

---

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

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

N.R.G. E.I. **51/2017**  
data udienza: 26/06/2019

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

Custode Giudiziario: **Annalisa Nicolai**

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

**Esperto alla stima:** Roberto Carra  
**Codice fiscale:** CRRRRT59C02F023R  
**Studio in:** Viale stazione 3 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 41077  
**Fax:** 0585 41077  
**Email:** ro.carra@archiworld.it  
**Pec:** ro.carra@pec.it

**INDICE SINTETICO****BENE: Cà di Nava - Cà di Nava - Bagnone (MS) - 54021****Lotto: 001****1 DATI CATASTALI****INTESTAZIONE BENI CORPO A E B.****Corpo: A****Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]foglio **63**, particella **160**, subalterno **1**, indirizzo Località Cà di Nava, piano T, comune Bagnone, categoria C/6, classe 5, consistenza mq.21, superficie mq.34, rendita € 68,33foglio **63**, particella **160**, subalterno **2**, indirizzo località Cà di Nava, piano T-1, comune Bagnone, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 8,5, superficie Totale mq. 278, rendita € 570,68foglio **63**, particella **160**, subalterno **3**, indirizzo Località Cà di Nava, piano T-2, comune Bagnone, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 7, superficie totale mq.278, rendita € €469,98**Corpo: B****Categoria:** Terreno - agricolo- sezione censuaria Bagnone foglio **63**, particella **212**, qualità Semin. Arbor., classe 4, superficie catastale mq.11.290, reddito dominicale: € 17,49, reddito agrario: € 8,75,- sezione censuaria Bagnone foglio **63**, particella **161**, qualità Semin. Arbor, classe 4, superficie catastale mq.2.412, reddito dominicale: € 3,74, reddito agrario: € 1,87,- sezione censuaria Bagnone foglio **63**, particella **159**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq.7.120, reddito dominicale: € 16,55, reddito agrario: € 11,03,- sezione censuaria Bagnone foglio **63**, particella **90**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale mq.340, reddito dominicale: € 0,53, reddito agrario: € 0,44,- sezione censuaria Bagnone foglio **63**, particella **92**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 1.404, reddito dominicale: € 3,26, reddito agrario: € 2,18,- sezione censuaria Bagnone foglio **63**, particella **95**, qualità Cast. Frutto, classe 4, superficie catastale mq.11.242, reddito dominicale: € 3,48, reddito agrario: € 2,90,- sezione censuaria Bagnone foglio **63**, particella **198**, qualità Prato, classe 4, superficie catastale 1.196, reddito dominicale: € 0,99, reddito agrario: € 0,74,- sezione censuaria Bagnone foglio **63**, particella **199**, qualità Semin. Arbor., classe 5, superficie catastale 17.414, reddito dominicale: € 8,99, reddito agrario: € 8,99,

- sezione censuaria Bagnone foglio **63**, particella **200**, qualità Prato, classe 4, superficie catastale mq. 1.969, reddito dominicale: € 1,63, reddito agrario: € 1,22,

- sezione censuaria Bagnone foglio **63**, particella **207**, qualità Semin. Arbor., classe 5, superficie catastale mq. 5.164, reddito dominicale: € 2,67, reddito agrario: € 2,67,

## 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo: A**  
**Possesso: Libero**

**Corpo: B**  
**Possesso: Libero**

## 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

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

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

## 4 CREDITORI ISCRITTI

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

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

## 5 COMPROPRIETARI

**Corpo: A**  
**Comproprietari: Nessuno**

**Corpo: B**  
**Comproprietari: Nessuno**

## 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo: A**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: B**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

## 7 PREZZO

**Prezzo da libero, lotto uno formato dal corpo A e dal corpo B : € 445.600,00**

Beni in **Bagnone (MS)**  
Località/Frazione **Cà di Nava**  
Cà di Nava

**Lotto: 001**

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 popolare [A4] sito in frazione: Cà di Nava**

Note: Trattasi di un unico fabbricato su tre piani catastalmente suddiviso in due unità residenziali ed un vano garage ma di fatto trattasi di una sola grade unità.

**Intestazione dei beni in catasto fabbricati:**

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

- foglio **63**, particella **160**, subalterno **1**, indirizzo Località Cà di Nava, piano T, comune Bagnone, categoria C/6, classe 5, consistenza mq.21, superficie mq.34, rendita € 68,33

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n.: 37024 [REDACTED] Sede: NOVARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 578.1/2008)

Confini: Il garage confina con area libera su terreno di pertinenza a sud; con la strada vicinale "Cà da Monti" a ovest, cantina del sub.2 a nord e a est.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

- foglio **63**, particella **160**, subalterno **2**, indirizzo località Cà di Nava, piano T-1, comune Bagnone, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 8,5, superficie Totale mq. 278, rendita €570,68

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n.: 37024 [REDACTED] Sede: NOVARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 578.1/2008)

Confini: l'appartamento sub.2 piano primo confina con: area libera su terreno di pertinenza a sud, a ovest e a nord; terrapieno a est. sotto la cantina stesso subalterno, la cantina del sub.3 e il garage. La cantina sub.2 al piano terra confina: a este con il terrapieno; a nord con cantina sub.3 e area libera su corte di pertinenza; a Ovest con cantina sub.3, area libera su strada vicinale "Cà da Monti" e garage sub.1.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

- fogliolo **63**, particella **160**, subalterno **3**, indirizzo Località Cà di Nava, piano T-2, comune Bagnone, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 7, superficie totale mq.278; rendita €469,98

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n.: 37024 Rogante: [REDACTED] Sede: NOVARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 578.1/2008)

Confini: L'appartamento al secondo piano sub.3 confina con: area libera su terreno di pertinenza su tutti i lati, sotto il sub.2. La cantina al piano terra confina con: area libera su terreno di pertinenza a Nord; strada vicinale "Cà da Monti" a ovest, cantina sub.2 a sud; cantina sub. 2 e area libera su terreno di pertinenza a est; sopra sub.2.

**Note:** Nella planimetria catastale il fabbricato nel suo insieme a ovest confina con la strada vicinale "Cà da Monti" che in prossimità del fabbricato cambia nome in strada vicinale di Nava. Di detta strada sul posto non vi sono tracce e l'area veniva utilizzata come corte.

**Quota e tipologia del diritto**  
1/1 - Piena proprietà -

[REDACTED]

**Il pignoramento dei beni è per l'intero ed è trascritto contro entrambi.**

Presso il Comune di Bagnone Ufficio Anagrafe gli esecutati non sono mai stati presenti in anagrafe, non è conosciuta la residenza attuale degli esecutati.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Note:**

[REDACTED]

**Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** alcune differenze nell'andamento delle pareti e nell'esatta posizione di alcune aperture; errata indicazione della scala interna; mancata indicazione della soffitta accessibile dal terrazzo a tasca del sub.3; di fatto le due unità sub.2 e sub.3 sono tra loro comunicanti sia tramite la scala interna che al piano terra. Inoltre a livello urbanistico non è stato rinvenuto nessun atto di autorizzazione al frazionamento in due unità residenziali; fino al 24/05/2001 il bene era identificato come una sola unità A/4 di 19 vani.

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di nuove planimetrie conformi allo stato di fatto e fusione delle due unità.

**Descrizione delle opere da sanare:** Diversa distribuzione interna, diversa consistenza, modifiche di alcune aperture e frazionamento in due unità.

**Spese per predisposizione di nuove planimetrie, compilazione modelli e stampati, spese tecniche, oneri, diritti e sanzioni a corpo: € 3.000,00**

**Oneri Totali: € 3.000,00**

Note sulla conformità catastale: Le planimetrie catastali sono stanzialmente conformi allo stato di fatto dei luoghi ad eccezione di alcune lievi differenze sull'andamento e nello spessore di alcune pareti e sull'esatta posizione di alcune aperture, mancata indicazione di altre. Diversamente la scala interna risulta nelle planimetrie catastali a servizio della sola unità sub.2, sembra infatti essere indicata una parete di chiusura alla sommità della scale al secondo piano, anche se non chiaramente indicata, inoltre nella planimetria del sub3 la scala non doveva essere

indicata o diversamente avrebbe dovuto essere indicata come scala comune a tutte le unità. Nello stato di fatto la scala è accessibile da tutti i piani e le cantine sono di fatto tutte comunicanti tra loro. La soffitta accessibile dalla terrazza a tasca del sub.3 non è riportata in planimetria.

**Note generali:** L'area di pertinenza su cui insiste il fabbricato, composto dalle sopra riportate unità immobiliari, ha una superficie catastale complessiva di mq. 742. Al N.C.T. il terreno risulta ente urbano privo di rendita. Il Fabbricato nel suo insieme confina con terreno di pertinenza a nord, est e sud, mentre a ovest confina con la strada vicinale Cà da Monti che in prossimità del fabbricato cambia nome in strada vicinale di Nava. Di detta strada sul posto non vi sono tracce e l'area veniva utilizzata come corte. Si precisa che l'area occupata dal tracciato dello strada non è di proprietà degli esecutati e pertanto non rientra tra i beni pignorati e non sarà oggetto di trasferimento. Il tracciato della strada così come riportato nella mappa Catastalmente divide la proprietà in due parti.

#### Identificativo corpo: B.

##### Terreno agricolo sito in frazione: Cà di Nava, Cà di Nava

Note: Trattasi di terreni di varia natura a destinazione agricola oggi incolti e ricoperti in parte da aree boscate sterpagli rovi o a prato. I terreni formano un unico corpo, compreso il fabbricato corpo A, ma catastalmente sono divisi in due parti dalla strada vicinale di Cà da Monti che in prossimità del fabbricato cambia nome in strada vicinale di Nava. Come già detto, sul posto la strada vicinale non è visibile. Nello stato di fatto il terreno risulta attraversato da una strada sterrata che distribuisce ad alcuni fabbricati in zona e alle proprietà limitrofe; detta strada non è riportata nella mappa ma è indicata nella carta tecnica regionale e negli strumenti urbanistici (si veda paragrafo specifico). Detta strada non corrisponde nemmeno in parte alla strada vicinale di cui sopra riportata nelle mappa catastale.

##### Intestazione dei beni in catasto fabbricati:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

##### Identificato al catasto Terreni:

- sezione censuaria Bagnone, foglio 63, particella 212, qualità Semin. Arbor., classe 4, superficie catastale mq.11.290, reddito dominicale: € 17,49, reddito agrario: € 8,75

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n.: 37024 Rogante: [REDACTED] Sede: NOVARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 578.1/2008)

##### Identificato al catasto Terreni:

- sezione censuaria Bagnone, foglio 63, particella 161, qualità Semin. Arbor., classe 4, superficie catastale mq.2.412, reddito dominicale: € 3,74, reddito agrario: € 1,87

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n.: 37024 Rogante: [REDACTED] Sede: NOVARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 578.1/2008)

##### Identificato al catasto Terreni:

- sezione censuaria Bagnone, foglio 63, particella 159, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq.7.120, reddito dominicale: € 16,55, reddito agrario: € 11,03

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n.: 37024 Rogante: [REDACTED] Sede: NOVARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 578.1/2008)

**Identificato al catasto Terreni:**

- sezione censuaria Bagnone, foglio **63**, particella **90**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale mq.340, reddito dominicale: € 0,53, reddito agrario: € 0,44

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n.: 37024 Rogante: [REDACTED] Sede: NOVARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 578.2/2008)

**Identificato al catasto Terreni:**

- sezione censuaria Bagnone, foglio **63**, particella **92**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 1.404, reddito dominicale: € 3,26, reddito agrario: € 2,18

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n.: 37024 Rogante: [REDACTED] Sede: NOVARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 578.2/2008)

**Identificato al catasto Terreni:**

- sezione censuaria Bagnone, foglio **63**, particella **95**, qualità Cast. Frutto, classe 4, superficie catastale mq.11.242, reddito dominicale: € 3,48, reddito agrario: € 2,90

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n.: 37024 Rogante: [REDACTED] Sede: NOVARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 578.2/2008)

**Identificato al catasto Terreni:**

- sezione censuaria Bagnone, foglio **63**, particella **198**, qualità Prato, classe 4, superficie catastale 1.196, reddito dominicale: € 0,99, reddito agrario: € 0,74

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n.: 37024 Rogante: [REDACTED] Sede: NOVARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 578.2/2008)

**Identificato al catasto Terreni:**

- sezione censuaria Bagnone, foglio **63**, particella **199**, qualità Semin Arbor, classe 5, superficie catastale 17.414, reddito dominicale: € 8,99, reddito agrario: € 8,99

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n.: 37024 Rogante: [REDACTED] Sede: NOVARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 578.2/2008)

**Identificato al catasto Terreni:**

- sezione censuaria Bagnone, foglio **63**, particella **200**, qualità Prato, classe 4, superficie catastale mq. 1.969, reddito dominicale: € 1,63, reddito agrario: € 1,22

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n.: 37024 Rogante: [REDACTED] Sede: NOVARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 578.2/2008)

**Identificato al catasto Terreni:**

- sezione censuaria Bagnone, foglio **63**, particella **207**, qualità Semin. Arbor., classe 5, superficie catastale mq. 5.164, reddito dominicale: € 2,67, reddito agrario: € 2,67

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n.: 37024 Rogante: [REDACTED] Sede: NOVARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 578.2/2008)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 - Piena proprietà -**

[REDACTED]

**Il pignoramento dei beni è per l'intero ed è trascritto contro entrambi.**

Presso il Comune di Bagnone Ufficio Anagrafe gli esecutati non sono mai stati presenti in anagrafe, non è conosciuta la residenza attuale degli esecutati:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Note:** Nell'atto di

**Note sulla conformità catastale:** Il compendio immobiliare risulta in catasto diviso in due parti dalla strada Vicinale di cui sopra non più visibile sul posto mentre nello stato di fatto per quanto rilevabile dalla sovrapposizione della carta tecnica regionale con la mappa catastale e con tutti i limiti del caso, la proprietà è divisa dalla strada sterrata, di cui si è dirà nella descrizione, questa divide in due la particella nn.95, 161, 200, 199.

**I confini catastali del compendio considerando la strada vicinale che divide in due la proprietà sono i seguenti.** Il corpo ad ovest della strada vicinale formato dalle particelle nn. 159, 212, 207 confina a est. e a sud-est con strada vicinale; da ovest a nord con le particelle nn. 197, 159, 156, 80, 88; il corpo ad est della strada vicinale formato dalle particelle nn. 95, 92, 90, 161, 199, 200, 198 confina con: strada vicinale a ovest e nord ovest, altra strada vicinale Bagnone Castiglione a nord est; particelle nn. 94, 167, 165, 218, 163, 162, 202, 201, 234, 259, 258, 233; tutte del fg.63. Per ulteriori precisazioni sui confini si rimanda a quanto riportato in descrizione.

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

NO

**Note:** Pignorata intera proprietà. Pignoramento contro entrambi i due proprietari

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

In Lunigiana nel Comune di Bagnone, in località Ca di Nava, compendio immobiliare formato da fabbricato isolato nei boschi e vari terreni, posto sul pendio a sinistra del Torrente Bagnone. Gli immobili sono raggiungibili percorrendo la Strada Provinciale n.21 arrivando da Bagnone e prendendo la strada secondaria sterrata che si incontra a destra salendo poco prima di arrivare alla deviazione per Pastina (posta a sinistra salendo) e percorrendo per circa 600 metri lo sterrato. La strada secondaria di accesso attraversa varie proprietà e parte del terreno oggetto di perizia, da questa si diramano altre strade sterrate prima di arrivare, dopo circa seicento metri, al cancello che consente l'accesso all'area di pertinenza del fabbricato e al resto della proprietà pignorata. Il terreno in prossimità del fabbricato è caratterizzato da ampi terrazzamenti degradanti verso ovest e sud-ovest. La strada sterrata continua oltre il cancello di accesso scendendo verso valle per qualche centinaio di metri interrompendosi in prossimità di un fabbricato. Tutto il versante risulta in gran parte boscato, in parte a prato e in piccola parte coltivato, in tutta la zona vi sono pochissime case singole tre delle quali lungo la strada sterrata di cui sopra: una all'inizio in angolo con la via provinciale, quella oggetto di perizia a metà e la terza al termine; pochi altri fabbricati di varia natura sono raggiungibili percorrendo altre strade sterrate che si diramano da questa. La strada non è illuminata e necessita di alcuni lavori di sistemazione e regimazione delle acque piovane.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico molto limitato con parcheggi sufficienti.

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



servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: No.

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Bagnone, Villafranca, Pontremoli Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Boschi.

Attrazioni storiche: Castelli, Borghi, Chiese.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea sulla SP21 circa m.700

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Identificativo corpo: **A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bagnone (MS), Cà di Nava Libero**

Note: Al momento del sopralluogo il fabbricato risultava disabitato, le porte di ingresso apparivano forzate, alcuni vetri degli infissi erano rotti, nel fabbricato erano presenti arredi e suppellettili in pessime condizioni di manutenzione e quasi tutti danneggiati o manomessi.

#### Identificativo corpo: **B**

**Terreni agricoli siti in Bagnone (MS), Cà di Nava Libero**

Note: Al momento del sopralluogo i terreni risultavano incolti e sulla particella 212 (per quanto rilevabile a vista) insistono due fabbricati minori ad uso pollai, stie e/o porcilaia in pessime condizioni di manutenzione e lesionati e ricoperti da una fitta vegetazione (vegetazione oggi rimossa a seguito della pulizia del terreno autorizzata dal G.E. per consentire i necessari rilievi). Non è dato saper se sotto la vegetazione che ricopre gran parte dei rimanenti terreni vi siano manufatti di qualsiasi natura.

### 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 per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**, derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 510.000; importo capitale: € 255.000;

[REDACTED] Iscrizione R.G. n.812, R.P. n.100 del 21/01/2008

#### Dati precedenti relativi ai corpi: **A e B**

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in comunione legale dei beni. Trascrizione R.G. n.3322, R.P. n.2296 del 13/04/2017

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Aggiornamenti allegati ed estesi anche ai precedenti proprietari

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: non esiste condominio

**Identificativo corpo: A e B**

sito in Bagnone (MS), Cà di Nava

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non esiste condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non esiste condominio

Millesimi di proprietà: No Condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No Condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano nei pubblici registri

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI: Corpo A e B**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Francesco Zuccarino, in data 24/02/1975, ai nn. 143214; registrato a Carrara, in data 20/03/1975, ai nn. 258/170; trascritto a Massa, in data 26/03/1975, ai nn. 1494/1240.

Note: Nell'atto di compravendita con cui i beni sono pervenuti alla [REDACTED], atto Notaio F. Zuccarino del 24/02/1975, rep. n. 143214 si fa riferimento a una servitù di passo derivante dall'atto Notaio Brunelli del 25/10/1971 rep. n. 12215 racc. n. 2641 trascritto a Pontremoli il 27/10/71 al rep. n. 992. Atto con cui i beni, con maggiore consistenza, pervenivano al venditore l'Arch. Pocaì Luciano.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà, dal 06/05/1983 al 17/01/2008. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Claudio Bellezza, in data 06/05/1983, ai nn. 19153; registrato a Novara, in data 24/05/1983, ai nn. 3179; trascritto a Massa, in data 03/06/1983, ai nn. 3873/3272.

Note: I beni erano pervenuti per la quota di 1/1 di piena proprietà a [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

Note: Lo stesso atto di compravendita vengono trasferiti beni con provenienza diversa, alcuni intestati a

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Cà di Nava, Cà di Nava**

Numero pratica: **145 del 1986**

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria e restauro fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 01/12/1986 al n. di prot. 5516

Rilascio in data 18/05/1987 al n. di prot. 33/87

L'agibilità non è mai stata rilasciata risulta data contestualmente alla pratica 57SA del 1986.

NOTE: Non è stata rintracciata la chiusura lavori.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Cà di Nava, Cà di Nava**

Numero pratica: **118 del 1987**

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Manutenzione straordinaria e restauro fabbricato ad uso civile abitazione - Variante

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 30/09/1987 al n. di prot. 4213

Rilascio in data 26/10/1987 al n. di prot. 1

L'agibilità non è mai stata rilasciata risulta data contestualmente alla pratica 57SA del 1986.

NOTE: Non è stata rintracciata la chiusura lavori.

NOTA: . Nell'autorizzazione in variante all'art. 4 -Prescrizioni speciali, viene riportato: "Si fa obbligo che per quanto riguarda gli accessi e le cancellate vengano concordati con l'Amministrazione Comunale e che facciano parte di un successivo provvedimento" questo in quanto alla variante era allegato un progetto per la loro realizzazione.

Nello stato di fatto esiste una recinzione verso strada (di cui si dirà nel proseguo del lavoro) ma non ha nulla a che vedere con il progetto depositato trattandosi di pali con rete sciolta e cancelli.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Cà di Nava, Cà di Nava**

Numero pratica: **57 SA del 29/06/86**

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento

Oggetto: Sanatoria ai sensi della L.28/02/1985 n.47 e succ. modificazioni.

Presentazione in data 29/04/1986 al n. di prot. 2170

Rilascio in data 29/06/2007 al n. di prot. 143

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2007 al n. di prot. non riportato nella copia presente nel fascicolo.

NOTE: Nell'abitabilità si fa riferimento anche alle autorizzazioni n.33 del 15.05.1987 e alla variante n.01

del 26.10.87. Nella pratica di abitabilità si fa riferimento all'attestato di deposito n.6815 gr.3 del 08.10.87 ai sensi della legge 2.274 n.64 ai sensi dell'art.32 della L. n.68/88 e D.L. n.486 del 12.01.88 e successive modifiche ed integrazioni.

#### NOTE GENERALI:

In ordine al vincolo sismico, da ricerche svolte presso gli Uffici del Regione Toscana Ufficio del Genio Civile di Massa Carrara non risulta presentata la fine lavori ne il collaudo inoltre la pratica è relativa esclusivamente ad opere di muratura riportati nell'Autorizzazione n.33 del 1987 e nella variante n.01 del 1987. Non sono state rinvenute pratiche relative alle opere di rifacimento dei solai e delle coperture ne pratiche relative alla costruzione dei muri di sostegno e contenimento in cemento armato di cui nella descrizione muri che insistono sulla particella 199 (corpo B). Non sono state rintracciate autorizzazioni o qualsiasi altra documentazione in merito alla costruzione dei ricoveri per animali presenti sulla particella 212, ne alcuna autorizzazione per la creazione del laghetto molto probabilmente artificiale (almeno nella dimensione attuale) che insiste quasi integralmente sulla particella 199).

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità nel fabbricato principale: vi sono alcune difformità nella distribuzione interna, alcune dovute a errori di rappresentazione nel disegno dei setti murari altre difformità sono relative alla mancata chiusura o alla chiusura di porte interne ed esterne. Il terrazzo del primo piano è disegnato con uno sviluppo leggermente diverso sul prospetto sud. Nei progetti presentati non viene richiesta in forma esplicita il frazionamento in due unità, si parla soltanto di manutenzione e restauro di fabbricato ad uso civile abitazione e ristrutturazione del fabbricato mentre nel progetto si riporta una nuova cucina al posto di un locale di sgombero. Non essendo chiaramente prevista la creazione di una nuova unità residenziale e non essendo al momento possibile il frazionamento per gli edifici in zona "E" e con i vincoli attuali, in via prudenziale si ritiene di valutare il fabbricato come un'unica unità residenziale con autorimessa. E si prevede al capitolo sulla conformità catastale la fusione delle due unità: P1° e PT Sub 2, P2° e P.T. Sub 3

Regolarizzabili mediante: ricorso all'Art.209 -Accertamento di conformità e Art-182- Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità della L.R. 65/2014.

Descrizione delle opere da sanare: Lievi modifiche alla distribuzione interna, chiusura e/o apertura di porte interne ed esterne, diverso andamento del terrazzo al primo piano.

#### **Terreni agricoli**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità nei terreni per quanto al momento visibile: realizzazione di una parziale recinzione della proprietà con paletti e rete a maglia sciolta in alcuni tratti del confine o internamente alla proprietà in pessime condizioni e tre cancelli (per quanto visibile); due fabbricati minori ad uso ricovero per animali da cortile con tettoie e recinzioni e piccola vasca; a sud del fabbricato principale ad alcune decine di metri di distanza, laghetto artificiale di piccole dimensioni, non vi sono elementi per stabilire se del tutto o soltanto in parte artificiale. E' evidente l'intervento umano quantomeno per aumentarne la capacità, non sono stati rintracciati permessi o autorizzazione per la sua creazione o potenziamento. Per i muri di contenimento che insistono sui terreni del corpo B ma di fatto sono un tutt'uno col fabbricato principale si rimanda alle precisazioni fatte per il corpo A. Per dette opere, vista anche la pessima qualità e lo stato di conservazione, **se ne prevede la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.**

Note: Non si ritiene di dover procedere alla indicazione dei costi per le opere, le demolizioni i ripristini (corpo B e A) e le pratiche necessarie per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra (corpo A) in quanto queste saranno ricomprese in quelle necessarie per la soluzione dei problemi di natura strutturale che interessano il fabbricato di cui si è detto in altre parti di questo lavoro e a seguire.

**Note sulla conformità edilizia:** Nella pratica di condono si fa riferimento ad un abuso di circa mc.260, lo

scrivente non ha elementi per confermare o confutare i dati dichiarati in quanto non è stato trovato nessun atto o documento attestante le reali dimensioni del fabbricato prima degli interventi abusivi. Si ricorda che l'articolo 35 della L. 47/85 nel caso di opere abusive superiori ai 450 metri cubi prescrive la presentazione una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite ad eccezione nei casi in cui l'opera fosse già dotata di collaudo (statico).

Come si è già detto da un esame filologico appaiono interventi generalizzati sul fabbricato con rifacimenti dei solai e delle coperture, rialzamento dei tetti, rifacimenti di murature ai vari piani, realizzazioni di muri di contenimento e sbancamenti del terreno. Comunque allo stato attuale ed indipendentemente dalle considerazioni di cui sopra, alla luce delle indagini svolte e a seguito del manifestarsi delle lesioni e dei cedimenti riscontrati nel fabbricato, risulta necessario prevedere interventi di tipo strutturale per la messa in sicurezza del fabbricato. In base alle previsioni delle "Norme tecniche per le costruzioni" si dovrà provvedere alla "valutazione della sicurezza" e con molta probabilità non saranno sufficienti interventi di riparazione o interventi locali ma saranno necessari almeno "interventi di miglioramento" da sottoporre a collaudo statico.

Al momento non è possibile calcolare con esattezza i costi delle suddette opere, degli interventi, delle demolizioni, ne le necessarie spese per indagini, verifiche, prove, ne le spese tecniche di progettazione, variazioni catastali, diritti e oneri e/o quanto altro necessario. Gli importi di cui sopra saranno quantificabili soltanto al termine della predisposizione di un progetto esecutivo e conseguente stesura di un preventivo, pertanto ed in via cautelativa si ritiene corretto svalutare l'immobile del 30% del suo valore di mercato oltre alla riduzione del prezzo del 15% che viene applicata di base per vizi per assenza di garanzia ecc., quindi si avrà una svalutazione totale del 45%.

Si ribadisce quanto già fatto rilevare : il fabbricato come risulta dalle visure storiche del catasto era un'unica unità di 19 vani fino al 24/05/2001 quando con variazione n. 49061 vengono create le attuali tre unità; nei progetti e nelle relazioni di accompagnamento non viene mai richiesto il frazionamento in forma esplicita ma analizzando i disegni allegati si può notare come nel 1987 il locale di sgombero al primo piano venga indicato nello stato di progetto (lì indicato "Previsione") come cucina, senza che nel progetto (come già detto) si faccia menzione alla creazione di una nuova cucina

**Note generali:** Sono state rinvenute altre pratiche edilizie a nome di un precedente proprietario, Poca Arch. Luciano, ma si riferiscono ad altri interventi non realizzati o realizzati su altri fabbricati della zona, pratiche nn. 95/73, 81/74, 37/73.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4] e terreni agricoli

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con Deliberazione Consigli Comunale (D.C.C.) n.26 del 07/07/2012, pubblicato sul BURT n.40 del 03/10/2012. Regolamento Urbanistico (R:U:) approvato con D.C.C. n.69 del 20
Zona omogenea:	Zona "E2" Area a prevalente funzione agricola ai sensi dell'Art.35 del N.T. del R.U. e delle norme del Regolamento 63/R dei cui al D.P.G.R. Toscana 25.08.2016 ed in parte Zona "E1" Aree a esclusiva funzione agricola ai sensi dell'art.34 delle N.T. del R.U. e delle norme del citato regolamento.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 34 "Aree a esclusiva funzione agricola (E1); Art. 35 "Aree a prevalente funzione agricola (E2)";

	Art. 59 "Corridoio di salvaguardia per la programmazione sovracomunale" (MS); Art. 16 "Definizione degli interventi urbanistici edilizi"; Art. 73 "Classi di pericolosità del P.S. e nuove integrazioni regolamentari" e seguenti;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI- Vicolo Idrogeologico in quanto in parte aree boscate e ricadenti in PG2 e PG4 (pericolosità geomorfologica) Vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 42/04 e s.m.i., art.142 comma 1 lettera g boschi e foreste
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Fabbricato precedente alla programmazione urbanistica di riferimento. Fabbricato compatibile con le previsioni urbanistiche di zona. Per gli abusi riscontrati si rimanda all'apposito capitolo.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Note generali:** Si ritiene qui necessario ribadire alcune considerazioni, svolte in altre parti del lavoro, sulla strada sterrata che conduce al compendio immobiliare e oggi interamente ricompresa nel "Corridoio di salvaguardia per la programmazione sovracomunale" (MS), precisando che dalle ricerche svolte presso il Comune di Bagnone questa non rientra nell'elenco delle strade pubbliche. Negli atti di provenienza precedenti al quello del 17/01/2008, esattamente nell'atto di compravendita con cui i beni sono pervenuti alla signora [REDACTED], atto Notaio F. Zuccarino del 24/02/1975, rep. n. 143214 si fa riferimento a una servitù di passo derivante dall'atto Notaio Brunelli del 25/10/1971 rep. n. 12215 racc. n. 2641, trascritto a Pontremoli il 27/10/71 al rep. n. 992. Atto con cui i beni, con maggiore consistenza, pervenivano al venditore l'Arch. [REDACTED]. Nel suddetto atto si precisa tra l'altro che alla proprietà la vendita si accede da via Provinciale Bagnone-Lusana-Licciana e viene costituita a partire da detta strada provinciale fino ad arrivare alla proprietà in oggetto servitù di passo. Viene prevista una servitù di passo della larghezza di metri sette circa che insisterà sulla limitrofa proprietà dei venditori. La costituzione viene concessa per gli immobili venduti. La strada doveva essere realizzata dagli acquirenti a minor danno per i venditori, questi si riservavano il diritto al passo su detta strada per se e i loro aventi causa a qualsiasi titolo. All'atto non sono allegate planimetrie o estratti di mappa e pertanto non esistono grafici esplicativi; si precisa anche che con l'atto di cui sopra in venivano trasferiti altri beni oltre a quelli poi ceduti da [REDACTED], con un passaggio intermedio, agli esecutati; questi ulteriori terreni e fabbricati sono oggi raggiungibili attraverso il proseguo della strada sterrata che attraversa la proprietà passato il cancello. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Bagnone riporta nella cartografia di progetto, un "Corridoio di salvaguardia per la programmazione sovra comunale" "MS" ai sensi dell'art. 59 delle norme del vigente R.U ossia un corridoio di salvaguardia per la realizzazione di un tratto di nuova viabilità che ricalca fedelmente il tracciato riportato nella cartografia tecnica regionale.

Dati precedenti relativi ai corpi: **A e B**Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] e Terreni Agricoli di cui al punto A e B**

La proprietà, raggiungibile come già esposto dalla Via Provinciale n.21, è composta da un grosso fabbricato e da vari appezzamenti di terreno, la superficie catastale del compendio immobiliare è di circa mq. 59.551 oltre la particella 160 su cui insiste il fabbricato di catastali mq.742 compresa area di sedime del fabbricato. A sud del fabbricato nel compluvio naturale lì presente vi è un piccolo laghetto artificiale in cui si versa un rigagnolo che lo alimenta per poi continuare, tramite un troppo pieno, verso valle. Il terreno e il fabbricato formano un unico corpo anche se alcune porzioni sono fisicamente separate: dalla strada sterrata di accesso proveniente dalla Via Provinciale; dalla recinzione riscontrabile sul posto in prossimità del fabbricato e verso la strada sterrata, dove è anche il cancello di accesso principale e uno secondario, e verso est rispetto al fabbricato lungo un tratto di strada sterrata che prosegue internamente alla proprietà dal cancello in poi. Nella mappa catastale sia la strada sterrata che parte dalla Via Provinciale fino al fabbricato ed oltre questo, sia la strada sterrata che attraversa la proprietà dal cancello in poi non sono riportate mentre sono riportate nella carta tecnica regionale. Nella mappa catastale è invece riportata una strada vicinale oggi non più riscontrabile sul posto che divide in due parti la proprietà per poi continuare ben oltre questa. Nella mappa catastale la strada vicinale (il cui percorso non coincide minimamente con quello della strada sterrata attuale) riporta due denominazioni che cambiano in prossimità della fabbricato oggetto di perizia: strada vicinale di Nava nel tratto da nord (monti) verso e il fabbricato; strada vicinale di Ca' da Monti proseguendo dal fabbricato verso sud (valle). La strada vicinale riportata in mappa lambiva il fabbricato e proseguiva verso valle seguendo in parte l'andamento delle curve di livello, questa oggi non è più visibile sia nel tratto che attraversava la proprietà sia nel tratto verso monti fuori dalla proprietà per quanto rilevabile sul posto. Come si è detto, oggi è presente la strada sterrata carrabile sopra descritta il cui percorso interno alla proprietà dopo il cancello (escluso il tratto precedente che insiste sulla particella 95) si sviluppa seguendo a distanza ma non coincidendo il confine est e più avanti, passato il piccolo laghetto, con un'ampia curva, segue il confine sud della proprietà. Dalla sovrapposizione tra aereo foto e mappa catastale si rileva come la strada in prossimità dello stagno sembri uscire dalla proprietà per alcune decine di metri per poi rientrare mentre sul posto l'interruzione non è rilevabile essendo presente una recinzione che costeggia tutto il percorso della strada lato est della proprietà per poi fermarsi quando la strada inizia a svoltare verso ovest dove è presente anche un ulteriore cancello (sempre interno alla proprietà per quanto rilevabile a vista) non più utilizzato e in gran parte ricoperto di vegetazione come gran parte del percorso che attraversa la proprietà. Come si è detto, le recinzioni riscontrate sul posto non sembrano seguire i confini di proprietà lasciando fuori vaste porzioni di terreno o, viceversa, come nel caso della porzione di strada che esce per poi rientrare nella proprietà, incorporando porzioni che (in base ad un esame a vista) non fanno parte della proprietà stessa. Per una verifica dei confini, della posizione della strada sterrata oggi visibile, della strada vicinale non più visibile e delle recinzioni riscontrate, sono necessari rilievi strumentali complessi e particolarmente onerosi vista l'estensione della proprietà, l'andamento irregolare della stessa, l'orografia e la fitta vegetazione presente; tutte queste attività particolarmente onerose non rientrano nell'incarico ricevuto

Il fabbricato, con asse longitudinale nord-sud, è composto da due corpi di fabbrica che presentano altezze diverse seguendo l'andamento del terreno in pendenza da nord-est a sud-ovest. I due corpi di fabbrica sono: uno a pianta rettangolare di due piani fuori terra con tre prospetti liberi (nord, est, ovest) e collegato al resto del fabbricato lato sud, con copertura a capanna e nella cui falda ad est, è stata realizzata una terrazza a tasca che ha accesso dalla porzione di fabbricato di tre piani fuori terra; l'altro corpo di fabbrica, di dimensioni maggiori e a pianta pressoché quadrata, è composto da una porzione a tre piani e da una ad un piano con copertura a terrazza praticabile. Il corpo di fabbrica principale è di tre piani sui prospetti sud, ovest ed in parte a nord e ad un piano fuori terra verso est, mentre l'angolo sud-ovest, come già detto, risulta ad un

piano con copertura a terrazza. Il fabbricato presenta superfici coperte maggiori salendo di piano in quanto, ad ogni livello, una porzione fuoriesce dalla sagoma del piano sottostante, sempre sul prospetto est del corpo di fabbrica maggiore seguendo la pendenza del terreno. Per quanto sopra il fabbricato presenta una superficie coperta complessiva maggiore al terzo piano (P.T. sul prospetto est). Anche questo corpo di fabbrica principale presenta copertura a capanna e la falda a ovest è complanare a quella del corpo di fabbrica minore. Il manto di copertura è in tegole di cemento i solai di copertura sono realizzate con travetti in laterizio armato e interposte pignatte. Le gronde sono inclinate in alcune parti non intonacate e quasi ovunque prive di canali di gronda ad esclusione del prospetto est del corpo di fabbrica maggiore. La terrazza nell'angolo sud-est è accessibile dal primo piano del corpo di fabbrica principale (accessibile dal soggiorno e da una delle camere) e risulta in parte coperta con un porzione di tetto complanare alla copertura del fabbricato, con un'unica quota di gronda per tutto il prospetto ovest, la stessa del corpo di fabbrica a due piani. La porzione di tetto che copre la terrazza ha una profondità di circa m.2,50 (per quanto rilevabile a terra) e si sviluppa per tutta la lunghezza del terrazzo sul prospetto ovest ed è sorretta da due pilastri in cemento armato che partono dal solaio della terrazza e sono collegati in sommità alla parete ovest della porzione di tre piani fuori terra con due travi in cemento armato. Il fabbricato presenta due ingressi principali sul prospetto est piano terra (secondo sugli altri prospetti), due ingressi secondari al primo piano prospetti nord e sud; tre ingressi al piano terra, uno sul prospetto Ovest e due sul prospetto Nord. Sempre al piano terra sul prospetto ovest sotto la terrazza vi è l'ingresso carraio del garage. Da un esame filologico del fabbricato si evidenzia come questo sia stato realizzato in tempi successivi con una porzione, il piano terra e il primo, più vecchia e realizzata quasi integralmente in pietra e un secondo piano realizzato in epoca successiva quasi tutto in muratura ordinaria in mattoni. I solai sono stati tutti rifatti con travetti in laterizio armato e pignatte ad esclusione del solaio del primo piano del corpo di fabbrica minore di due piani fuori terra realizzato con travi di legno, putrelle e voltine in cotto (per quanto visibile). Le coperture sono state tutte rifatte come si è detto con solai inclinati in laterizio armato e manto di copertura in tegole di cemento e, per quanto visibile, mancano i cordoli perimetrali. Anche il solaio di copertura della porzione ad un piano (terrazza) è stato realizzato in laterizio armato e pignatte. Considerando il fabbricato così come appare sul prospetto Ovest questo è suddiviso come sotto riportato. Al piano terra a destra guardando il prospetto ovest un garage con ingresso indipendente, procedendo verso sinistra quattro locali posti in linea e comunicanti direttamente tra loro ed accessibili dall'esterno tramite due ingressi posti alle estremità uno sul prospetto Ovest (in prossimità di quello del garage) e l'altro sul prospetto Nord. Dall'ambiente con ingresso sul prospetto Ovest si accede ad un disimpegno-corridoio con pianta ad U che distribuisce ad un locale cantina a destra entrando mentre a sinistra si trova il vano scala che ha accesso diretto anche dall'esterno sul prospetto nord. Per quanto visibile sul posto i quattro locali in linea e tra loro comunicanti, di cui due corrispondenti all'intero piano terra del corpo di fabbrica minore, in origine erano delle stalle ora sono indicati nelle planimetrie rintracciate come locali cantina e sono in parte oggetto di lavori di ristrutturazione relativi agli impianti e alla pavimentazione, lavori iniziati e abbandonati. Il vano scale di cui si è detto è stato ricavato internamente ad un ambiente di dimensioni planimetriche maggiori con muratura perimetrale in pietra e addossandolo ad una delle pareti (contro terra). Le altre due pareti che chiudono la scala, realizzata con soletta in cemento armato, sono in mattoni e delimitano il disimpegno di cui sopra che distribuisce al piano e da cui partono le scale. L'ambiente in cui è ricavata la scala, come si è già detto, ha accesso diretto anche dall'esterno sul prospetto Nord. Al primo piano sbarcando dalla scala troviamo come al piano sottostante un ambiente di distribuzione sempre ad U che gira intorno al vano scala. Il piano è composto da: due camere con balconcino sul prospetto ovest; due bagni con box doccia in comune (box doccia con due accessi), quello più grande ha anche la vasca da bagno; un ampio soggiorno; una cucina con accesso anche dall'esterno sul prospetto nord; un ingresso con accesso tramite un breve ballatoio sul prospetto sud che collega il piano al giardino. La parete est del fabbricato anche per questo piano è contro terra. Dall'ingresso si accede alla cucina collegata, anche al disimpegno e al vano scala, ed al soggiorno che si apre sulla terrazza che funge da copertura sia del garage che del primo dei quattro vani destinati a cantina di cui si è detto sopra. La cucina e l'ingresso hanno la parete est contro terra. Come già detto dal soggiorno e da una delle camere si accede direttamente alla terrazza; quest'ultima camera ha accesso diretto al bagno principale dotato di vasca di cui sopra. L'altra camera e il secondo bagno hanno accesso dal breve corridoio-disimpegno (in parte a sbalzo) posto in angolo tra i due corpi di fabbrica che parte dal disimpegno che gira intorno alla scala. Al piano secondo, sbarcando dalla scala, si accede ad un disimpegno a pianta rettangolare (corridoio) con accesso anche dall'esterno sul prospetto este e con finestre e porte finestra sul prospetto nord. Il piano è composto da: disimpegno; cucina;



salotto; due camere di cui una mansardata; bagno accessibile dalle camere; ripostiglio aperto sul corridoio, terrazza a tasca sulla copertura del fabbricato minore di due piani fuori terra su cui si apre un sottotetto di altezza ridotta e utilizzato come deposito occasionale. Il fabbricato a questa quota ha accesso dal prospetto Est, gli ingressi, guardando il prospetto, sono posti alle estremità nord e sud di quest'ultimo e consentono di accedere rispettivamente al disimpegno- corridoio e al salotto. Il salotto e la cucina comunicanti tra loro hanno finestre soltanto sul prospetto est. Sempre a questo piano troviamo un balcone in parte incassato in parte a sbalzo accessibile soltanto dall'esterno la cui funzione sembrerebbe essere quella di copertura dell'ingresso del pino sottostante e di accesso al sottotetto del fabbricato principale mediante una botola realizzata nel solaio di copertura della porzione incassata. Esternamente al fabbricato nell'angolo sud-est è stata realizzata una scala in muratura poggiata sul terreno a più rampe e con andamento ad L da cui parte una breve rampa che collega il ballatoio del primo piano con il terreno sovrastante e sottostante. Sul prospetto sud si notano le murature di grosso spessore realizzate in cemento per sostenere la parete del fabbricato e di cui si dirà anche nel proseguo del lavoro. Ad alcune decine di metri dal fabbricato lato ovest, verso valle, vi sono alcuni manufatti minori, pollaio e porcilaia, ricoveri per animali da cortile, in muratura ed in cattivo stato di conservazione. I due fabbricati sono posti alla stessa quota e a circa a m.15 l'uno dall'altro e delle dimensioni di m.4,20 per m.3,30 con un'altezza media interna di circa m. 2,40 il primo a sinistra guardando i manufatti con le spalle al fabbricato principale e l'altro, a destra, di circa m.4,69 per m. 3,35 con altezza media interna di circa m.2,15. Il fabbricato di sinistra presenta una bassa tettoia sul prospetto ovest di circa m.5,10 per m.4,90 mentre il secondo fabbricato presenta delle parti pavimentate esterne con una piccola vasca per gli animali; entrambi i fabbricati sono recintati con paletti in materiale diverso e rete metallica a maglia sciolta. I due fabbricati sono realizzati con muratura in mattoni forati ad una testa di spessore cm.12 circa, la copertura ad una falda inclinata è realizzata con struttura portante in prevalenza legno con sovrapposto manto in tegole di cotto. Le varie tettoie, fatiscenti, hanno copertura in ondulina plastica.

I fabbricati minori non risultano accatastati, se ne prevede la demolizione i costi necessari per la demolizione vengono ricompresi nelle spese previste per il consolidamento e la sistemazione del fabbricato.

Il fabbricato è in mediocri condizioni di manutenzione, risulta abbandonato da tempo, necessita di lavori di ristrutturazione di tipo pesante con interventi rilevanti anche a livello strutturale, si fa notare la presenza di vistose lesioni in particolare nella muratura sud nel angolo sud-ovest del fabbricato anche se lesioni di minore entità sono presenti in varie parti del fabbricato. Gli infissi prevalentemente in metallo e vetro risultano danneggiati in gran parte manomessi e alcuni mancanti o divelti. Le finiture in genere sono in cattive condizioni di manutenzione e in vari ambienti si evidenziano tracce di umidità. Gli impianti sono privi di certificazioni ed ad un esame a vista sembrano in cattive o pessime condizioni e rimaneggiati nel tempo con aggiunte e modifiche, in parte sotto traccia in parte a vista e in parte a vista sulle facciate esterne, pertanto nella valutazione il fabbricato viene considerato privo di impianti ed il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, dovrà provvedere agli eventuali adeguamenti, integrazioni, rifacimenti parziali o integrali, e/o quant'altro si rendesse necessario per rendere gli impianti a norma di legge e per poter ottenere le necessarie certificazioni prima di qualsiasi utilizzo. Il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese agli allacci delle utenze, al momento del sopralluogo si è rilevata la presenza di due contatori per l'energia elettrica al pino terra nel locale del vano scala non in uso. Dai sopralluoghi svolti non è stato possibile verificare la posizione la presenza e la natura di eventuali fosse settiche e/o sistemi di allontanamento e trattamento delle acque reflue domestiche, di questo si è tenuto conto in sede di valutazione del bene. Anche l'area esterna necessita di interventi di manutenzione importanti con muri a secco in parte danneggiati, percorsi e scale esterne malmesse o lesionate, sistema di regimazione delle acque assente o insufficiente. I terreni in genere risultano abbandonati da tempo e in gran parte ricoperti da vegetazione spontanea e piante infestanti.

Per ulteriori chiarimenti e precisazione sullo stato di manutenzione del fabbricato si rimanda all'apposito capitolo. Si ritiene qui necessario svolgere alcune considerazioni sulla strada sterra che conduce al compendio immobiliare precisando che dalle ricerche svolte presso il Comune di Bagnone questa non rientra nell'elenco delle strade pubbliche. Negli atti di provenienza precedenti al quello del 17/01/2008, esattamente nell'atto di compravendita con cui i beni sono pervenuti alla [REDACTED], atto Notaio F. Zuccarino del 24/02/1975, rep. n. 143214 si fa riferimento a una servitù di passo derivante dall'atto Notaio Brunelli del 25/10/1971 rep. n. 12215 racc. n. 2641, trascritto a Pontremoli il 27/10/71 al rep. n. 992. Atto con cui i beni, con maggiore consistenza, pervenivano al venditore l'Arch. [REDACTED]. Nel suddetto atto si precisa tra l'altro che alla proprietà lì venduta si accede da via Provinciale Bagnone-Lusana- Licciana e viene costituita a

partire da detta strada provinciale fino ad arrivare alla proprietà in oggetto servitù di passo. Viene prevista una servitù di passo della larghezza di metri sette circa che insisterà sulla limitrofa proprietà dei venditori. La costituzione viene concessa per gli immobili venduti. La strada doveva essere realizzata dagli acquirenti a minor danno per i venditori, questi si riservavano il diritto al passo su detta strada per se e i loro aventi causa a qualsiasi titolo. All'atto non sono allegate planimetrie o estratti di mappa e pertanto non esistono grafici esplicativi; si precisa anche che con l'atto di cui sopra in venivano trasferiti

altri beni oltre a quelli poi ceduti da Greco Francesca, con un passaggio intermedio, agli esecutati; questi ulteriori terreni e fabbricati sono oggi raggiungibili attraverso il proseguo della strada sterrata che attraversa la proprietà passato il cancello. Si ribadisce che il Regolamento Urbanistico del Comune di Bagnone riporta nella cartografia di progetto, un "Corridoio di salvaguardia per la programmazione sovra comunale" "MS" ai sensi dell'art. 59 delle norme del vigente R.U ossia un corridoio di salvaguardia per la realizzazione di un tratto di nuova viabilità che ricalca fedelmente il tracciato riportato nella cartografia tecnica regionale. Per le previsioni urbanistiche si rimanda al capitolo "Urbanistica" della presente relazione.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 - Piena proprietà

[REDACTED]

#### **Il pignoramento dei beni è per l'intero ed è trascritto contro entrambi.**

Presso il Comune di Bagnone Ufficio Anagrafe gli esecutati non sono mai stati presenti in anagrafe, non è conosciuta la residenza attuale degli esecutati.

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.178,00**

Condizioni generali dell'immobile: Come già detto il fabbricato è in mediocri condizioni di manutenzione necessita pertanto di lavori di ristrutturazione di tipo pesante con interventi rilevanti anche a livello strutturale. Dei vari problemi riscontrati e di cui si è già in parte trattato quello più evidente sono le molte lesioni presenti nel fabbricato, queste sono dovute ad una serie di concause di seguito sommariamente esposte. Le soprrelevazioni e la realizzazione delle nuove coperture e dei nuovi solai in latero cemento hanno aumentato notevolmente i carichi sulla muratura in pietra della porzione originaria e sulle vecchie fondazioni e conseguentemente il carico sul terreno sottostante. Lesioni di entità diversa sono presenti in tutto il piano terra ma il fenomeno più vistoso e preoccupante lo si riscontra nelle muratura lato sud del fabbricato e in particolare nell'angolo sud-ovest.

Vista l'entità e la natura delle lesioni lo scrivente a rivolto istanza al Giudice dell'Esecuzione affinché fosse autorizzata l'esecuzione di indagini geologiche e geotecniche a ridosso del fabbricato per determinare le cause delle lesioni e dei cedimenti riscontrati ed escludere la presenza di movimenti franosi. E' stato quindi dato incarico al Geologo Francesco Giusti di eseguire le indagini di cui sopra. Il lavoro di indagine ed elaborazione dei dati è terminato con l'invio in data 18/05/2019 della "Relazione geologica e sulle indagini geotecniche" allo scrivente. Per un approfondito esame dei risultati ottenuti e delle modalità di esecuzione delle indagini si rimanda alla dettagliata relazione del Geologo Giusti G. in atti. In questo elaborato preme evidenziare le conclusioni a cui hanno portato le indagini e indicare sommariamente gli interventi necessari per risolvere i problemi riscontrati.

Le indagini hanno confermato l'assenza di movimenti franosi gravitativi e una situazione di stabilità anche se con valori poco superiori all'equilibrio. I sondaggi e le prove hanno evidenziato la scarsa qualità del terreno su cui gravano le fondazioni del fabbricato. In prossimità dell'angolo sud-ovest del fabbricato si ha la situazione peggiore con un forte strato intorno ai tre metri di materiale scadente, limi argillosi, uno strato intermedio fino ad una profondità intorno ai sette metri (variano peggiorando in base alla distanza dall'angolo

andando verso sud) di materiale detritico prima di arrivare al sub staro roccioso. Queste misure variano, migliorando, per quanto riguarda lo spessore del primo strato spostandosi verso l'angolo nord ovest del fabbricato, lungo il prospetto ovest, dove si mantiene più o meno costante con un spessore che si riduce intorno ai due metri. La riduzione è ancora maggiore e più repentina sul prospetto sud andando verso l'angolo sud - est dove il primo strato diminuisce a circa m.0,50. Questa riduzione è dovuta con molta probabilità ad uno sbancamento del terreno che spiegherebbe anche la realizzazione dei muri in cemento di grosso spessore realizzati contro la parete sud del fabbricato e verso est contro terra. Quanto evidenziato nella relazione conferma l'ipotesi sopra avanzata sulle cause delle lesioni riconducibili a errate scelte progettuali e alla mancanza delle necessari indagini geologiche in fase di realizzazione dei vari interventi che si sono susseguiti nel tempo per ampliare e modificare il fabbricato. La situazione è precipitata con lo sbancamento e la conseguente realizzazione dei muri di contenimento realizzati sul prospetto sud. Il notevole aumento di carico sul terreno conseguente alla realizzazione dei nuovi ciclopici setti murari ha finito con l'aumentare a dismisura il carico causando un vero e proprio abbassamento del terreno di fondazione con rottura delle murature e del pavimento della porzione ad un piano (garage) con inizio di ribaltamento verso l'esterno della parete sud del fabbricato. Nell'angolo sud ovest della porzione ad un piano il fenomeno di abbassamento e di ribaltamento è particolarmente vistoso, qui si nota come il solaio della terrazza ordito est - ovest sia rimasto alla quota originaria mentre la parete sud (dove sono state realizzati in aderenza i setti in cemento) è calata e ruotata così vistosamente da permettere di vedere la luce tra la parete e il l'intradosso dello stesso solaio. L'abbassamento del terreno è tale da aver causato anche la rottura e lo spostamento del pavimento e del sottofondo di terra dove è visibile un distacco di vari centimetri corre parallelamente alla parete ad alcune decine di centimetri di distanza dalla stessa. I fenomeni riscontrati possono essere risolti soltanto con interventi strutturali di consolidamento e ristrutturazione di tipo pesante. Si dovrà procedere alla demolizione della porzione più lesionata: garage e terrazza soprastante compresa la sua copertura sul prospetto ovest e procedere alla realizzazione di opere di fondazione e sotto fondazione su micropali da ancorare al substrato roccioso e in base alle verifiche strutturali con molta probabilità all'inserimento di alcuni tiranti volti a garantire una maggiormente stabilità strutturale. Si dovrà procedere all'inserimento di alcune catene nelle murature e al loro consolidamento. Per le altre lesioni presenti si ritiene consigliabile un intervento volto alla sostituzione dei pesanti solai di copertura realizzati in latero cemento, oltretutto privi dei necessari cordoli di chiusura sopra le pareti, con solai in legno molto più leggeri e in linea con i carichi originari che gravavano sulla struttura e con la natura e la tipologia del fabbricato stesso. Come consigliato anche nella relazione del Geologo, dovranno essere realizzate le necessarie opere di regimazione delle acque meteoriche volte ad allontanarle dal fabbricato e dai terreni circostanti facendole convogliare nel compluvio naturale a sud del fabbricato. Dovrà essere previsto anche un sistema di raccolta depurazione e allontanamento delle acque reflue domestiche che non vadano ad aggravare la situazione con sistemi di dispersione non compatibili con l'area. Di quanto sopra si terrà conto in sede di valutazione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	epoche diverse manca documentazione
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	Misto: stufe, camini, fan coli, piastre elettriche ecc.
Stato impianto	in disuso
Epoca di realizzazione/adequamento	epoche successive
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Note generali impianti:** Gli impianti sono privi di certificazioni ed ad un esame a vista sembrano in cattive o pessime condizioni e rimaneggiati nel tempo con aggiunte e modifiche, in parte sotto traccia in parte a vista e in parte a vista sulle facciate esterne, pertanto nella valutazione il fabbricato viene considerato privo di impianti ed il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, dovrà provvedere agli eventuali adeguamenti, integrazioni, rifacimenti parziali o integrali, e/o quant'altro si rendesse necessario per rendere gli impianti a norma di legge e per poter ottenere le necessarie certificazioni prima di qualsiasi utilizzo. Il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese agli allacci delle utenze, al momento del sopralluogo si è rilevata la presenza di due contatori per l'energia elettrica al pino terra nel locale del vano scala non in uso.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. nella valutazione viene considerato anche il terreno di resede della particella 160 mentre i rimanenti terreni vengono valutati nel corpo B. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina P.T.	superf. esterna lorda	212,00	0,50	106,00
Autorimessa P.T.	superf. esterna lorda	30,00	0,50	15,00
Residenza	superf. esterna lorda	416,00	1,00	416,00
Terrazze, balconi, porticati P.1 e P2	superf. esterna lorda	120,00	0,30	36,00
Corte di pertinenza superficie catastale	superf. esterna lorda	400,00	0,05	20,00
		<b>1.178,00</b>		<b>593,00</b>

Descrizione: **Terreno agricolo di cui al punto B**

1/1 - Piena proprietà

**Il pignoramento dei beni è per l'intero ed è trascritto contro entrambi.**

Presso il Comune di Bagnone Ufficio Anagrafe gli esecutati non sono mai stati presenti in anagrafe, non è conosciuta la residenza attuale degli esecutati.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.950,00**

Condizione generali dell'immobile: Terreni agricoli in montagna caratterizzati principalmente da ampi terrazzamenti naturali e artificiali dall'andamento pianeggiante o con scarsa pendenza, ben esposti e soleggiati, per quanto visibile non si rilevano dissesti o frane, si precisa che le verifiche sono state per la maggior parte dei terreni impedita da una folta vegetazione di arbusti, rampicanti, vigne ormai abbandonate, rovi, erba alta. Tutta la proprietà è ben servita dalla strada sterrata di cui si è già detto. Sul terreno a sud del fabbricato principale sfruttando un rigagnolo permanente o semipermanente (nei vari periodi dei sopralluoghi era sempre presente) che lo attraversa, dovuto con molta probabilità al compluvio naturale sovrastante, è stato creato o potenziato (non vi sono elementi per stabilirlo) un piccolissimo laghetto a servizio della proprietà.

**Impianti: Nessuno**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato. Sui terreni insiste strada sterrata di accesso alla proprietà e alle proprietà limitrofe.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni ad uso agricolo	superficie catastale	5.950,00	1,00	5.950,00
		<b>5.950,00</b>		<b>5.950,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Provinciale di Massa Carrara comune Bagnone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di della Provincia di Massa Carrara ;

Uffici del registro di Massa Carrara ufficio di Massa;

Ufficio tecnico di Del Comune di Bagnone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

-Sono stati presi in esame le offerte delle principali agenzie immobiliari e dei principali portali specializzati: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net"; oltre ai siti di agenzie della zona.

-Sono stati presi in esame i valori OMI per il Comune di Bagnone, zona extraurbana/zona collinare e montana, codice zona R1, microzona catastale 2, tipologia prevalente: non presente, destinazione residenziale, valori riportati al secondo semestre del 2018. in diminuzione rispetto al 1° semestre 2018. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle ricerche svolte è risultato un valore medio di mercato per fabbricati singoli seminuovi o ristrutturati che oscillano da € 900,00 ad € 2.000,00 con una media di € 1.450,00 mentre l'Agenzia delle Entrate riporta valori OMI che variano da €840,00 a € 1.250,00 , quindi un valore medio di € 1.045. I valori OMI risultano in calo rispetto al 1° semestre dello stesso anno dove venivano indicati valori da € 970,00 a €1.400,00 con una media di € 1.185,00.

Si ritiene di dover applicare un valore medio per fabbricati seminuovi o ristrutturati di €1.250,00 al mq.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 498.120,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento dei beni, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità. Come specificato nei paragrafi relativi, il fabbricato viene valutato privo degli impianti e degli allacci e comunque nelle condizioni descritte in perizia. Il fabbricato per le motivazioni di cui in perizia viene valutato come un'unica unità residenziale e per la natura del fabbricato, per la posizione e per convenienza economica si ritiene di dovere formato un unico lotto di vendita composto dal fabbricato e dai terreni. Si ribadisce che la consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si ribadisce e si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina P.T.	106,00	€ 1.200,00	€ 127.200,00
Autorimessa P.T.	15,00	€ 1.200,00	€ 18.000,00
Residenza	416,00	€ 1.200,00	€ 499.200,00

Terrazze, balconi, porticati P.1 e P2	36,00	€ 1.200,00	€ 43.200,00
Corte di pertinenza superficie catastale	20,00	€ 1.200,00	€ 24.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 711.600,00
Per quanto riportato in perizia, costi e spese per: rilievi, indagini, verifiche,			€ -213.480,00
Valore corpo			€ 498.120,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 498.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 498.120,00

**B. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.750,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreni ad uso agricolo, superficie catastale	5.950,00	€ 5,00	€ 29.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.750,00
Valore corpo			€ 29.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.750,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	593,00	€ 498.120,00	€ 498.120,00
B	agricolo	5.950,00	€ 29.750,00	€ 29.750,00

**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% )	€ 79.180,50
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 3.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto formato dai corpi A e B:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 445.689,50
Valore di vendita arrotondato per difetto :.....	€ 445.600,00

Data generazione:  
07-06-2019

L'Esperto alla stima  
Roberto Carra

**ALLEGATI:****- Parte I**

1. Localizzazione dei beni:
  - 1.1 Foto satellitare;
  - 1.2 Foto satellitare con mappa catastale

- 1.3 Carta tecnica regionale
- 1.4 Carta tecnica regionale con mappa catastale
- 1.5 Mappa catastale con indicazione particelle

2. Documentazione catastale;

- 2.1. Visure
- 2.2. Estratto di mappa
- 2.3. Planimetrie

**- Parte II**

3. Documentazione urbanistica;

- 3.1. Autorizzazione 145 del 1986 rilasciata a [REDACTED]
- 3.2. Autorizzazione 118 del 1987 variante rilasciata [REDACTED]
- 3.3. Permesso di Costruire in sanatoria 57 SA del 29/06/86 rilasciata a [REDACTED]

4. Rilievo dello stato di fatto

5. Aggiornamento certificati ipotecari;

[REDACTED]

5.3. Formalità

[REDACTED]

6. Titoli di provenienza;

Atto di compravendita del 17/01/2008

7. Valori OMI

8. Certificato Destinazione Urbanistica e Estratto N.T.U.

8.1 CDU

8.2 Estratto Norme Tecniche R.U.

**- Parte III**

- 9. Documentazione fotografica - Fabbricato principale

**- Parte IV**

- 10. Documentazione fotografica – Terreni e fabbricati minori

**- Parte V**

- 11. Relazione geologica e indagini geotecniche  
Dott. Geologo Francesco Giusti