più congruo valore di mercato unitario per tipo di coltura paria a:
2,09 €/mq per PRATO;
2,30 €/mq per SEMINATIVO;

Altre fonti di informazione: Siti internet e studi notarili della zona.

## 8.3 Valutazione corpi:

**Immobile 1 - Foglio 24 mappale 600 sub 1. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] con annesso Corte di pertinenza**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.500,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Immobile 1 - Locali piano seminterrato | 22,00 | € 300,00 | € 6.600,00 |
| Immobile 1 - Locali piano terra | 23,00 | € 300,00 | € 6.900,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 13.500,00 |
| Valore corpo | € 13.500,00 |
| Valore Accessori | € 1.000,00 |
| Valore complessivo intero | € 14.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 14.500,00 |

**Immobile 2 - Foglio 24 mappale 600 sub 2 graffato al mappale 616 sub 3. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] con annesso Porticato e cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.554,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Immobile 2 - Locali piano terra - ripostiglio | 5,98 | € 300,00 | € 1.794,00 |
| Immobile 2 - Locali piano primo | 59,40 | € 400,00 | € 23.760,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 25.554,00 |
| Valore corpo | € 25.554,00 |
| Valore Accessori | € 1.000,00 |
| Valore complessivo intero | € 26.554,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 26.554,00 |

**Immobile 3 - Foglio 24 mappale 1070. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] con annesso Corte di pertinenza**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.496,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Immobile 3 - piano | 1,60 | € 400,00 | € 640,00 |



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

| | | | |
|---|---|---|---|
| seminterrato - locale tecnico | | | |
| Immobile 3 - piano seminterrato - cantina | 4,90 | € 400,00 | € 1.960,00 |
| Immobile 3 - piano terra - camera e servizio igienico | 29,24 | € 400,00 | € 11.696,00 |
| Immobile 3 - piano primo - camera e servizio igienico | 30,50 | € 400,00 | € 12.200,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 26.496,00 |
| Valore corpo | € 26.496,00 |
| Valore Accessori | € 2.000,00 |
| Valore complessivo intero | € 28.496,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 28.496,00 |

**Compendio terreni censiti al NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601. Terreno [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.280,12.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| mappale 596 - natura PRATO | 938,00 | € 2,09 | € 1.960,42 |
| mappale 597 - natura SEMINATIVO | 94,00 | € 2,30 | € 216,20 |
| mappale 601 - natura SEMINATIVO | 45,00 | € 2,30 | € 103,50 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 2.280,12 |
| Valore corpo | € 2.280,12 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 2.280,12 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 2.280,12 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| Immobile 1 - Foglio 24 mappale 600 sub 1 | Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] con annesso Corte di pertinenza | 45,00 | € 14.500,00 | **€ 14.500,00** |
| Immobile 2 - Foglio 24 mappale 600 sub 2 graffato al mappale 616 sub 3 | Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] con annesso Porticato e cortile | 65,38 | € 26.554,00 | **€ 26.554,00** |
| Immobile 3 - Foglio 24 mappale 1070 | Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] con annesso Corte di pertinenza | 66,24 | € 28.496,00 | **€ 28.496,00** |
| Compendio terreni censiti al NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601 | Terreno [T] | 1.077,00 | € 2.280,12 | **€ 2.280,12** |

## 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%) € 10.774,52

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 31.400,00



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

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

**- Immobile 1 - Foglio 24 mappale 600 sub 1**
Certificato energetico presente: NO

**- Immobile 2 - Foglio 24 mappale 600 sub 2 graffato al mappale 616 sub 3**
Certificato energetico presente: NO

**- Immobile 3 - Foglio 24 mappale 1070**
Certificato energetico presente: NO

**- Compendio terreni censiti al NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601**
Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:**

**- Immobile 1 - Foglio 24 mappale 600 sub 1**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

**- Immobile 2 - Foglio 24 mappale 600 sub 2 graffato al mappale 616 sub 3**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

**- Immobile 3 - Foglio 24 mappale 1070**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

**- Compendio terreni censiti al NCT Foglio 24 mappali 596, 597 e 601**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:** € 29.655,60

**Arr. € 30.000,00**

## INDICE ALLEGATI

1. Estratto di mappa: Foglio 24, mappali 600, 596, 597, 598 e 601 616 e 1070
2. Visure storiche
3. Planimetrie catastali: Immobili 1, 2 e 3;
4. Documentazione fotografica: Immobili 1, 2 e 3 e compendio terreni;
5. Planimetrie di rilievo: Immobili 1, 2 e 3;
6. Stralci cartografici
    - Stralcio CTR;
    - Stralcio Ortofoto;
    - Sovrapposizione Ortofoto – Catastale
    - Stralcio Catasto storico sviluppo frazione di Braia - mappale 889
    - Stralci cartografia POC Comune di Pontremoli – Tavola 1.10
    - Stralci NTA POC Comune di Pontremoli
7. Pratiche edilizie
    - DIA Prot. n. 7468 del 15-05-2006 Pratica Edilizia n. 2556;
    - DIA Prot. n. 17274 del 09-10-2009 Pratica Edilizia n. 3268
8. Ispezioni ipotecarie:



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803

- Elenco sintetico delle formalità per:
  - mapp. 600 sub 1 - Immobile 1;
  - mapp. 600 sub 2 graff. al mapp. 616 sub 3 - Immobile 2
  - mapp. 598 - Immobile 2;
  - mapp. 1070 - Immobile 3;
  - mappali 596, 597, e 601 - compendio terreni;
  - Note di trascrizione;

9. Osservatorio del Mercato Immobiliare:
   Quotazioni immobiliari - Stralcio zone OMI - Comune di Pontremoli (MS)
   Zona OMI R1 - Extraurbana/ZONA MONTANA semestre 1/2024
   Valori Agricoli Medi della provincia di Massa - Annualità 2021
10. Certificati anagrafici:
    Comune di Pontremoli:
    - Certificato Anagrafico di Stato civile Sig. XXXXX;
    - Certificato di Residenza Sig. XXXXX;
    - Certificato di Stato di famiglia Sig. XXXXX;
      Comune di [redacted]
    - Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia;
      Comune di [redacted]
    - Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio anno 1989 Numero 88 Parte II Serie A
11. Comunicazione Agenzia delle Entrate AGEDP-MS_2172_2025_1927 del 16/11/2025;
12. Verbale di primo accesso
13. Titoli di provenienza:
    - Atto di compravendita trascritto in data 05/10/2010, ai n. R.G. 9325/R.P. 6302 - Notaio LANZA 25020/12478
    - Atto di compravendita trascritto in data 17/12/2005, ai nn. R.G. 13976/R.P. 8497- Notaio Capodarca nn. 1897/490
    - Atto di compravendita trascritto in data 17/12/2005, ai nn. R.G. 13977/R.P. 8498 - Notaio Capodarca nn. 1897/490
    - Atto di compravendita trascritto in data 23/03/2007, ai nn. R.G. 3623/R.P. 2358 - Notaio Chianca nn. 35776/20024
    - Atto di donazione trascritto in data 20/01/1994, ai nn. R.G. 520/R.P. 394 - Notaio Chianca nn. 6872
    - Atto di donazione e cessione di diritti trascritto il 28/10/1981 al n. R.P. 6206 - Notaio La Rosa n. 3058
14. CDU Prot. Par 0001265 del 22-01-2025

Data generazione:
17-02-2025

L'Esperto alla stima
**Ing. Davide Ambrosini**



Firmato Da: DAVIDE AMBROSINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b4bba15e728daafcd917a50df519803