

# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: XXXXXX

contro: XXXXXX XXXXXX

N.R.G. E.I. 24/2024

data udienza: 29.01.2025 ore 9:20

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Dott. Roberto Serafini

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Appartamento MAPP.210 SUB.10-MAPP.212 SUB.8

Lotto 002 - Appartamento MAPP.210 SUB.11-MAPP.212 SUB.9

Esperto alla stima: Sara Mannini  
Codice fiscale: MNNSRA73P56F023F  
Studio in: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa  
Telefono: 0585 8323063  
Email: saramannini03@gmail.com  
Pec: sara.mannini@ingpec.eu

Beni in **Bagnone (MS)**  
Località/Frazione **Bagnone**  
p.zza Roma snc

## INDICE

## Lotto: 001 - Appartamento MAPP.210 SUB.10-MAPP.212 SUB.8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: Appartamento MAPP.210 SUB.10-MAPP.212 SUB.8 .....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....	5
2. DESCRIZIONE .....	5
3. STATO DI POSSESSO .....	6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
7. PRATICHE EDILIZIE .....	10
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	18

## Lotto: 002 - Appartamento MAPP.210 SUB.11-MAPP.212 SUB.9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	20
Corpo: Appartamento MAPP.210 SUB.11-MAPP.212 SUB.9 .....	20
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....	22
2. DESCRIZIONE .....	22
3. STATO DI POSSESSO .....	23
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	23
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	24
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	25
7. PRATICHE EDILIZIE .....	27
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	36

Beni in Bagnone (MS)  
Località/Frazione Bagnone  
p.zza Roma snc

### Lotto: 001 - Appartamento MAPP.210 SUB.10-MAPP.212 SUB.8

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti a Amministrazioni (Comune di Bagnone, Catasto di Massa Carrara, Conservatoria di Massa Carrara, Agenzia delle Entrate).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso la Conservatoria di Massa Carrara. Non risultano trascritte accettazioni dell'eredità in periodo anteventennio di:

- XXXXXX da parte di XXXXXX e XXXXXX,
- XXXXXX da parte di XXXXXX,
- XXXXXX da parte di XXXXXX,
- XXXXXX da parte di XXXXXX.

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

Identificativo corpo: Appartamento MAPP.210 SUB.10-MAPP.212 SUB.8.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bagnone (MS) CAP: 54021 frazione: Centro storico, P.zza Roma Snc

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXX XXXXXX XXXXXX sede in XXXXXX (XX) (C.F. XXXXXX)

- foglio 62,
- particella 210 subalterno 10 - 212 subalterno 8,
- scheda catastale ---,
- indirizzo P.zza Roma,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Secondo,
- comune Bagnone,
- categoria A/4,
- classe 3,
- consistenza 4 vani,
- superficie 83 mq (escluse aree scoperte 83 mq),
- rendita € 165,27

Derivante da:

1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2007 Pratica n. MS0064974 in atti dal 29/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2494.1/2007)
3. VARIAZIONE del 20/09/2006 Pratica n. MS0055907 in atti dal 20/09/2006 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4652.1/2006).

In precedenza i mappali 210 sub 10 e 212 sub 8 corrispondevano alle particelle 206 sub 7, 210 sub 8 e 212 sub 6:

a. VARIAZIONE del 03/02/2006 Pratica n. MS0006769 in atti dal 03/02/2006 VSI AMPLIAMENTO (n. 576.1/2006).

Questi ultimi in precedenza erano identificati come mapp 212 sub 3 e mapp 210 sub 5:

A. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

B. Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il fabbricato è composto da 3 diverse proprietà che non si sono costituite come condominio per cui non sono state stilate le tabelle millesimali. La particella 212 sub 8 è legata alla particella 210 sub 10 che corrisponde al locale bagno e al vano scala interno che collegherebbe il piano secondo al piano primo ma che è stato chiuso al primo livello.

Confini: Il mappale 212 del fg. 62 confina a nord-est con part. 213, a sud-est con P.zza Roma, detta anche Piazza del Mercato, a sud-ovest con mapp. 210 e a nord-ovest con part. 206. Il mapp. 212 sub 8 è distribuito sopra il subalterno 7 e sotto il sub 9.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di XXXXX XXXXX XXXXX

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXX

Ulteriori informazioni sul debitore: La società ha sede in XXXXXX (XX), attualmente risulta inattiva con pec XXXXXX XXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** L'impianto dell'immobile risale al periodo medioevale e vista la tipologia di edificio e il contesto in cui è realizzato, è lecito pensare che non siano state apportate significative modifiche al fabbricato. Dal confronto tra la planimetria catastale e il rilievo eseguito, in considerazione dell'irregolarità dell'edificio imputabile al periodo di costruzione e al sistema costruttivo, sono state rilevate piccole differenze planimetriche (alcune nicchie inserite nello spessore di alcune pareti di notevole spessore, rotazione murature, conseguenza dell'irregolarità del sistema costruttivo e dei limiti della strumen-

tazione utilizzata) che non costituiscono irregolarità urbanistiche. Il piccolo servizio igienico realizzato lungo il vano scale interno, che collegava piano primo e piano secondo, sebbene di esigue dimensioni, ha una superficie maggiore rispetto a quella disegnata nel grafico catastale. Le altezze interne indicate nella planimetria depositata sono differenti rispetto a quelle rilevate.

**Regolarizzabili mediante:** Deposito di eventuale nuova planimetria catastale aggiornata.

**Descrizione delle opere da sanare:** Con il deposito della nuova planimetria catastale potrà essere corretta la superficie del piccolo WC e le indicazioni delle altezze interne.

**Deposito nuova planimetria catastale:** € 946,70

**Oneri Totali:** € 946,70

**NOTE:** L'importo di € 946,70 è orientativo poiché dipenderà dal professionista incaricato e dalle tariffe da lui applicate, è stato comunque considerato comprensivo di € 700,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

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

SI

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

Il bene appartiene ad un fabbricato storico all'interno del borgo di Bagnone, superata la porta di Piazza Roma, si arriva in prossimità dei portici del paese dove si trova la piazza sulla quale si affaccia l'edificio in cui è ubicato l'appartamento. La zona è prevalentemente residenziale con alcune attività commerciali nei vari settori merceologici: bar, ristorante, farmacia, banca, piccoli alimentari, macelleria, ortofrutta. Bagnone ospita anche un ufficio postale, una scuola elementare e un istituto superiore professionale. Nel borgo si trovano anche due chiese di cui, quella più centrale, dedicata al patrono San Nicolò. In prossimità di quest'ultima, nella zona destinata a parcheggio pubblico si svolge il mercato settimanale. Il traffico è limitato e adeguato alle dimensioni del nucleo abitato che, complessivamente, tenendo in considerazione anche i residenti nelle zone limitrofe al nucleo storico, ha circa 1.800 abitanti. I fabbricati storici del paese di Bagnone, in prossimità dell'edificio che ospita l'appartamento esecutato, sono a 3, 4 o 5 piani fuori terra; molti di questi ospitano, a piano terra, attività commerciali che negli ultimi anni, a seguito anche del periodo di pandemia, sono state chiuse. Il fabbricato in oggetto è ubicato a poca distanza dal MAM-Museo Archivio della Memoria e la piazza, su cui si affaccia, costeggia il torrente Bagnone e ospita una delle ridotte aree a parcheggio del centro storico. A meno di 100 mt dall'immobile si trova la fermata degli autobus che collegano Bagnone a Villafranca, Pontremoli e Aulla.

**Caratteristiche zona:** centro storico

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi limitati ad aree di sosta pubbliche nella piazza antistante il fabbricato.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Il borgo di Bagnone non è dotato di servizi ad alta

tecnologia.

**Servizi offerti dalla zona:** L'immobile di cui fa parte il bene esecutato è ubicato nel borgo storico di Bagnone che ospita alcune attività commerciali: piccoli negozi alimentari (ortofrutta, macelleria, etc.), enoteca, bar, ristoranti, una farmacia, una banca e uno sportello postale. Settimanalmente nella zona di via Cartegni si svolge il mercato locale. Le aree di parcheggio all'interno del centro storico sono limitate ad alcune piccole aree distribuite nel centro storico. Sono inoltre presenti una scuola elementare, un istituto superiore professionale ed alcune chiese.

**Caratteristiche zone limitrofe:** L'immobile di cui fa parte il bene esecutato è ubicato nel borgo storico di Bagnone che è una zona prevalentemente a destinazione residenziale, con scarse attività commerciali.

**Importanti centri limitrofi:** Il bene esecutato è a circa 3,5 Km dal centro della cittadina di Villafranca, a 15,6 km da Aulla e 14 Km da Pontremoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** Bagnone è ubicato all'interno del Parco Nazionale dell'Appennino Tosco Emiliano, è attraversato dall'omonimo torrente ed è immerso nei rigogliosi boschi di questa zona. Sono numerosi i percorsi, anche per mountain bike, che consentono di scoprire il territorio, costeggiando torrenti, cascate e piccole piscine naturali fruibili durante la stagione più calda. Bagnone è conosciuta anche per le numerose aziende agricole che producono prodotti tipici (cipolla di Treschietto, farina di castagne, torte d'erbi, etc.)

**Attrazioni storiche:** Questo borgo è costituito da due insediamenti: uno, di origine medioevale, distribuito sulla sponda sinistra del torrente Bagnone e dominato dal Castello, in cui si trova anche la chiesa di San Nicolò (del 1067); l'altro, sulla sponda destra, è un borgo di strada mercatale, originariamente chiamato Gutula, dove si trova il MAM-Museo Archivio della Memoria, la chiesa di San Nicolò Prepositurale e il teatro F. Quartieri. Sono suggestivi i portici del nucleo storico così come il Ponte Vecchio medioevale. Vicino al nucleo di Bagnone è possibile visitare il Castello di Castiglione del Terziere, il Museo Etnografico della Lunigiana e i Mulini di Marzo.

**Principali collegamenti pubblici:** A meno di 100 m si trova la fermata degli autobus per le linee che collegano Bagnone a Pontremoli, Aulla e Villafranca.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

**NOTE:** Attualmente l'appartamento è disabitato da diversi anni e richiede un significativo intervento di ristrutturazione anche strutturale.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXX XXXXXX, contro XXXXX XXXXX XXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00; A rogito di Notaio Gennaro Chianca in data 16/11/2006 ai nn. 35036/19398; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 22/11/2006 ai nn. 14761/2815.

**NOTE:** La Sez. D riporta le condizioni risolutive a cui è sottoposta l'ipoteca.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di XXXXXX, contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX; A rogito di UNEP Tribunale di Massa in data 17/02/2024 ai nn. 251 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 08/03/2024 ai nn. 2094/1745.

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:** I proprietari delle tre unità in cui è suddiviso il fabbricato non hanno costituito condominio.

**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: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è distribuito a secondo piano, per accedervi è necessario percorrere una rampa di scale esterna piuttosto ripida, non dotata di servoscala e una ulteriore rampa interna, anch'essa senza ausili per i soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

- XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX sede in [REDACTED] (C.F. XXXXXX XXXXXX)

dal 16/11/2006 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Chianca Gennaro, in data 16/11/2006, ai nn. 35035/19397; trascritto a Massa Carrara, in data 22/11/2006, ai nn. 14760/9865.

NOTE: La Sez. D riporta testualmente: "Le parti dichiarano che i suddetti mappali 210 sub 10 - 212 sub 8 e mappali 212 sub 9 - 210 sub 11 - derivano dalla soppressione della maggiore consistenza degli originari mappali 210 sub 8 - 212 sub 6 - 206 sub 7 e 206 sub 1 - 212 sub 4. Il trasferimento si effettua nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso od eccettuato ivi compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato e segnatamente sul locale di ingresso al piano primo (212 sub 110 B.C.N.C. a tutti i sub) nonché sul vano scala ubicata al piano primo e secondo (212 sub 11 B.C.N.C. all'unità immobiliare posta al piano secondo e terzo)."

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

Sig.ra XXXXXX fu XXXXXX

proprietario/i ante ventennio fino al 02/04/1951.

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra XXXXXX di XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXX XXXXXX XXXXXX)

dal 02/04/1951 al 18/11/1955.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lucio Francesco Sartori, in data 02/04/1951, ai nn. 3442/1343; trascritto a Massa Carrara, in data 08/05/1951, ai nn. 457/434.

Titolare/Proprietario:

- Sig. XXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXX XXXXXX)
- Sig. XXXXXX XXXXXX fu XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXX XXXXXX)

dal 18/11/1955 al 06/01/1990.

In forza di atto di cessione - a rogito di Notaio Francesco Chiartelli, in data 18/11/1955, ai nn. 9413/6271; trascritto a Massa Carrara, in data 24/11/1955, ai nn. 986/930.

**NOTE:** Con questo atto la Sig.ra XXXXXX cede al coniuge Sig. XXXXXX i diritti di comproprietà in ragione di 1/2 sugli immobili distinti al vecchio catasto come mapp.596/2 e 596/3. Successivamente l'insieme dei due subalterni ha originato il sub. 3 che poi si è trasformato negli attuali mapp. 212 sub.8 e 210 sub.10. In base alle ricerche catastali eseguite, già dal 1940, unitamente a questi subalterni, era indicato anche il mapp. 599 sub.5 che poi è stato trasformato nella part. 210 sub. 5.

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXX XXXXXX)
- Sig.ra XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXX XXXXXX)

dal 06/01/1990 al 24/11/1992.

In forza di denuncia di successione di XXXXXX - *Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO. Non risulta trascritta accettazione di eredità da parte delle Sig.re XXXXXX e XXXXXX.* - a rogito di Ufficio del Registro di Livorno, in data 19/08/1991, ai nn. 19/676; trascritto a Massa Carrara, in data 16/09/1991, ai nn. 7066/5204.

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXX)

dal 24/11/1992 al 02/02/2002.

In forza di denuncia di successione di XXXXXX - *Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari*: **NO**. Non risulta trascritta accettazione di eredità da parte della Sig.ra XXXXXX - a rogito di Ufficio del Registro di Livorno, in data 11/11/1993, ai nn. 93/727; trascritto a Massa Carrara, in data 29/04/1994, ai nn. **3711/2782**.

**NOTE**: Si precisa che dalle indagini eseguite è stato trovato nell'atto di successione contro XXXXXX e a favore di XXXXXX (RG 5762 RP 4101 DEL 1995) in cui sono stati riportati anche gli immobili mapp.210 sub.5-212 sub.3 che però non sono mai appartenuti alla Sig.ra XXXXXX.

**Titolare/Proprietario:**

- Sig. XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXX XXXXXX)

**dal 02/02/2002 al 15/03/2006.**

In forza di denuncia di successione - *Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari*: **NO**, Non risulta trascritta accettazione di eredità da parte del Sig. XXXXXX che però in data 15.03.2006 ha stipulato atto di compravendita di tutti i beni ricadenti nell'eredità. - a rogito di Ufficio del Registro, in data 14/06/2002, ai nn. 31/919; trascritto a Massa Carrara, in data 29/08/2002, ai nn. **8322/5968**.

**NOTE**: Nell'atto di successione gli immobili hanno diverso identificativo catastale, il mapp. 210 sub 10-212 sub 8 nel 2006 era la part. 212 sub 3-210 sub 5.

**Titolare/Proprietario:**

- Sig. XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXX XXXXXX)

**dal 15/03/2006 al 16/11/2006.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Chianca Gennaro, in data 15/03/2006, ai nn. 33459/18074; trascritto a Massa Carrara, in data 29/03/2006, ai nn. **4278/2822**.

**NOTE**: Nell'atto di acquisto gli immobili compravenduti hanno diverso identificativo catastale, il mapp. 210 sub 10-212 sub 8 nel 2006 era la part. 206 sub 7-210 sub 8-212 sub 6.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere interne
- Intestazione: Sig. XXXXXX
- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- Per lavori: di ristrutturazione interni a parte del fabbricato.
- Oggetto: Ristrutturazione

- Presentazione in data 24/07/2006 al n. di prot. 961

**NOTE:** Questa pratica urbanistica era finalizzata all'esecuzione di alcuni lavori interni in parte del fabbricato. Dal confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto, si evince che i lavori previsti erano, probabilmente, circoscritti al piano primo ed effettivamente, durante il sopralluogo, avendo dovuto attraversare un locale dell'appartamento a piano primo, è stato constatato che questo è stato completamente ristrutturato mentre le due unità a livello secondo e terzo-quarto sono ancora da ristrutturare. Dalla pianta del piano primo risulta però che avrebbe dovuto essere realizzato un disimpegno di ingresso al sub 7 che avrebbe creato il passaggio comune a tutte le unità e necessario per salire ai piani superiori.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'impianto dell'immobile risale al periodo medioevale, in considerazione delle condizioni in cui si trova il subalterno e, vista la tipologia di edificio e il contesto in cui è realizzato, è lecito pensare che non siano state apportate significative modifiche all'impianto del fabbricato, almeno dalla prima metà del '900. L'unica pratica edilizia trovata nell'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa è una DIA relativa ad alcuni lavori eseguiti in una porzione del fabbricato. Nella relazione tecnica non viene specificato quali siano i subalterni coinvolti ma, dal confronto tra le tavole dello stato di fatto e quelle dello stato di progetto, e a seguito del sopralluogo eseguito, si può supporre che l'unità oggetto del previsto intervento fosse solo quella a piano primo. Nei disegni era prevista la realizzazione di un piccolo disimpegno che avrebbe individuato l'accesso al sub 7 e creato uno spazio comune utilizzato per raggiungere il vano scala e accedere ai livelli superiori. Questo spazio disimpegno non è però stato realizzato nonostante sia stata depositata la fine lavori della DIA e la dichiarazione di conformità dei lavori ai grafici presentati. Anche se la difformità è relativa ad un altro subalterno e coinvolge marginalmente il bene pignorato, essendo però relativa anche a parti comuni a tutti i subalterni, dovrà essere ripresentata una pratica CILA al fine di regolarizzare questa situazione. Il piccolo volume occupato dalla latrina realizzata lungo il vano scala interno che collegava piano primo e secondo, è probabilmente un'addizione volumetrica che non fa parte dell'impianto medioevale ma non potendo ricostruire la storia urbanistica, non esistendo altre pratiche urbanistiche oltre alla DIA sopra indicata, non è possibile classificarla come una irregolarità.

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di pratica CILA in base alla L.65/2014

**Descrizione delle opere da sanare:** Dovrà essere sanata la mancata realizzazione del piccolo locale ingresso al sub 7.

**Sanzione amministrativa:** € 1.000,00

**Onorario professionista abilitato:** € 1.500,00

**Diritti di segreteria:** € 100,00

**Oneri Totali:** € 2.600,00

Quota oneri totali: € 866,67 ~ € 870,00

NOTE: La regolarizzazione di questa difformità riguarda tutte le proprietà appartenenti al fabbricato per questo, visto anche l'intervento da sanare, si considera una spesa condivisa tra le tre proprietà.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale Intercomunale e Regolamento Urbanistico.
In forza della delibera:	Piano Strutturale Intercomunale adottato con D.C.C. n° 18 del 12.04.2019, con pubblicazione sul B.U.R.T. n° 33 del 14.08.2019 e approvato con D.C.C. n° 2 del 30.03.2021, con pubblicazione sul B.U.R.T. n° 44 del 03.11.2021.  Regolamento Urbanistico (R.U.), Variante Generale adottata con D.C.C. n° 36 del 10.08.13, pubblicata sul BURT n° 35 del 28.08.13 e approvata con D.C.C. n° 5 del 16.01.14, pubblicata sul BURT n° 13 del 02.04.14; la Variante Semplificata adottata con D.C.C. n° 5 del 26.01.16 e approvata con D.C.C. n° 14 del 08.03.18 e pubblicata sul BURT n° 21 del 23.05.18.
Zona omogenea:	Le particelle 210-212 per effetto del Regolamento Urbanistico ricadono in zona "A" - Insediamenti di impianto storico, sottozona "A1b" - Centri e nuclei storici di antica formazione già dotati di Piano di Recupero.
Norme tecniche di attuazione:	Il Regolamento Urbanistico tratta la Zona "A" con sottozona "A1b" all'art.40.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'impianto dell'immobile risale al periodo medioevale, in considerazione delle condizioni in cui si trova il subalterno e, vista la tipologia di edificio e il contesto in cui è realizzato, è lecito pensare che non siano state apportate significative modifiche all'impianto del fabbricato, almeno dalla prima metà del '900. L'unica pratica edilizia trovata nell'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa è una DIA relativa ad alcuni lavori eseguiti in una porzione del fabbricato. Nella relazione tecnica non viene specificato quali siano i subalterni coinvolti ma, dal confronto tra le tavole dello stato di fatto e quelle dello stato di progetto, e a seguito del sopralluogo eseguito, si può supporre che l'unità oggetto del previsto intervento fosse solo quella a piano primo. Nei disegni era prevista la realizzazione di un piccolo disimpegno che avrebbe individuato l'accesso al sub 7 e creato uno spazio comune utilizzato per raggiungere il vano scala e accedere ai livelli superiori. Questo spazio disimpegno non è però stato realizzato nonostante sia stata depositata la fine lavori della DIA e la dichiarazione di conformità dei lavori ai grafici presentati. Anche se la difformità è relativa ad un altro subalterno e coinvolge marginalmente il bene pignorato, essendo però relativa anche a parti comuni a tutti i subalterni, dovrà essere ripresentata una pratica CILA al fine di regolarizzare questa situazione. Il piccolo volume occupato dalla latrina realizzata lungo il vano scala interno che collegava piano primo e secondo, è probabilmente un'addizione volumetrica che non fa parte dell'impianto medioevale ma non potendo ricostruire la storia urbanistica, non esistendo altre pratiche urbanistiche oltre alla DIA sopra indicata, non è possibile classificarla come una irregolarità.

**Sanzione amministrativa:** € 1.000,00

**Onorario professionista abilitato:** € 1.500,00

**Diritti di segreteria:** € 100,00

**Oneri Totali:** € 2.600,00

**Quota oneri totali:** € 866,67 ~ € 870,00

**NOTE:** La regolarizzazione di questa difformità riguarda tutte le proprietà appartenenti al fabbricato per questo, visto anche l'intervento da sanare, si considera una spesa condivisa tra le tre proprietà.

**Note generali sulla conformità:** Si ricorda inoltre che il subalterno esecutato appartiene ad un edificio in cui sono presenti subalterni non coinvolti nel procedimento esecutivo e che la sottoscritta ha eseguito un sopralluogo solo all'interno delle unità eseguite. Non è quindi possibile esprimersi sulla conformità urbanistica dell'intero fabbricato che non è stato interamente visitato e del quale non sono state trovate ulteriori pratiche urbanistiche.

**NOTE:** Si vuole precisare che il calcolo relativo alle sanzioni è puramente indicativo e dovrà essere calcolato dal tecnico abilitato e incaricato dall'eventuale proprietà al momento della presentazione delle pratiche edilizie in accordo alle vigenti disposizioni comunali. Analogamente l'onorario del tecnico abilitato potrà variare in virtù del tipo di pratica e della richiesta del professionista incaricato.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Appartamento MAPP.210 SUB.10-MAPP.212 SUB.8**

L'appartamento pignorato appartiene ad un fabbricato storico inserito nel borgo medioevale di Bagnone, superata la porta di Piazza Roma, si arriva in prossimità dei portici del paese dove si trova la piazza sulla quale si affaccia l'edificio in cui si trova l'appartamento. I fabbricati storici del paese di Bagnone, in prossimità dell'edificio che ospita l'appartamento esecutato, sono a 3, 4 o 5 piani fuori terra; molti di questi ospitano a piano terra attività commerciali che, negli ultimi anni, a seguito anche del periodo di pandemia, sono state chiuse. Il fabbricato in oggetto è ubicato a poca distanza dal MAM-Museo Archivio della Memoria e la piazza, su cui si affaccia, costeggia il torrente Bagnone e ospita una delle ridotte aree a parcheggio del centro storico. A meno di 100 mt dall'immobile che ospita l'appartamento esecutato si trova la fermata degli autobus che collega Bagnone a Villafranca, Pontremoli e Aulla. Il traffico è limitato. Il borgo accoglie alcune attività commerciali di prima necessità: bar, ristorante, farmacia, banca, piccoli alimentari, macelleria, ortofrutta. Bagnone ospita anche un ufficio postale, una scuola elementare e un istituto superiore professionale.

Si accede al piano primo del fabbricato attraverso una rampa di scale esterna, si entra in un ambiente comune a tutti i subalterni da cui parte una scala ad una rampa che raggiunge il secondo piano e prosegue, superato uno stretto disimpegno, per arrivare al livello terzo e quarto occupato da un altro appartamento. Il subalterno è disabitato da diversi anni, l'ingresso è un locale con una finestra che affaccia su una angusta corte interna, da cui si accede ad un antibagno comunicante con un bagno con vasca. Dall'ingresso si raggiunge un corridoio che distribuisce due ambienti che affacciano su P.zza Roma. Dal disimpegno si accede ad un piccolo spazio in cui sono state inserite delle scale che, un tempo, collegavano internamente il piano primo al secondo. Attualmente questo collegamento è stato volumetricamente mantenuto ma è stata murata la porta di comunicazione. Lungo queste scale, piuttosto ripide e strette, in corrispondenza di una specie di pianerottolo si trova un piccolo WC che però, in base agli standard attuali, non possiede le caratteristiche e le dimensioni per svolgere la sua destinazione d'uso originale. I locali sono voltati e a pianta piuttosto irregolare vista l'epoca di realizzazione e il sistema costruttivo utilizzato. L'altezza interna è variabile da un minimo di 253 cm misurata al centro del locale ingresso ad un massimo di 274 cm rilevato nel locale 2.

I locali rilevati hanno le seguenti superfici nette:

ingresso di circa mq 11,54 netti

antibagno di circa mq 2,34 netti

bagno di circa mq 3,09 netti

disimpegno di circa mq 5,29 netti

locale 1 di circa mq 13,87 netti

locale 2 di circa mq 18,63 netti

vano scala interno di circa mq 3,17 netti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX XXXXXX XXXXXX

Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXX XXXXXX

Ulteriori informazioni sul debitore: La società ha sede in XXXXXX (XX), attualmente risulta inattiva con pec XXXXXX XXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq **86,04**
- E' posto al piano: secondo
- L'edificio è stato costruito nel: Non sono state trovate pratiche edilizie che abbiano dato la possibilità di risalire all'anno di costruzione del fabbricato. L'aerofotogrammetrico del 1954, trovato nella banca dati della Regione Toscana, sebbene non consenta di estrapolare sia un'immagine nitida, permette di affermare che l'edificio fosse già esistente.
- L'edificio è stato ristrutturato nel: L'unica pratica recuperata presso il Comune di Bagnone è una DIA per lavori che sono stati svolti in parte de fabbricato ma che non hanno coinvolto questa unità immobiliare.
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc. Gli ambienti sono voltati e l'altezza interna è variabile da un minimo di 253 cm misurata al centro del locale ingresso ad un massimo di 274 cm rilevato nel locale 2.
- L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio è strutturato su quattro livelli: a piano terra è stato aperto un ristorante tutt'ora in attività, il piano primo è occupato da uno studio professionale ed è stato interamente ristrutturato, i livelli secondo, terzo e la soffitta a quarto piano, sono disabitati da molto tempo e, sia questi subalterni, che gli spazi comuni, necessitano di consistenti lavori di ristrutturazione, anche strutturali.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b>
	materiale: <b>legno</b>
	condizioni: <b>pessime</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b>

condizioni: da ristrutturare

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole marsigliesi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>graniglia</b> condizioni: <b>pessime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>pessime</b>

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

Esiste impianto elettrico	NO
	L'impianto è da considerarsi inesistente poiché l'immobile è disabitato da molti anni, l'utenza è staccata e i componenti sono vetusti.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	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:**

Secondo quanto previsto dall'allegato 5 del manuale della Banca dati OMI, nel caso di pareti esterne di grosso spessore, sono da computarsi solo murature fino allo spessore di 50 cm, mentre le pareti interne in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	sup lorda di pavimento	15,48	1,00	15,48
Antibagno	sup lorda di pavimento	4,44	1,00	4,44
Bagno	sup lorda di pavimento	5,87	1,00	5,87
Disimpegno	sup lorda di pavimento	7,14	1,00	7,14
Locale 1	sup lorda di pavimento	18,83	1,00	18,83
Locale 2	sup lorda di pavimento	26,78	1,00	26,78
WC	sup lorda di pavimento	1,37	1,00	1,37
Vano scala	sup lorda di pavimento	6,13	1,00	6,13
		<b>86,04</b>		<b>86,04</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Bagnone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 720

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 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: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per edifici a tipologia residenziale che per tipologia rientrano tra le abitazioni di tipo economico in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 480,00 €/mq di ad un massimo di 720,00 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento MAPP.210 SUB.10-MAPP.212 SUB.8. Abitazione di tipo popolare [A4]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	15,48	€ 300,00	€ 4.644,00
Antibagno	4,44	€ 300,00	€ 1.332,00
Bagno	5,87	€ 300,00	€ 1.761,00
Disimpegno	7,14	€ 300,00	€ 2.142,00
Locale 1	18,83	€ 300,00	€ 5.649,00
Locale 2	26,78	€ 300,00	€ 8.034,00
WC	1,37	€ 300,00	€ 411,00
Vano scala	6,13	€ 300,00	€ 1.839,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo (€/mq 250,00)			€ 21.510,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (€/mq 300)			€ 25.812,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 50.419,43
Valore corpo			€ 32.580,48
Valore Accessori			---
Valore complessivo intero			€ 32.580,48
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.580,48

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento MAPP.210 SUB.10-MAPP.212 SUB.8	Abitazione di tipo popolare [A4]	86,04	€ 32.580,48	€ 32.580,48

#### 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% ) € 4.887,07

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.816,70

catastali € 946,70

urbanistiche € 870,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene appartiene alla stessa società.

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

- Appartamento MAPP.210 SUB.10-MAPP.212 SUB.8

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Appartamento MAPP.210 SUB.10-MAPP.212 SUB.8

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

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 25.876,71

**Lotto: 002 - Appartamento MAPP.210 SUB.11-MAPP.212 SUB.9**

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti a Amministrazioni (Comune di Bagnone, Catasto di Massa Carrara, Conservatoria di Massa Carrara, Agenzia delle Entrate).

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso la Conservatoria di Massa Carrara. Non risultano trascritte accettazioni dell'eredità in periodo anteventennio di:

- XXXXXX XXXXXX da parte di XXXXXX XXXXXX e XXXXXX,
- XXXXXX XXXXXX da parte di XXXXXX XXXXXX,
- XXXXXX XXXXXX da parte di XXXXXX XXXXXX,
- XXXXXX XXXXXX da parte di XXXXXX XXXXXX.

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

Identificativo corpo: Appartamento MAPP.210 SUB.11-MAPP.212 SUB.9.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bagnone (MS) CAP: 54021 frazione: Centro storico, P.zza Roma Snc

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX sede in XXXXXX (XX) (C.F. XXXXXX),

- foglio 62,
- particella 210 subalterno 11 - particella 212 subalterno 9,
- scheda catastale ---,
- indirizzo P.zza Roma,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terzo e quarto,
- comune Bagnone,
- categoria A/4,
- classe 4,
- consistenza 5,5 vani,
- superficie 134 mq (escluse aree scoperte 134 mq),
- rendita € 267,01

Derivante da:

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

2. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2007 Pratica n. MS0064974 in atti dal 29/05/2007  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2494.1/2007)

3. VARIAZIONE del 20/09/2006 Pratica n. MS0055907 in atti dal 20/09/2006 RISTRUTTURAZIONE-  
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4652.1/2006).

In precedenza la particella aveva i seguenti identificativi, Fg.62 Mapp. 212 Sub.4-Mapp.206 Sub.1 che derivano da:

A. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/02/2006 Pratica n. MS0006317 in atti dal 02/02/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 546.1/2006)

B. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

C. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il fabbricato è composto da 3 diverse proprietà che non si sono costituite come condominio per cui non sono state stilate le tabelle millesimali. la particella 212 sub 9 è legata alla particella 210 sub 11 che corrisponde al locale bagno realizzato all'interno di un piccolo volume annesso al fabbricato principale la cui proiezione ricade sulla particella 210.

Confini: Il mappale 212 del fg. 62 confina a nord-est con part. 213, a sud-est con P.zza Roma, detta anche Piazza del Mercato, a sud-ovest con mapp. 210 e a nord-ovest con part. 206. Il mapp. 212 sub 9 è distribuito internamente sopra il subalterno 8.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX

#### Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXX XXXXXX

Ulteriori informazioni sul debitore: La società ha sede in XXXXXX (XX), attualmente risulta inattiva con pec XXXXXX XXXXXX

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** L'impianto dell'immobile risale al periodo medioevale e vista la tipologia di edificio e il contesto in cui è realizzato, è lecito pensare che non siano state apportate significative modifiche al fabbricato. Dal confronto tra la planimetria catastale e il rilievo eseguito, in considerazione dell'irregolarità dell'edificio imputabile al periodo di costruzione e al sistema costruttivo, sono state rilevate piccole differenze planimetriche (alcune nicchie inserite nello spessore di alcune pareti di notevole spessore, rotazione murature, conseguenza dell'irregolarità del sistema costruttivo e dei limiti della strumentazione utilizzata) che non costituiscono irregolarità catastali o urbanistiche. Il servizio igienico, realizzato in un piccolo volume esterno all'impianto medioevale originario, sembra avere una dimensione leggermente

differente da quello rilevato, ma non si ritiene possa essere considerata una difformità catastale. Le altezze interne indicate nella planimetria depositata sono in alcuni casi differenti rispetto a quelle rilevate. Anche in questo caso si ritiene non possano essere considerate difformità catastali ma potrebbe comunque essere volontà della futura proprietà regolarizzare queste imprecisioni.

**Regolarizzabili mediante:** Deposito di eventuale nuova planimetria catastale aggiornata.

**Descrizione delle opere da sanare:** Con il deposito della nuova planimetria catastale potranno essere corrette le altezze differenti.

**Deposito nuova planimetria catastale:** € 946,70

**Oneri Totali:** € 946,70

**NOTE:** L'importo di € 946,70 è orientativo poiché dipenderà dal professionista incaricato e dalle tariffe da lui applicate, è stato comunque considerato comprensivo di € 700,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

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

SI

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

Il bene appartiene ad un fabbricato storico all'interno del borgo di Bagnone, superata la porta di Piazza Roma, si arriva in prossimità dei portici del paese dove si trova la piazza sulla quale si affaccia l'edificio in cui è ubicato l'appartamento. La zona è prevalentemente residenziale con alcune attività commerciali nei vari settori merceologici: bar, ristorante, farmacia, banca, piccoli alimentari, macelleria, ortofrutta. Bagnone ospita anche un ufficio postale, una scuola elementare e un istituto superiore professionale. Nel borgo si trovano anche due chiese di cui quella più centrale, dedicata al patrono San Nicolò. In prossimità di quest'ultima, nella zona destinata a parcheggio pubblico si svolge il mercato settimanale. Il traffico è limitato e adeguato alle dimensioni del nucleo abitato che, complessivamente, tenendo in considerazione anche i residenti nelle zone limitrofe al nucleo storico, ha circa 1.800 abitanti. I fabbricati storici del paese di Bagnone, in prossimità dell'edificio che ospita l'appartamento esecutato, sono a 3, 4 o 5 piani fuori terra; molti di questi ospitano, a piano terra, attività commerciali che negli ultimi anni, a seguito anche del periodo di pandemia, sono state chiuse. Il fabbricato in oggetto è ubicato a poca distanza dal MAM-Museo Archivio della Memoria e la piazza, su cui si affaccia, costeggia il torrente Bagnone e ospita una delle ridotte aree a parcheggio del centro storico. A meno di 100 mt dall'immobile si trova la fermata degli autobus che collegano Bagnone a Villafranca, Pontremoli e Aulla.

**Caratteristiche zona:** centro storico

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi limitati ad aree di sosta pubbliche nella piazza antistante il fabbricato.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Il borgo di Bagnone non è dotato di servizi ad alta

tecnologia.

**Servizi offerti dalla zona:** L'immobile di cui fa parte il bene esecutato è ubicato nel borgo storico di Bagnone che ospita alcune attività commerciali: piccoli negozi alimentari (ortofrutta, macelleria, etc.), enoteca, bar, ristoranti, una farmacia, una banca e uno sportello postale. Settimanalmente nella zona di via Cartegni si svolge il mercato locale. Le aree di parcheggio all'interno del centro storico sono limitate ad alcune piccole aree distribuite nel centro storico. Sono inoltre presenti una scuola elementare, un istituto superiore professionale ed alcune chiese.

**Caratteristiche zone limitrofe:** L'immobile di cui fa parte il bene esecutato è ubicato nel borgo storico di Bagnone che è una zona prevalentemente a destinazione residenziale, con scarse attività commerciali.

**Importanti centri limitrofi:** Il bene esecutato è a circa 3,5 Km dal centro della cittadina di Villafranca, a 15,6 km da Aulla e 14 Km da Pontremoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** Bagnone è ubicato all'interno del Parco Nazionale dell'Appennino Tosco Emiliano, è attraversato dall'omonimo torrente ed è immerso nei rigogliosi boschi di questa zona. Sono numerosi i percorsi, anche per mountain bike, che consentono di scoprire il territorio, costeggiando torrenti, cascate e piccole piscine naturali fruibili durante la stagione più calda. Bagnone è conosciuta anche per le numerose aziende agricole che producono prodotti tipici (cipolla di Treschietto, farina di castagne, torte d'erbi, etc.)

**Attrazioni storiche:** Questo borgo è costituito da due insediamenti: uno, di origine medioevale, distribuito sulla sponda sinistra del torrente Bagnone e dominato dal Castello, in cui si trova anche la chiesa di San Nicolò (del 1067); l'altro, sulla sponda destra, è un borgo di strada mercatale, originariamente chiamato Gutula, dove si trova il MAM-Museo Archivio della Memoria, la chiesa di San Nicolò Prepositurale e il teatro F. Quartieri. Sono suggestivi i portici del nucleo storico così come il Ponte Vecchio medioevale. Vicino al nucleo di Bagnone è possibile visitare il Castello di Castiglione del Terziere, il Museo Etnografico della Lunigiana e i Mulini di Marzo.

**Principali collegamenti pubblici:** A meno di 100 m si trova la fermata degli autobus per le linee che collegano Bagnone a Pontremoli, Aulla e Villafranca.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

**NOTE:** Attualmente l'appartamento è disabitato da diversi anni e richiede un significativo intervento di ristrutturazione anche strutturale.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di **XXXXXX** contro **XXXXXX XXXXXX XXXXXX**; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00; A rogito di Notaio Gennaro Chianca in data 16/11/2006 ai nn. 35036/19398; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 22/11/2006 ai nn. **14761/2815**.

**NOTE:** La Sez. D riporta le condizioni risolutive a cui è sottoposta l'ipoteca.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di **XXXXXX** contro **XXXXXX XXXXXX XXXXXX**; A rogito di UNEP Tribunale di Massa in data 17/02/2024 ai nn. 251 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 08/03/2024 ai nn. **2094/1745**;

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:** I proprietari delle 3 unità in cui è suddiviso il fabbricato non hanno costituito il condominio.

**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: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è distribuito a terzo piano con soffitta al quarto, per accedervi è necessario percorrere una prima rampa di scale esterna piuttosto ripida non dotata di servoscala, proseguendo devono essere percorse altre due rampe oltre a quella che conduce in soffitta, interne e senza ausili per i soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

- XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX sede in XXXXXX (XX) (C.F. XXXXXX)

dal 16/11/2006 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Chianca Gennaro, in data 16/11/2006, ai nn. 35035/19397; trascritto a Massa Carrara, in data 22/11/2006, ai nn. 14760/9865.

NOTE: La Sez. D riporta testualmente: "Le parti dichiarano che i suddetti mappali 210 sub 10 - 212 sub 8 e mappali 212 sub 9 - 210 sub 11 - derivano dalla soppressione della maggiore consistenza degli originari mappali 210 sub 8 - 212 sub 6 - 206 sub 7 e 206 sub 1 - 212 sub 4. Il trasferimento si effettua nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso od eccettuato ivi compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato e segnatamente sul locale di ingresso al piano primo (212 sub 110 B.C.N.C. a tutti i sub) nonchè sul vano scala ubicata al piano primo e secondo (212 sub 11 B.C.N.C. all'unità immobiliare posta al piano secondo e terzo)."

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra XXXXXX XXXXXX di XXXXXX in XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXX XXXXXX) per la quota di 1/3 di proprietà privata

- Sig.ra XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXX XXXXXX) per la quota di 1/3 di proprietà privata
- Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXX XXXXXX) per la quota di 1/3 di proprietà privata

proprietario/i ante ventennio al 03/11/1983.

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra XXXXXX XXXXXX di XXXXXX in XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXX XXXXXX) per la quota di 1/2 di proprietà privata
- Sig.ra XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXX XXXXXX) per la quota di 1/2 di proprietà privata

dal 03/11/1983 al 24/11/1992.

In forza di denuncia di successione - *Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari*: NO, non risulta trascritta accettazione di eredità da parte delle Sig.re XXXXXX XXXXXX e XXXXXX, - trascritto a Massa Carrara in data 07.10.1986 nn.6800/5092.

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXX) per la quota di 1/2 di proprietà privata
- Sig.ra XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il [REDACTED] (C.F. XXXXXX) per la quota di 1/2 di proprietà privata

dal 24/11/1992 al 25/04/1993.

In forza di denuncia di successione - *Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari*: NO, non risulta trascritta accettazione di eredità da parte della Sig.ra XXXXXX XXXXXX, - a rogito di Ufficio del Registro di Livorno, in data 11/11/1993, ai nn. 93/727; trascritto a Massa Carrara, in data 29/04/1994, ai nn. 3711/2782.

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXX XXXXXX)

dal 25/04/1993 al 02/02/2002.

In forza di denuncia di successione - *Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari*: NO, non risulta trascritta accettazione di eredità da parte della Sig.ra XXXXXX XXXXXX, - trascritto a Massa Carrara, in data 02/02/2002, ai nn. 3711/2782.

tante dai registri immobiliari: NO, non risulta trascritta accettazione di eredità da parte della Sig.ra XXXXXX XXXXXX - a rogito di Ufficio del Registro di Livorno, in data 18/04/1995, ai nn. 33/512; trascritto a Massa Carrara, in data 21/07/1995, ai nn. **5762/4101**.

**Titolare/Proprietario:**

- XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXX XXXXXX)

**dal 02/02/2002 al 15/03/2006.**

In forza di denuncia di successione - *Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, non risulta trascritta accettazione di eredità da parte del Sig. XXXXXX che però in data 15.03.2006 ha stipulato atto di compravendita di tutti i beni ricadenti nell'eredità* - a rogito di Ufficio del Registro, in data 14/06/2002, ai nn. 31/919; trascritto a Massa Carrara, in data 29/08/2002, ai nn. **8322/5968**.

**NOTE:** Nell'atto di successione gli immobili hanno diverso identificativo catastale, il mapp. 210 sub 11-212 sub 9 nel 2006 era la part. 206 sub 1-212 sub 4.

**Titolare/Proprietario:**

- XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXX XXXXXX)

**dal 15/03/2006 al 16/11/2006.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Chianca Gennaro, in data 15/03/2006, ai nn. 33459/18074; trascritto a Massa Carrara, in data 29/03/2006, ai nn. **4278/2822**.

**NOTE:** Nell'atto di acquisto gli immobili compravenduti hanno diverso identificativo catastale, il mapp. 210 sub 11-212 sub 9 nel 2006 era la part. 206 sub 1-212 sub 4.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere interne
- Intestazione: Sig. XXXXXX XXXXXX
- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- Per lavori: di ristrutturazione interni a parte del fabbricato.
- Oggetto: Ristrutturazione
- Presentazione in data 24/07/2006 al n. di prot. 961

**NOTE:** Questa pratica urbanistica era finalizzata all'esecuzione di alcuni lavori interni in parte del fabbricato. Dal confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto, si evince che i lavori previsti erano, probabilmente, cir-

coscritti al piano primo ed effettivamente, durante il sopralluogo, avendo dovuto attraversare un locale dell'appartamento a piano primo, è stato constatato che questo è stato completamente ristrutturato mentre le due unità a livello secondo e terzo-quarto sono ancora da ristrutturare. Dalla pianta del piano primo risulta però che avrebbe dovuto essere realizzato un disimpegno di ingresso al sub 7 che avrebbe creato il passaggio comune a tutte le unità e necessario per salire ai piani superiori.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** L'impianto dell'immobile risale al periodo medioevale, in considerazione delle condizioni in cui si trova il subalterno e, vista la tipologia di edificio e il contesto in cui è realizzato, è lecito pensare che non siano state apportate significative modifiche volumetriche all'impianto del fabbricato, almeno dalla prima metà del '900. L'unica pratica edilizia trovata nell'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa è una DIA del 2006 relativa ad alcuni lavori eseguiti in una porzione del fabbricato. Nella relazione tecnica non viene specificato quali siano i subalterni coinvolti ma, dal confronto tra le tavole dello stato di fatto e quelle dello stato di progetto e a seguito del sopralluogo eseguito, si può supporre che l'unità oggetto del previsto intervento fosse solo quella a piano primo. Nei disegni era prevista la realizzazione di un piccolo disimpegno che avrebbe individuato l'accesso al sub 7 e creato uno spazio comune utilizzato per raggiungere il vano scala e accedere ai livelli superiori. Questo spazio disimpegno non è però stato realizzato nonostante sia stata depositata la fine lavori della DIA e la dichiarazione di conformità dei lavori ai grafici presentati. Anche se la difformità è relativa ad un altro subalterno e coinvolge marginalmente il bene pignorato, essendo però relativa anche a parti non comuni a tutti i subalterni, dovrà essere ripresentata una pratica CILA al fine di regolarizzare questa situazione. Il piccolo volume che ospita l'unico bagno dell'appartamento è probabilmente un'addizione volumetrica che non fa parte dell'impianto medioevale ma non potendo ricostruire la storia urbanistica e non esistendo altre pratiche urbanistiche, oltre alla DIA sopra indicata, non è possibile classificarla come una irregolarità.

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di pratica CILA in base alla L.65/2014.

**Descrizione delle opere da sanare:** Dovrà essere sanato la mancata realizzazione del piccolo locale ingresso al sub 7.

**Onerario professionista abilitato:** € 1.500,00

**Sanzione amministrativa:** € 1.000,00

**Diritti di segreteria:** € 100,00

**Oneri Totali:** € 2.600,00

**Quota oneri totali:** € 866,67 ~ € 870,00

**NOTE:** La regolarizzazione di questa difformità riguarda tutte le proprietà appartenenti al fabbricato per questo, visto anche l'intervento da sanare, si considera una spesa condivisa tra le tre proprietà.

Note generali sulla conformità: Si ricorda inoltre che il subalterno esecutato appartiene ad un edificio in cui sono presenti subalterni non coinvolti nel procedimento esecutivo e che la sottoscritta ha eseguito un sopralluogo solo all'interno delle unità esegutate. Non è quindi possibile esprimersi sulla conformità urbanistica dell'intero fabbricato che non è stato interamente visitato e del quale non sono state trovate ulteriori pratiche urbanistiche.

NOTE: Si vuole precisare che il calcolo relativo alle sanzioni è puramente indicativo e dovrà essere calcolato dal tecnico abilitato e incaricato dall'eventuale proprietà al momento della presentazione delle pratiche edilizie in accordo alle vigenti disposizioni comunali. Analogamente l'onorario del tecnico abilitato potrà variare in virtù del tipo di pratica e della richiesta del professionista incaricato.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale Intercomunale e Regolamento Urbanistico.
In forza della delibera:	Piano Strutturale Intercomunale adottato con D.C.C. n° 18 del 12.04.2019, con pubblicazione sul B.U.R.T. n° 33 del 14.08.2019 e approvato con D.C.C. n° 2 del 30.03.2021, con pubblicazione sul B.U.R.T. n° 44 del 03.11.2021.  Regolamento Urbanistico (R.U.), Variante Generale adottata con D.C.C. n° 36 del 10.08.13, pubblicata sul BURT n° 35 del 28.08.13 e approvata con D.C.C. n° 5 del 16.01.14, pubblicata sul BURT n° 13 del 02.04.14; la Variante Semplificata adottata con D.C.C. n° 5 del 26.01.16 e approvata con D.C.C. n° 14 del 08.03.18 e pubblicata sul BURT n° 21 del 23.05.18.
Zona omogenea:	Le particelle 210-212 per effetto del Regolamento Urbanistico ricadono in zona "A" - Insediamenti di impianto storico, sottozona "A1b" - Centri e nuclei storici di antica formazione già dotati di Piano di Recupero.
Norme tecniche di attuazione:	Il Regolamento Urbanistico tratta la Zona "A" con sottozona "A1b" all'art.40.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

#### Note sulla conformità:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** L'impianto dell'immobile risale al periodo medioevale, in considerazione delle condizioni in cui si trova il subalterno e, vista la tipologia di edificio e il contesto in cui è realizzato, è lecito pensare che non siano state apportate significative modifiche volumetriche all'impianto del fabbricato, almeno dalla prima metà del '900. L'unica pratica edilizia trovata nell'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa è una DIA del 2006 relativa ad alcuni lavori eseguiti in una porzione del fabbricato. Nella relazione tecnica non viene specificato quali siano i subalterni coinvolti ma, dal confronto tra le tavole dello stato di fatto e quelle dello stato di progetto e a seguito del sopralluogo eseguito, si può supporre che l'unità oggetto del previsto intervento fosse solo quella a piano primo. Nei disegni era prevista la realizzazione di un piccolo disimpegno che avrebbe individuato l'accesso al sub 7 e creato uno spazio comune utilizzato per raggiungere il vano scala e accedere ai livelli superiori. Questo spazio disimpegno non è però stato realizzato nonostante sia stata depositata la fine lavori della DIA e la dichiarazione di conformità dei lavori ai grafici presentati. Anche se la difformità è relativa ad un altro subalterno e coinvolge marginalmente il bene pignorato, essendo però relativa anche a parti non comuni a tutti i subalterni, dovrà essere ripresentata una pratica CILA al fine di regolarizzare questa situazione. Il piccolo volume che ospita l'unico bagno dell'appartamento è probabilmente un'addizione volumetrica che non fa parte dell'impianto medioevale ma non potendo ricostruire la storia urbanistica e non esistendo altre pratiche urbanistiche, oltre alla DIA sopra indicata, non è possibile classificarla come una irregolarità.

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di pratica CILA in base alla L.65/2014.

**Descrizione delle opere da sanare:** Dovrà essere sanato la mancata realizzazione del piccolo locale ingresso al sub 7.

**Onerario professionista abilitato:** € 1.500,00

**Sanzione amministrativa:** € 1.000,00

**Diritti di segreteria:** € 100,00

**Oneri Totali:** € 2.600,00

**Quota oneri totali:** € 866,67 ~ € 870,00

**NOTE:** La regolarizzazione di questa difformità riguarda tutte le proprietà appartenenti al fabbricato per questo, visto anche l'intervento da sanare, si considera una spesa condivisa tra le tre proprietà.

Note generali sulla conformità: Si ricorda inoltre che il subalterno esecutato appartiene ad un edificio in cui sono presenti subalterni non coinvolti nel procedimento esecutivo e che la sottoscritta ha eseguito un sopralluogo solo all'interno delle unità esegutate. Non è quindi possibile esprimersi sulla conformità urbanistica dell'intero fabbricato che non è stato interamente visitato e del quale non sono state trovate ulteriori pratiche urbanistiche.

NOTE: Si vuole precisare che il calcolo relativo alle sanzioni è puramente indicativo e dovrà essere calcolato dal tecnico abilitato e incaricato dall'eventuale proprietà al momento della presentazione delle pratiche edilizie in accordo alle vigenti disposizioni comunali. Analogamente l'onorario del tecnico abilitato potrà variare in virtù del tipo di pratica e della richiesta del professionista incaricato.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Appartamento MAPP.210 SUB.11-MAPP.212 SUB.9**

L'appartamento pignorato appartiene ad un fabbricato storico inserito nel borgo medioevale di Bagnone, superata la porta di Piazza Roma, si arriva in prossimità dei portici del paese dove si trova la piazza sulla quale si affaccia l'edificio in cui si trova l'appartamento. I fabbricati storici del paese di Bagnone, in prossimità dell'edificio che ospita l'appartamento esecutato, sono a 3, 4 o 5 piani fuori terra; molti di questi ospitano a piano terra attività commerciali che, negli ultimi anni, a seguito anche del periodo di pandemia, sono state chiuse. Il fabbricato in oggetto è ubicato a poca distanza dal MAM-Museo Archivio della Memoria e la piazza, su cui si affaccia, costeggia il torrente Bagnone e ospita una delle ridotte aree a parcheggio del centro storico. A meno di 100 mt dall'immobile che ospita l'appartamento esecutato si trova la fermata degli autobus che collega Bagnone a Villafranca, Pontremoli e Aulla. Il traffico è limitato. Il borgo accoglie alcune attività commerciali di prima necessità: bar, ristorante, farmacia, banca, piccoli alimentari, macelleria, ortofrutta. Bagnone ospita anche un ufficio postale, una scuola elementare e un istituto superiore professionale.

Si accede al piano primo del fabbricato attraverso una rampa di scale esterna, si entra in un ambiente comune a tutti i subalterni da cui parte una scala ad una rampa che raggiunge il secondo piano e prosegue, superato uno stretto disimpegno, per arrivare al livello terzo e quarto. Il subalterno è disabitato da diversi anni, l'altezza interna è variabile da un minimo di 249 cm misurata al centro del locale 2 ad un massimo di 348 cm rilevato nel locale 3. Dal vano scala si accede nell'ambiente cucina attiguo ad uno degli ambienti catastalmente classificati "camera" che affaccia su P.zza Roma (locale 1), a sinistra del vano ingresso si supera un piccolo spazio disimpegno che conduce ad un'altra piccola camera (locale 3) illuminata da una finestra posta in alto che si apre sui tetti del fabbricato confinante. Attraversando questo ambiente, piuttosto stretto e lungo, si raggiunge l'altra camera che è posta a circa -50 cm di dislivello rispetto all'ambiente precedente. Sul piccolo disimpegno si apre anche l'accesso alla rampa di scale che consente di raggiungere il quarto piano sottotetto che attualmente è allo stato grezzo e non è mai stato abitato e che si suddivide in quattro ambienti di cui solo uno è, eventualmente, dotato delle altezze utili che consentono di sfruttarlo come locale di sgombero, gli altri 3 spazi hanno altezze così ridotte che non permet-

tono un adeguato utilizzo. Il solaio che separa terzo e quarto piano deve essere verificato ed eventualmente rinforzato, attualmente, da una analisi solo visiva, non si ritiene sicuro un utilizzo calpestabile di questo orizzontamento. La copertura è da sostituire, la struttura è in legno e su di esso sono state direttamente posate le tegole in laterizio, non esiste solaio e tanto meno isolamento termico e impermeabilizzazione. Il piccolo servizio igienico, a cui si accede dalla camera 1, è stato ricavato in un volume esterno al corpo principale del fabbricato chiudendo un balcone con infissi in vetro.

I locali rilevati hanno le seguenti superfici nette:

ingresso/cucina di circa mq 16,99 netti

antibagno di circa mq 2,25 netti

bagno di circa mq 0,76 netti

locale 1 di circa mq 19,52 netti

locale 2 di circa mq 19,46 netti

locale 3 di circa mq 8,58 netti

disimpegno di circa mq 3,12 netti

locale di sgombero di circa mq 22,93 netti

NOTE: E' stata conteggiato solo il locale di sgombero con altezza adeguata al suo utilizzo. Gli altri tre spazi a sottotetto possono considerarsi di risulta e quindi di nessun valore commerciale.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX

#### Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXX

Ulteriori informazioni sul debitore: La società ha sede in [REDACTED], attualmente risulta inattiva con pec XXXXXX XXXXXX

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq **130,18**
- E' posto al piano: terzo e quarto
- L'edificio è stato costruito nel: Non sono state trovate pratiche edilizie che abbiano dato la possibilità di risalire all'anno di costruzione del fabbricato. L'aerofotogrammetrico del 1954 trovato nella banca dati della Regione Toscana, sebbene non consenta di estrapolare un'immagine nitida, permette di affermare che l'edificio fosse già esistente.
- L'edificio è stato ristrutturato nel: L'unica pratica recuperata presso il Comune di Bagnone è una DIA per lavori che sono stati svolti in parte del fabbricato ma che non hanno coinvolto questa unità immobiliare.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc. Gli ambienti sono, in parte, voltati e l'altezza interna è variabile da un minimo di 249 cm misurata al centro del locale 2 ad un massimo di 348 cm rilevato nella locale 3.

- L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio è strutturato su quattro livelli: a piano terra è stato aperto un ristorante, il piano primo è occupato da uno studio professionale ed è stato interamente ristrutturato, i livelli secondo, terzo e la soffitta a quarto piano, sono disabitati da molto tempo e sia questi subalterni che gli spazi comuni, necessitano di una consistente ristrutturazione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura  
tipologia: **a falde**  
materiale: **legno**  
condizioni: **pessime**

Strutture verticali  
materiale: **muratura**  
condizioni: **da ristrutturare**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi interni  
tipologia: **a battente**  
materiale: **legno**  
condizioni: **pessime**

Infissi interni  
tipologia: **a battente**  
materiale: **legno**  
condizioni: **pessime**

Manto di copertura  
materiale: **tegole marsigliesi**  
coibentazione: **inesistente**  
condizioni: **pessime**

Pavim. Interna  
materiale: **graniglia**

condizioni: **pessime**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **legno**

condizioni: **pessime**

Scale

posizione: **a rampa unica**

rivestimento: **pietra**

condizioni: **pessime**

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

Esiste impianto elettrico	NO
Note	L'impianto è da considerarsi inesistente poiché l'immobile è disabitato da molti anni, l'utenza è staccata, e i componenti presenti sono vetusti.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	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:**

Secondo quanto previsto dall'allegato 5 del manuale della Banca dati OMI, nel caso di pareti esterne di grosso spessore, sono da computarsi solo murature fino allo spessore di 50 cm, mentre le pareti interne in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici sono state calcolate in base al rilievo eseguito dalla sottoscritta ma l'irregolarità delle pareti e dei locali hanno, inevitabilmente, determinato una certa incertezza delle misure che comunque non si ritiene possa aver incidenza sulla definizione del valore del bene.

**NOTE:** Si precisa che l'unico locale rilevato a livello sottotetto è quello di sbarco della scala, gli altri tre vani hanno un'altezza interna troppo bassa e scarsa illuminazione che non consentiva di verificare, anche solo visivamente, la stabilità degli orizzontamenti. I grafici allegati di questo livello sono stati ricostruiti attraverso la planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	sup lorda di pavimento	22,45	1,00	22,45
Locale 1	sup lorda di pavimento	25,64	1,00	25,64
Locale 2	sup lorda di pavimento	26,03	1,00	26,03
Locale 3	sup lorda di pavimento	14,17	1,00	14,17
Disimpegno	sup lorda di pavimento	1,65	1,00	1,65
WC	sup lorda di pavimento	1,59	1,00	1,59
Antibagno	sup lorda di pavimento	3,23	1,00	3,23
Vano scala	sup lorda di pavimento	4,76	1,00	4,76
Locale di sgombero	sup lorda di pavimento	30,66	0,30	9,20
		<b>130,18</b>		<b>108,72</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Bagnone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 720

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 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: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per edifici a tipologia residenziale in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 480,00 €/mq di ad un massimo di 720 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

Appartamento MAPP.210 SUB.11-MAPP.212 SUB.9. Abitazione di tipo popolare [A4]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	22,45	€ 300,00	€ 6.735,00
Locale 1	25,64	€ 300,00	€ 7.692,00
Locale 2	26,03	€ 300,00	€ 7.809,00
Locale 3	14,17	€ 300,00	€ 4.251,00
Disimpegno	1,65	€ 300,00	€ 495,00
WC	1,59	€ 300,00	€ 477,00
Antibagno	3,23	€ 300,00	€ 969,00
Vano scala	4,76	€ 300,00	€ 1.428,00
Locale di sgombero	9,20	€ 300,00	€ 2.760,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo (€/mq 250,00)			€ 27.180,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.616,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 63.606,44
Valore corpo			€ 41.134,15
Valore Accessori			€ --
Valore complessivo intero			€ 41.134,15
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.134,15

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento MAPP.210 SUB.11-MAPP.212 SUB.9	Abitazione di tipo popolare [A4]	108,72	€ 41.134,15	€ 41.134,15

**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%) € 6.170,12

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.816,70  
catastali € 946,70

urbanistiche € 870,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene appartiene alla stessa società.

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

- Appartamento MAPP.210 SUB.11-MAPP.212 SUB.9

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali

- Appartamento MAPP.210 SUB.11-MAPP.212 SUB.9

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

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 33.147,33

A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, consta di 37 pagine e 8 allegati, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:  
11-10-2024

L'Esperto alla stima  
Sara Mannini

## ALLEGATI

ALLEGATO 1. Verbale sopralluogo del 15.03.2024

ALLEGATO 2. Rilievo fotografico (deposito a parte)

ALLEGATO 3. Documenti catasto

- mappa catastale Massa fg. 62 part.210/2012
- planimetria catastale fg. 62 part. 210 sub.10-part. 212 sub.8
- planimetria catastale fg. 62 part. 210 sub.11-part. 212 sub.9
- visura storica fg. 62 mapp. 210 sub.10-part. 212 sub.8
- visura storica fg. 62 mapp. 210 sub.11-part. 212 sub.9
- visura storica fg. 62 mapp. 206 sub.7-mapp.210 sub.8-mapp. 212 sub.6
- visura storica fg. 62 mapp. 212 sub.4-part. 206 sub.1
- visura storica fg. 62 mapp. 212 sub.3-part. 206 sub.5
- Elaborato planimetrico
- Elenco subalterni

ALLEGATO 4. Documenti Comune

- DIA 961 del 2006

ALLEGATO 5. Documenti Conservatoria

- Ispezione ordinaria XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX
- XXXXXX XXXXXX
- XXXXXX XXXXXX
- XXXXXX XXXXXX
- XXXXXX XXXXXX
- XXXXXX XXXXXX
- XXXXXX XXXXXX
- XXXXXX XXXXXX
- XXXXXX XXXXXX
- XXXXXX XXXXXX
- Ispezione ordinaria fg.62 part.206 Sub.1
- Ispezione ordinaria fg.62 part.210 Sub.10
- Ispezione ordinaria fg.62 part.210 Sub.11

- Ispezione ordinaria fg.62 part.212 Sub.8
- Ispezione ordinaria fg.62 part.212 Sub.9
- Ispezione ordinaria fg.62 part.210 Sub.8-10-11
- Nota trascrizione RG 457 RP 434
- Nota trascrizione RG 986 RP 930
- Nota trascrizione RG 2094 RP 1745
- Nota trascrizione RG 2635 RP 2150
- Nota trascrizione RG 3711 RP 2782
- Nota iscrizione RG 4278 RP 2822
- Titolo RG 4278 RP 2822
- Nota trascrizione RG 5762 RP 4101
- Nota trascrizione RG 5912 RP 4395
- Nota trascrizione RG 6370 RP 4551
- Nota trascrizione RG 6800 RP 5092
- Nota trascrizione RG 7066 RP 5204
- Nota trascrizione RG 8322 RP 5968
- Nota trascrizione RG 9123 RP 6656
- Nota trascrizione RG 9840 RP 7039
- Nota trascrizione RG 14758 RP 9864
- Nota trascrizione RG 14760 RP 9865
- Titolo RG 14760 RP 9865
- Nota iscrizione RG 14761 RP 2815

ALLEGATO 6. Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 7. Visura Ordinaria Società di Capitale Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura

ALLEGATO 8. Restituzione rilievo metrico