

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **74/2021**
data udienza: 14.09.2022 h 09.20

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

Custode Giudiziario: **Anna Maria Giannecchini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Abitazione di tipo
civile piano terra con
terreno, 002 - Abitazione di
tipo civile piano primo con
box auto

Esperto alla stima: Federica Moschetti
Codice fiscale: MSCFRC86R64F023P
Studio in: Via XXIV Maggio 24 - Massa
Email: Ing.federicamoschetti@gmail.com
Pec: federica.moschetti@ingpec.eu

Beni in **Bagnone (MS)**
Località/Frazione **Orturano di Sopra**
Orturano di Sopra

INDICE**Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile piano terra**

| | |
|--|-----------|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA..... | 3 |
| Corpo: A..... | 3 |
| Corpo: B..... | 4 |
| BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)..... | 4 |
| 2. DESCRIZIONE..... | 4 |
| 3. STATO DI POSSESSO | 5 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 5 |
| 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 6 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 7 |
| 7. PRATICHE EDILIZIE | 8 |
| 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 14 |
| 9. ALLEGATI ALLA PERIZIA..... | 30 |

Lotto: 002 - Abitazione di tipo civile piano primo

| | |
|--|-----------|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA..... | 16 |
| Corpo: A..... | 16 |
| Corpo: B..... | 17 |
| BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)..... | 18 |
| 2. DESCRIZIONE..... | 18 |
| 3. STATO DI POSSESSO | 19 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 19 |
| 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 20 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 20 |
| 7. PRATICHE EDILIZIE | 21 |
| 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 28 |
| 9. ALLEGATI ALLA PERIZIA | 30 |

Beni in Bagnone (MS)
Località/Frazione **Orturano di Sopra**
Orturano di Sopra

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile piano terra

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bagnone (MS) CAP: 54021 frazione: Orturano di Sopra, Orturano di Sopra

Note: L'immobile è munito di giardino privato in comune con l'abitazione soprastante. E' possibile accedere al giardino dalla strada tramite cancello carrabile, dalla scala esterna di accesso al corridoio di ingresso, da una scaletta vicina al garage o dal locale destinato a studio interno all'appartamento. Il giardino in comune, con il consenso delle proprietà dei due appartamenti, potrebbe essere frazionato in due parti, una associata ad un bene, l'altra all'altro.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████ nata a ████████ il ████████ C.F. ████████ Proprietà ½;

██████ nata a ████████ il ████████ C.F. ████████ Proprietà ½;

foglio **52**, particella **282**, subalterno **1**, indirizzo Località Orturano di Sopra, piano T, comune Bagnone, categoria A/2, classe 4, consistenza 6, superficie 93 mq escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 371,85.

Derivante da:

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del ████████ - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 723 n. 16 registrato in data 06/11/2007 - ████████ Voltura n. 345.1/2008 - Pratica n. MS0004917 in atti dal 15/01/2008.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2002 Pratica n. 74812 in atti dal 23/07/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18212.1/2002).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del ████████ - UR Sede AULLA (MS) Registrazione n. 14 registrato in data 26/03/1996 - Voltura n. 5214.1/1996 - Pratica n. 67619 in atti dal 05/07/2001.

VARIAZIONE del 05/02/1992 in atti dal 16/10/1995. COSTITUZIONE BENE COMUNE (n. 3531.1/1992).

COSTITUZIONE del 05/02/1992 in atti dal 16/10/1995 (n. 3531.1/1992)

Confini: L'immobile confina a nord con un terreno di altra proprietà, a est con una stradina pedonale, a sud con un terreno di altra proprietà e ad ovest con la strada di scorrimento principale.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ████████ - Residenza: ████████ - Stato Civile: Libera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali appaiono globalmente conformi rispetto allo stato dei luoghi.

Manca l'elaborato planimetrico dell'immobile comprendente anche i subalterni 4 e 5, beni comuni non censibili.

Prima della vendita si rende necessario procedere all'aggiornamento e la richiesta di inserimento dell'elaborato planimetrico.

Regolarizzabili mediante: richiesta inserimento elaborato planimetrico.

Descrizione delle opere da sanare: Richiedere inserimento elaborato planimetrico.

PRESENTARE ISTANZA Sub. 1: € 250,00

Oneri Totali: € 250,00

Identificativo corpo: B.

Terreno seminativo sito in Bagnone (MS) CAP: 54021 frazione: Orturano - Vaggia

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██████ nata a ██████ il ██████ C.F. ██████ Proprietà ½;
██████ nata a ██████ il ██████ C.F. ██████ Proprietà ½;

sezione censuaria Bagnone, foglio 50, particella 151, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 4 are 57 ca, reddito dominicale: € 0,59 L. 1143, reddito agrario: € 0,42 L. 823.

Derivante da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del ██████ - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 723 n. 16 registrato in data 06/11/2007 - ██████ Voltura n. 345.1/2008 - Pratica n. MS0004917 in atti dal 15/01/2008.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del ██████ - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 549 n. 14 registrato in data 26/03/1996 - SUCCESSIONE INTESTATA Voltura n. 3382.1/1996 - Pratica n. 96446 in atti dal 01/10/2001.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del ██████ - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 343 n. 27 registrato in data 07/11/1979 - Voltura n. 27680 in atti dal 10/02/1981.

Impianto meccanografico del 17/11/1969.

Confini: L'immobile confina con beni simili di altra proprietà.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████ - Stato Civile: Libera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il terreno appare globalmente conforme.

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

SI

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La località in cui risiede l'immobile non è molto distante dal capoluogo comunale e dalle aree agricole contermini, in parte assimilabili ad aree complementari al contesto urbano, in parte

consistenti in aree miste che vedono la presenza di episodi insediativi isolati o lungo strada. I centri di Orturano fanno parte degli insediamenti urbani di maggior rilievo, oltre Bagnone e i centri di Corlaga, tutti classificati come insediamenti a significativa complessità funzionale, ovvero come insediamenti densi ed articolati negli assetti morfologici e funzionali. Infatti, seppure con densità diverse, alternano le parti storiche a destinazione prevalentemente residenziale a parti specializzate per funzioni urbane, tra queste spiccano le funzioni concentrate nel capoluogo che non trovano corrispondenza in altre parti del territorio. Orturano si trova nella parte occidentale del comune di Bagnone, lungo la strada che porta a Corlaga. Comprende le vicine località di Canale, Giunasco, Nombria e Vaggia. Orturano seguì fino al 1351 le sorti dei Malaspina di Filattiera e con la suddivisione del feudo tra i vari discendenti, passò sotto Malgrate. Verso il 1500, estinguendosi il ramo Malaspina di questo feudo, il borgo passò sotto gli Ariberti di Cremona e poi verso la fine del secolo XVII ai Freganeschi. Orturano divenne quindi possedimento del Granduca di Toscana, dei francesi e alla caduta di questi, di Villafranca. Negli ultimi decenni del 1800, Bagnone annesse Orturano dopo una consultazione popolare. Il paese è diviso in due parti, Orturano di Sotto o Orturano Chiesa e Orturano di Sopra. La chiesa dedicata a Santa Maria Assunta in Cielo risale alla fine del Cinquecento, con facciata a capanna intonacata, portale in arenaria sormontato da una nicchia con la statua marmorea dell'Assunta. L'interno venne decorato nel 1933 da Luigi Battistini, poi ritoccati dai fratelli Triani nel 1985. Tra i due abitati, lungo l'antica mulattiera che li univa, si trova un antico oratorio dedicato a San Giuseppe, del XVIII secolo, in conci di pietra irregolari. Il borgo di sopra è più caratteristico, con numerosi portali in pietra arenaria e tratti di borgo in galleria.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Chiesa di Santa Maria Assunta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale e Culturale della Valle di Bagnone.

Attrazioni storiche: Castello di Bagnone.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bagnone (MS), Orturano di Sopra
Libero**

Identificativo corpo: B

**Terreno seminativo sito in Bagnone (MS), Orturano - Vaggia
Libero**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 25/06/2021 ai nn. 9809 trascritto a Massa Carrara in data 12/07/2021 ai nn. R. generale 6904/ R. particolare 5429;
Dati precedenti relativi ai corpi: A, B.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Bagnone (MS), Orturano

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non risultano.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano.

Millesimi di proprietà: Non risultano.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Occorrerebbe l'installazione di montascale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non risulta.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Non è presente alcun amministratore di condominio.

Identificativo corpo: B

sito in Bagnone (MS), Vaggia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non risultano.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano.

Millesimi di proprietà: Non risultano.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano.

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 risultano.

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Non è presente alcun amministratore di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: Per i beni censiti al catasto al Fg. 52 Mapp. 282 Sub. 1,2,3:

-quota di 4/6 al Sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED];

-quota di 1/6 alla Sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED];

-quota di 1/6 alla Sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Per il terreno censito al catasto al Fg. 50 Mapp. 151:

-quota di 1/3 al Sig. [REDACTED];

-quota di 1/3 alla Sig.ra [REDACTED];

-quota di 1/3 alla Sig.ra [REDACTED].

Proprietari ante ventennio (ad oggi per la quota di [REDACTED] [REDACTED]) in forza di denuncia di successione. - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 09/01/1997, ai nn. 14/549; trascritto a Massa Carrara, in data 06/09/1997, ai nn. 7019/5322.

Note: La trascrizione **dell'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]** è avvenuta in data 25 luglio 2008 ed è trascritta ai numeri R.G. 8064, R.P. 5285. Leggendo con attenzione la nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità allegata alla presente, si rileva che **il bene** in oggetto **non compare** nella Sezione B relativa agli immobili. Veda il giudice se integrare.

Titolare/Proprietario: Per i beni censiti al catasto al Fg. 52 Mapp. 282 Sub. 1,2,3:

-quota di 1/2 alla Sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED];

-quota di 1/2 alla Sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Per il terreno censito al catasto al Fg. 50 Mapp. 151:

-quota di 1/2 alla Sig.ra [REDACTED];

-quota di 1/2 alla Sig.ra [REDACTED].

Proprietari ante ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di

Ufficio del Registro di Aulla (MS), in data 08/07/2008, ai nn. 16/723/7; trascritto a Massa Carrara, in data 23/09/2008, ai nn. 10589/7182.

Note: La trascrizione **dell'accettazione tacita di eredità in morte di** [REDACTED] è avvenuta in data 25 luglio 2008 ed è trascritta ai numeri R.G. 8065, R.P. 5286. Leggendo con attenzione la nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità allegata alla presente, si rileva che **il bene** in oggetto **non compare** nella Sezione B relativa agli immobili. Veda il giudice se integrare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bagnone (MS) CAP: 54021 frazione: Orturano di Sopra

Numero pratica: 31

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 19/10/1966

Rilascio in data 22/12/1966 al n. di prot. 31

Abitabilità/agibilità in data 21/10/1970 al n. di prot. 195

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bagnone (MS) CAP: 54021 frazione: Orturano di Sopra

Numero pratica: 51 del 1991

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione autorimessa al piano terreno di un fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/06/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 23/09/1991 al n. di prot. 43

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile censito al catasto al fg. 52 Part. 282 Sub. 1, unitamente al Sub. 2, non possiede la conformità edilizia poiché la sagoma differisce in lunghezza rispetto allo stato autorizzato nel 1966, mentre è conforme allo schema depositato nell'autorizzazione del 1991. Oltre all'aspetto dimensionale, altra difformità si riscontra nella realizzazione della scala interna di collegamento tra i due piani: nel progetto allegato all'autorizzazione del 1966 si accedeva alla scala esclusivamente dal giardino, pertanto la stessa non era in comune alle due unità immobiliari che risultavano interamente scollegate. Nello stato realizzato invece si accede alla scala interna da un corridoio in comune che attraversa l'appartamento del piano terra.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria, salvo diversa interpretazione degli uffici tecnici competenti.

Descrizione delle opere da sanare: Sagoma più lunga dell'edificio, difformità in pianta, diversa distribuzione degli spazi interni per differente costruzione della scala di collegamento tra piano terra e piano primo e realizzazione di un ripostiglio nel sottoscala.

Spese per una sanatoria, comprensiva di sanzioni, contributo, diritti e bolli : € 3.000,00 per regolarizzare l'intero immobile.

Spese tecniche: € 2.500,00 per regolarizzare l'intero immobile.

Oneri Totali: € 5.500,00

Oneri per la quota del singolo bene: € 2.750,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Regolamento Urbanistico |
| In forza della delibera: | n° 5 del 16/01/2014 e n° 14 del 08/03/2018 |
| Zona omogenea: | UTOE 1 Capoluogo, insediamenti di fondovalle e delle coste pedemontane di Bagnone. Zona omogenea: B. Sistema funzionale: Insediamenti a caratterizzazione morfo-tipologica semplice (B2). |
| Norme tecniche di attuazione: | NTA di riferimento: VARIANTE RU_QP.4_NTA, art. 43. Salvo i diritti di terzi e il rispetto delle distanze dai confini, secondo l'art. 43, sono ammessi interventi fino alla "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 8 e gli "interventi pertinenziali", di cui all'articolo 16 comma 9. In luogo delle "modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali", previste nell'ambito della ristrutturazione edilizia, sono in alternative ammessi: a) interventi di "addizione volumetrica"; b) interventi di "sostituzione edilizia" a cui può essere aggiunto un "incremento volumetrico" non superiore alla SUL prevista per le "addizioni volumetriche". Per ulteriori dettagli si invita alla lettura del testo completo dell'art. 43 e degli altri citati al suo interno, riportato nelle NTA del Regolamento Urbanistico del Comune di Bagnone scaricabile dal sito del comune. In riferimento al comma a) dell'art. 43, riguardo al nostro caso specifico, è opportuno riportare quanto segue: "[omissis]- per gli altri edifici e per quelli a più piani, l'ampliamento "una tantum" fino ad una S.U.L. non superiore a mq 50 per ogni unità immobiliare (di cui all'articolo 5 comma 1), con un'altezza massima in gronda non superiore a quella massima degli edifici esistenti." |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni | NO |

| | |
|--------------|--|
| particolari? | |
|--------------|--|

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è urbanisticamente conforme.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Regolamento Urbanistico |
| In forza della delibera: | n° 5 del 16/01/2014 e n° 14 del 08/03/2018 |
| Zona omogenea: | E2 - aree a prevalente funzione agricola |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il bene è urbanisticamente conforme.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

L'appartamento si colloca al piano terra di un fabbricato residenziale in cemento armato, realizzato alla fine degli anni '60, precisamente nel 1966, circondato da verde privato e prospiciente la strada principale. Dal fronte strada si raggiunge il portone principale in ferro e vetro salendo una scala esterna rivestita in marmo con balaustra in ferro. Il portone si apre su un corridoio di ingresso pavimentato in marmette scure con zoccolino chiaro. Poco più avanti, sulla sinistra, una porta in legno si apre su un locale studio con una finestra rivolta verso la strada principale ed una portafinestra comunicante con il giardino privato. In fondo al corridoio, sulla destra, una porta in legno comunica con un secondo corridoio su cui affacciano i locali interni all'appartamento del piano terra, da sinistra troviamo: un piccolo soggiorno, un bagno, una camera matrimoniale, una seconda camera matrimoniale con balcone, una cucina abitabile. La balaustra del balcone è in ferro. Tutti i locali sono ben illuminati ed arieggiati. Non sono state riscontrate particolari criticità, i pavimenti delle stanze sono in marmette chiare, i pavimenti ed i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle rettangolari di ceramica, gli infissi e gli arredi perlopiù risalgono agli anni di costruzione dell'immobile. Gli avvolgibili hanno bisogno di manutenzione. L'appartamento, al momento, è completamente ammobiliato. Gli interni sono intonacati e pitturati di bianco. Il corridoio di ingresso permette di accedere alla scala interna, rivestita in marmo con balaustra in ferro, tramite la quale si può raggiungere l'appartamento posto al piano superiore. Nel sottoscala è stato ricavato un locale ripostiglio. L'immobile è circondato dal giardino di proprietà in comune con l'appartamento del piano primo e, qualora le proprietà dei due appartamenti fossero d'accordo, divisibile in due porzioni private. Si può accedere al giardino o dalla scala esterna, o da un cancello carrabile verso strada, o da una piccola scaletta esterna vicina al garage, o dal locale studio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ████████ - Piena proprietà

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

Superficie complessiva di circa mq **117,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.99.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è abitabile, necessita di opere di manutenzione poiché è inabitato da diverso tempo.

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

| | |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1966 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Termo-idraulico |
| Stato impianto | Al momento è inutilizzato. |
| Potenza nominale | Non risulta. |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1966 |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale. Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incumbenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale. Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi. Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione. Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. La stima viene effettuata a corpo.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Residenziale | sup reale lorda | 114,00 | 1,00 | 114,00 |
| Balcone | sup reale lorda | 3,00 | 0,25 | 0,75 |
| | | 117,00 | | 114,75 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2021

Zona: Bagnone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Descrizione: di cui al punto **B**

Il terreno è un seminativo, inserito tra altri beni similari.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Libera

Superficie complessiva di circa mq **457,00**

Il terreno risulta di forma rettangolare.

Stato di manutenzione generale: scarso

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

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona. La stima viene effettuata a corpo. E' stato preso a riferimento il "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli. Provincia di Massa Carrara. Listino 2021 rilevazione anno 2020" e sono stati utilizzati i relativi coefficienti e algoritmi di calcolo.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno seminativo | sup reale lorda | 457,00 | 1,00 | 457,00 |

| | | | | |
|--|--|--------|--|--------|
| | | 457,00 | | 457,00 |
|--|--|--------|--|--------|

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

Vedi corpo A.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Bagnone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Massa Carrara;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850,00.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.570,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale | 114,00 | € 920,00 | € 104.880,00 |
| Balcone | 0,75 | € 920,00 | € 690,00 |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 105.570,00

Valore corpo € 105.570,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 105.570,00

Valore complessivo diritto e quota € 52.785,00

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.005,40.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno seminativo | 457,00 | € 2,20 | € 1.005,40 |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 1.005,40

Valore corpo € 1.005,40

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 1.005,40

Valore complessivo diritto e quota € 502,70

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo civile [A2] | 114,75 | € 105.570,00 | € 52.785,00 |

| | | | | |
|---|--|--------|------------|----------|
| B | | 457,00 | € 1.005,40 | € 502,70 |
|---|--|--------|------------|----------|

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 15.986,31 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 3000.0,00 |

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

Certificato energetico presente: NO
Indice di prestazione energetica: Non risulta.

- B

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- A**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano.

- B

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|--|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 87.589,09 |
|--|--------------------|

Lotto: 002 - Abitazione di tipo civile piano primo

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bagnone (MS) CAP: 54021 frazione: Orturano di Sopra**

Note: L'immobile è munito di giardino privato in comune con l'abitazione sottostante e box auto. E' possibile accedere al giardino dalla strada tramite cancello carrabile, dalla scala esterna di accesso al corridoio di ingresso o da una scaletta vicina al garage. Il giardino in comune, con il consenso delle proprietà dei due appartamenti, potrebbe essere frazionato in due parti, una associata ad un bene, l'altra all'altro.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

██████ nata a ████████ il ████████ C.F. ████████ Proprietà 2/6;
 ████████ nata a ████████ il ████████ C.F. ████████ Proprietà 2/6;
 ████████ nata a ████████ il ████████;

foglio **52**, particella **282**, subalterno **2**, indirizzo Località Orturano di Sopra, piano 1, comune Bagnone, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 100 mq escluse aree scoperte 98 mq, rendita € 371,85

Derivante da:

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

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del ████████ - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 723 n. 16 registrato in data 06/11/2007 - ████████ Voltura n. 345.1/2008 - Pratica n. MS0004917 in atti dal 15/01/2008.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del ████████ Pratica n. 74812 in atti dal 23/07/2002
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18212.1/2002).

VARIAZIONE del 05/02/1992 in atti dal 16/10/1995 in atti dal 16/10/1995 A PERFEZIONAMENTO (n. 3531.1/1992).

COSTITUZIONE del 05/02/1992 in atti dal 16/10/1995 (n. 3531.1/1992).

Confini: L'immobile confina a nord con un terreno di altra proprietà, a est con una stradina pedonale, a sud con un terreno di altra proprietà e ad ovest con la strada di scorrimento principale.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ████████ - Stato Civile: Libera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le planimetrie catastali appaiono globalmente conformi rispetto allo stato dei luoghi.
Manca l'elaborato planimetrico dell'immobile comprendente anche i subalterni 4 e 5, beni comuni non censibili.

Nella visura del Fg.50 Map 282 Sub 2 è presente un refuso riguardante gli intestatari: risulta che i beni siano di proprietà 2/6 dell'esecutata, 2/6 della sorella e per una quota non specificata della defunta madre. Inoltre tra i passaggi di proprietà non risulta la DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] - UR Sede AULLA (MS) Registrazione n. 14 registrato in data 26/03/1996 - Voltura n. 5214.1/1996 - Pratica n. 67619 in atti dal 05/07/2001. Prima della vendita si rende necessario procedere all'aggiornamento e la richiesta di inserimento dell'elaborato planimetrico.

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE TOPONOMASTICA e richiesta inserimento elaborato planimetrico.

Descrizione delle opere da sanare: Modifica dei dati catastali relativi il subalterno 2.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA e richiesta inserimento elaborato planimetrico Sub. 2: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Bagnone (MS) CAP: 54021 frazione: Orturano di Sopra

Note: Il garage si colloca al piano seminterrato di un immobile su tre piani, di cui due fuori terra destinati ad abitazioni civili. L'unità abitativa del piano primo ed il bene in oggetto sono inserite nello stesso lotto, pertanto l'eventuale aggiudicatario le acquisterebbe congiuntamente.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà 2/6;
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà 2/6;
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED];

foglio 52, particella 282, subalterno 3, indirizzo Località Orturano di Sopra, piano S1, comune Bagnone, categoria C/6, classe 3, consistenza 39 mq, superficie 39 mq, rendita € 92,65.

Derivante da:

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

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] - UR Sede AULLA (MS) Registrazione Volume 723 n. 16 registrato in data 06/11/2007 - [REDACTED] Voltura n. 345.1/2008 - Pratica n. MS0004917 in atti dal 15/01/2008.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2002 Pratica n. 74812 in atti dal 23/07/2002.

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18212.1/2002).

COSTITUZIONE del 05/02/1992 in atti dal 16/10/1995 UNITA' AFFERENTE (n. 3531.1/1992).

Confini: L'immobile confina a nord con un terreno di altra proprietà, a est con una stradina pedonale, a sud con un terreno di altra proprietà e ad ovest con la strada di scorrimento principale.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Libera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le planimetrie catastali appaiono globalmente conformi rispetto allo stato dei luoghi.

Manca l'elaborato planimetrico dell'immobile comprendente anche i subalterni 4 e 5, beni comuni non censibili.

Nella visura del Fg.50 Map 282 Sub 3 è presente un refuso riguardante gli intestatari: risulta che i beni siano di proprietà 2/6 dell'esecutata, 2/6 della sorella e per una quota non specificata della defunta madre. Inoltre tra i passaggi di proprietà non risulta la DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del ██████████ - UR Sede AULLA (MS) Registrazione n. 14 registrato in data 26/03/1996 - Voltura n. 5214.1/1996 - Pratica n. 67619 in atti dal 05/07/2001. Il bene inoltre non compare nell'elenco immobili. Prima della vendita si rende necessario procedere all'aggiornamento e la richiesta di inserimento dell'elaborato planimetrico.

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE TOPONOMASTICA e richiesta inserimento elaborato planimetrico.

Descrizione delle opere da sanare: Modifica dei dati catastali relativi il subalterno 3.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA e richiesta inserimento elaborato planimetrico Sub. 3: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

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

SI

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La località in cui risiede l'immobile non è molto distante dal capoluogo comunale e dalle aree agricole contermini, in parte assimilabili ad aree complementari al contesto urbano, in parte consistenti in aree miste che vedono la presenza di episodi insediativi isolati o lungo strada. I centri di Orturano fanno parte degli insediamenti urbani di maggior rilievo, oltre Bagnone e i centri di Corlaga, tutti classificati come insediamenti a significativa complessità funzionale, ovvero come insediamenti densi ed articolati negli assetti morfologici e funzionali. Infatti, seppure con densità diverse, alternano le parti storiche a destinazione prevalentemente residenziale a parti specializzate per funzioni urbane, tra queste spiccano le funzioni concentrate nel capoluogo che non trovano corrispondenza in altre parti del territorio. Orturano si trova nella parte occidentale del comune di Bagnone, lungo la strada che porta a Corlaga. Comprende le vicine località di Canale, Giunasco, Nombria e Vaggia. Orturano seguì fino al 1351 le sorti dei Malaspina di Filattiera e con la suddivisione del feudo tra i vari discendenti, passò sotto Malgrate. Verso il 1500, estinguendosi il ramo Malaspina di questo feudo, il borgo passò sotto gli Ariberti di Cremona e poi verso la fine del secolo XVII ai Freganeschi. Orturano divenne quindi possesso del Granduca di Toscana, dei francesi e alla caduta di questi, di Villafranca. Negli ultimi decenni del 1800, Bagnone annesse Orturano dopo una consultazione popolare. Il paese è diviso in due parti, Orturano di Sotto o Orturano Chiesa e Orturano di Sopra. La chiesa dedicata a Santa Maria Assunta in Cielo risale alla fine del Cinquecento, con facciata a capanna intonacata, portale in arenaria sormontato da una nicchia con la statua marmorea dell'Assunta. L'interno venne decorato nel 1933 da Luigi Battistini, poi ritoccati dai fratelli Triani nel 1985. Tra i due abitati, lungo l'antica mulattiera che li univa, si trova un antico oratorio dedicato a San Giuseppe, del XVIII secolo, in conci di pietra irregolari. Il borgo di sopra è più caratteristico, con numerosi portali in pietra arenaria e tratti di borgo in galleria.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Chiesa di Santa Maria Assunta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale e Culturale della Valle di Bagnone.

Attrazioni storiche: Castello di Bagnone.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bagnone (MS), Orturano di Sopra Libero

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Bagnone (MS), Orturano di Sopra Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 25/06/2021 ai nn. 9809 trascritto a Massa Carrara in data 12/07/2021 ai nn. R. generale 6904/ R. particolare 5429;

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bagnone (MS), Orturano di Sopra

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non risultano.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano.

Millesimi di proprietà: Non risultano.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Occorrerebbe l'installazione di montascale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non risulta.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Non è presente alcun amministratore di condominio.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Bagnone (MS), Orturano di Sopra

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non risultano.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano.

Millesimi di proprietà: Non risultano.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non risulta.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Non è presente alcun amministratore di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: Per i beni censiti al catasto al Fg. 52 Mapp. 282 Sub. 1,2,3:

-quota di 4/6 al Sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F.

██████████
 -quota di 1/6 alla Sig.ra ██████████ nata il ██████████ a ██████████ C.F. ██████████;

- quota di 1/6 alla Sig.ra ██████████ nata il ██████████ a ██████████ C.F. ██████████.
 Per il terreno censito al catasto al Fg. 50 Mapp. 151:

-quota di 1/3 al ██████████

-quota di 1/3 alla ██████████;

-quota di 1/3 alla ██████████.

Proprietari ante ventennio (ad oggi per la quota di ██████████ e ██████████) in forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 09/01/1997, ai nn. 14/549; trascritto a Massa Carrara, in data 06/09/1997, ai nn. 7019/5322.

Note: La trascrizione **dell'accettazione tacita di eredità in morte di ██████████** è avvenuta ██████████ ed è trascritta ai numeri R.G. 8064, R.P. 5285. Leggendo con attenzione la nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità allegata alla presente, si rileva che **il bene** in oggetto **non compare** nella Sezione B relativa agli immobili. Veda il giudice se integrare.

Titolare/Proprietario: Per i beni censiti al catasto al Fg. 52 Mapp. 282 Sub. 1,2,3:

-quota di 1/2 alla Sig.ra ██████████ nata il ██████████ a ██████████ C.F. ██████████;

-quota di 1/2 alla Sig.ra ██████████ nata il ██████████ a ██████████ C.F. ██████████.

Per il terreno censito al catasto al Fg. 50 Mapp. 151:

-quota di 1/2 alla Sig.ra ██████████;

-quota di 1/2 alla Sig.ra ██████████.

Proprietari ante ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Aulla (MS), in data 08/07/2008, ai nn. 16/723/7; trascritto a Massa Carrara, in data 23/09/2008, ai nn. 10589/7182.

Note: La trascrizione dell'**accettazione tacita di eredità in morte di ██████████** è avvenuta ██████████ ed è trascritta ai numeri R.G. 8065, R.P. 5286. Leggendo con attenzione la nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità allegata alla presente, si rileva che **il bene** in oggetto **non compare** nella Sezione B relativa agli immobili. Veda il giudice se integrare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] e Garage o autorimessa [G] siti in Bagnone (MS) CAP: 54021 frazione: Orturano di Sopra

Numero pratica: 31

Intestazione: ██████████ e ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 19/10/1966 al n. di prot.

Rilascio in data 22/12/1966 al n. di prot. 31

Abitabilità/agibilità in data 21/10/1970 al n. di prot. 195

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B

Abitazione di tipo civile [A2] e Garage o autorimessa [G] siti in Bagnone (MS) CAP: 54021 frazione: Orturano di Sopra, Orturano di Sopra

Numero pratica: 51 del 1991

Intestazione [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione autorimessa al piano terreno di un fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/06/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 23/09/1991 al n. di prot. 43

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile censito al catasto al fg. 52 Part. 282 Sub. 2, non possiede la conformità edilizia poiché la sagoma differisce in lunghezza rispetto allo stato autorizzato nel 1966, mentre è conforme allo schema depositato nell'autorizzazione del 1991. Oltre all'aspetto dimensionale, altra difformità si riscontra nella realizzazione della scala interna di collegamento tra i due piani: nel progetto allegato all'autorizzazione del 1966 si accedeva alla scala esclusivamente dal giardino, pertanto la stessa non era in comune alle due unità immobiliari che risultavano interamente scollegate. Nello stato realizzato invece si accede alla scala interna da un corridoio in comune che attraversa l'appartamento del piano terra.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria, salvo diversa interpretazione degli uffici tecnici competenti.

Descrizione delle opere da sanare: Sagoma più lunga dell'edificio, difformità in pianta, diversa distribuzione degli spazi interni per differente realizzazione della scala di collegamento tra piano terra e piano primo.

spese per una sanatoria, comprensiva di sanzioni, contributo, diritti e bolli: € 3.000,00 per regolarizzare l'intero immobile.

Spese tecniche: € 2.500,00 per regolarizzare l'intero immobile.

Oneri Totali: **€ 5.500,00**

Oneri per la quota del singolo bene: **€ 2.750,00**

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è conforme all'ultima pratica edilizia presentata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2] - Garage o autorimessa [G]

| | |
|----------------------------------|-------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Regolamento Urbanistico |
|----------------------------------|-------------------------|

| | |
|---|---|
| In forza della delibera: | n° 5 del 16/01/2014 e n° 14 del 08/03/2018 |
| Zona omogenea: | UTOE 1 Capoluogo, insediamenti di fondovalle e delle coste pedemontane di Bagnone. Zona omogenea: B. Sistema funzionale: Insediamenti a caratterizzazione morfo-tipologica semplice (B2). |
| Norme tecniche di attuazione: | NTA di riferimeto: VARIANTE RU_QP.4_NTA, art. 43. Salvo i diritti di terzi e il rispetto delle distanze dai confini, secondo l'art. 43, sono ammessi interventi fino alla "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 8 e gli "interventi pertinenziali", di cui all'articolo 16 comma 9. In luogo delle "modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali", previste nell'ambito della ristrutturazione edilizia, sono in alternative ammessi: a) interventi di "addizione volumetrica"; b) interventi di "sostituzione edilizia" a cui può essere aggiunto un "incremento volumetrico" non superiore alla SUL prevista per le "addizioni volumetriche". Per ulteriori dettagli si invita alla lettura del testo completo dell'art. 43 e degli altri citati al suo interno, riportato nelle NTA del Regolamento Urbanistico del Comune di Bagnone scaricabile dal sito del comune. In riferimento al comma a) dell'art. 43, riguardo al nostro caso specifico, è opportuno riportare quanto segue: "[omissis]- per gli altri edifici e per quelli a più piani, l'ampliamento "una tantum" fino ad una S.U.L. non superiore a mq 50 per ogni unità immobiliare (di cui all'articolo 5 comma 1), con un'altezza massima in gronda non superiore a quella massima degli edifici esistenti." |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene è urbanisticamente conforme.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B

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

L'appartamento si colloca al piano primo di un fabbricato residenziale in cemento armato, realizzato alla fine degli anni '60, precisamente nel 1966, circondato da verde privato e prospiciente la strada principale. Dal fronte strada si raggiunge il portone principale in ferro e vetro salendo una scala esterna rivestita in marmo con balaustra in ferro. Il portone si apre su un corridoio di ingresso pavimentato in marmette scure

con zoccolino chiaro che attraversa l'appartamento del piano terra. Superando la prima porta sulla sinistra, in fondo al corridoio, sempre sulla sinistra, troviamo la scala interna, rivestita in marmo con balaustra in ferro, tramite la quale si può raggiungere l'appartamento posto al piano superiore. La divisione del piano sovrastante è così organizzata: di fronte alla scala troviamo un portoncino in legno da cui si accede al corridoio su cui affacciano, da sinistra, un piccolo soggiorno, un bagno, una camera matrimoniale, una seconda camera matrimoniale con balcone, una cucina abitabile. Prima del portoncino è presente una porta in legno che apre in un locale studio con finestra rivolta verso la strada principale ed una portafinestra che apre su un balcone aggettante sul giardino privato. La balaustra del balcone è in ferro. Al piano primo sono state riscontrate macchie di umidità sui soffitti delle stanze, probabilmente dovute alla mancata manutenzione del manto di copertura che ha portato allo spostamento dello stesso nel tempo con la conseguente infiltrazione di acqua piovana. Il problema dovrebbe essere di facile risoluzione, una volta sistemati i difetti del manto, sarà necessario fare asciugare i soffitti e imbiancarli. Nel bagno è presente una piccola botola di accesso al sottotetto. I pavimenti dei locali sono in marmette, i pavimenti ed i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle rettangolari di ceramica, gli infissi e gli arredi perlopiù risalgono agli anni di costruzione dell'immobile. Gli avvolgibili hanno bisogno di manutenzione. L'appartamento, al momento, è completamente ammobiliato. Gli interni sono intonacati e pitturati di bianco.

Al piano seminterrato è presente un locale adibito a garage, con portale di accesso in acciaio, attualmente bloccato per la scarsa manutenzione. All'interno del garage sono presenti tavoli da lavoro con utensili vari e una Fiat Panda di colore bianco, probabilmente appartenuta al defunto padre dell'esecutata. L'immobile è circondato dal giardino di proprietà in comune con l'appartamento del piano primo e, qualora le proprietà dei due appartamenti fossero d'accordo, divisibile in due porzioni private. Si può accedere al giardino o dalla scala esterna, o da un cancello carrabile verso strada o da una piccola scaletta esterna vicina al garage.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Libera

Superficie complessiva di circa mq **117,80**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.97.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è abitabile, necessita di opere di manutenzione poiché è inabitato da diverso tempo.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1966 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Termo-idraulico |
| Stato impianto | Al momento è inutilizzato. |
| Potenza nominale | Non risulta. |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1966 |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale. Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incumbenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale. Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi. Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione. Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. La stima viene effettuata a corpo.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Residenziale | sup reale lorda | 110,00 | 1,00 | 110,00 |
| Balconi | sup reale lorda | 7,80 | 0,25 | 1,95 |
| | | 117,80 | | 111,95 |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2021

Zona: Bagnone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

Il garage si colloca al piano seminterrato di un fabbricato residenziale in cemento armato, realizzato alla fine degli anni '60, precisamente nel 1966, circondato da verde privato e prospiciente la strada principale. Si accede al bene tramite un portale in acciaio, attualmente bloccato per la scarsa manutenzione. All'interno del garage sono presenti tavoli da lavoro con utensili vari e una Fiat Panda di colore bianco, probabilmente appartenuta al defunto padre dell'esecutata. L'immobile è circondato dal giardino di proprietà a cui si può accedere o dalla scala esterna, o da un cancello carrabile verso strada o da una piccola scaletta esterna vicina al garage.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Libera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **48,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 1.80.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è abitabile, necessita di opere di manutenzione poiché è inabitato da diverso tempo.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1991 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Vedi corpo A.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Garage | sup reale lorda | 48,00 | 1,00 | 48,00 |
| | | 48,00 | | 48,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2021

Zona: Bagnone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 350

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Vedi corpo A.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Bagnone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Massa Carrara;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.157,50.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale | 110,00 | € 850,00 | € 93.500,00 |
| Balconi | 1,95 | € 850,00 | € 1.657,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 95.157,50 |
| Valore corpo | | | € 95.157,50 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 95.157,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 47.578,75 |

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.240,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Garage | 48,00 | € 255,00 | € 12.240,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 12.240,00 |
| Valore corpo | | | € 12.240,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 12.240,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 6.120,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo | 111,95 | € 95.157,50 | € 47.578,75 |

| | | | | |
|---|-----------------------------|-------|-------------|------------|
| | civile [A2] | | | |
| B | Garage o autorimessa [G] | 48,00 | € 12.240,00 | € 6.120,00 |

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%) | € 16.109,63 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 3.950,00 |

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

Certificato energetico presente: NO
Indice di prestazione energetica: Non risulta.

- B

Certificato energetico presente: NO
Indice di prestazione energetica: Non risulta.

Pendenze condominiali:**- A**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano.

- B

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|--|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 87.337,88 |
|--|--------------------|

Data generazione:
08-07-2022

L'Esperto alla stima
Federica Moschetti

9. ALLEGATI ALLA PERIZIA

Lotti 1 - 2

- Materiale rilasciato dall'ufficio Stato Civile del Comune di Milano:
 1. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell' esecutata.
- Materiale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara:
 1. Ispezione ipotecaria per soggetto ██████████;
 2. Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 52 Part. 282 Sub. 1 datata 09/04/2022;
 3. Nota di trascrizione atto di accettazione tacita di eredità trascritta a Massa Carrara in data **25/07/2008** ai nn. reg. part. 5286 ed al reg. gen. 8065;
 4. Nota di trascrizione atto di accettazione tacita di eredità trascritta a Massa Carrara in data **25/07/2008** ai nn. reg. part. 5285 ed al reg. gen. 8064;
 5. Nota di trascrizione atto di denuncia di successione trascritta a Massa Carrara in data **23/09/2008** ai nn. reg. part. 7182 ed al reg. gen. 10589;
 6. Nota di trascrizione atto di denuncia di successione trascritta a Massa Carrara in data **06/09/1997** ai nn. reg. part. 5322 ed al reg. gen. 7019.
- Materiale rilasciato dall'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati di Massa Carrara:
 1. Estratto di mappa Fg. 52 Part. 282 Comune di Bagnone;
 2. Elenco immobili Fg. 52 Part. 282;
 3. Visura storica per immobile Fg. 52 Part. 282 Sub. 1;
 4. Elaborato Planimetrico Fg. 52 Part. 282 Sub. 1 Comune di Bagnone;
 5. Visura storica per immobile Fg. 52 Part. 282 Sub. 2;
 6. Elaborato Planimetrico Fg. 52 Part. 282 Sub. 2 Comune di Bagnone;
 7. Visura storica per immobile Fg. 52 Part. 282 Sub. 3;
 8. Elaborato Planimetrico Fg. 52 Part. 282 Sub. 3 Comune di Bagnone;
 9. Estratto di mappa Fg. 50 Part. 151 Comune di Bagnone;
 10. Visura storica per immobile Fg. 50 Part. 151.
- Materiale rilasciato dall'ufficio Tecnico del Comune di Massa:
 1. RU – estratto, zoom su Orturano, Bagnone;
 2. Estratto NTA RU art. 16, 21, 22, 38, 43;
 3. PS – estratto, zoom su Vaggia;
 4. Autorizzazione n. 17 del 1966;
 5. Autorizzazione n. 51 del 1991.
- Materiale elaborato dalla scrivente, Esperta alla stima, a seguito di rilievo in situ:
 1. Planimetrie stato rilevato, concessionato e sovrapposto Fg. 52 Part. 282 Sub. 1 scala 1:100;
 2. Planimetrie stato rilevato, concessionato e sovrapposto Fg. 52 Part. 282 Sub. 2 scala 1:100;
 3. Planimetrie stato rilevato, concessionato e sovrapposto Fg. 52 Part. 282 Sub. 3 scala 1:100;
 4. Documentazione fotografica.