
TRIBUNALE DI MASSA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: UNICREDIT S.P.A.

contro

N° Gen. Rep. 84/2017
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.02.2018

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Dott. Pier Lio Baratta

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Abitazione, magazzino e laboratorio artigianale

Esperto alla stima: Sara Mannini

Codice fiscale: MNNSRA73P56F023F

Studio in: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

Telefono: 0585 8323063

Email: fra.sara-ms@libero.it/sara@uparchitettura.com

Pec: sara.mannini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Località La Piana - Corvarola, comune di Bagnone (Massa Carrara) - 54021

Lotto: 001 - Abitazione, magazzino e laboratorio artigianale

Corpo 1: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

- 
- foglio 84,
- particella 377,
- subalterno 5,
- scheda catastale ---,
- indirizzo località La Piana,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Bagnone,
- categoria A/4,
- classe 3,
- consistenza 5 vani,
- superficie 117 mq (totale aree scoperte 117 mq),
- rendita € 206,58

Corpo 2: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7



Categoria: Laboratorio artigiano [LA]

Dati Catastali:

- [REDACTED]
- foglio 84,
- particella 377,
- subalterno 7,
- scheda catastale ---,
- indirizzo località Corvarola,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Bagnone,
- categoria C/3,
- classe 1,
- consistenza 104 mq,
- superficie 115 mq,
- rendita € 338,38

Corpo 3: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8

Categoria: Magazzino [M]

Dati Catastali:

- [REDACTED] foglio 84
- particella 377,
- subalterno 8,
- scheda catastale ---,



- indirizzo località Corvarola,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Bagnone,
- categoria C/2,
- classe 3,
- consistenza 125 mq,
- superficie 133 mq ,
- rendita € 232,41

2. Stato di possesso

Bene: Località La Piana - Corvarola, comune di Bagnone (Massa Carrara) - 54021

Lotto: 001 - Abitazione, magazzino e laboratorio artigianale

Corpo 1: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5

Possesso: Occupato dal figlio dei [REDACTED] con la moglie e i due figli facenti parte dello stato di famiglia dei [REDACTED]

Corpo 2: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7

Possesso: Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietari dell'immobile

Corpo 3: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8

Possesso: Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietari dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località La Piana - Corvarola, comune di Bagnone (Massa Carrara) - 54021



Lotto: 001 - Abitazione, magazzino e laboratorio artigianale

Corpo 1: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo 2: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo 3: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Località La Piana - Corvarola, comune di Bagnone (Massa Carrara) - 54021

Lotto: 001 - Abitazione, magazzino e laboratorio artigianale

Corpo 1: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5

Creditori Iscritti: Unicredit S.p.a.

Corpo 2: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7

Creditori Iscritti: Unicredit S.p.a.

Corpo 3: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8

Creditori Iscritti: Unicredit S.p.a.

5. Comproprietari

Bene: Località La Piana - Corvarola, comune di Bagnone (Massa Carrara) - 54021

Lotto: 001 - Abitazione, magazzino e laboratorio artigianale

Corpo 1: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5

Comproprietari: Nessuno



Corpo 2: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7

Comproprietari: Nessuno

Corpo 3: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Località La Piana - Corvarola, comune di Bagnone (Massa Carrara) - 54021

Lotto: 001 - Abitazione, magazzino e laboratorio artigianale

Corpo 1: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5

Misure Penali: NO

Corpo 2: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7

Misure Penali: NO

Corpo 3: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Località La Piana- Corvarola, comune di Bagnone (Massa Carrara) - 54021

Lotto: 001 - Abitazione, magazzino e laboratorio artigianale

Corpo 1: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo 2: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo 3: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Località La Piana- Corvarola, comune di Bagnone (Massa Carrara) - 54021

Lotto: 001 - Abitazione, magazzino e laboratorio artigianale

Prezzo da libero: € 154.470,17

Prezzo da occupato: € 154.470,17



Beni in Bagnone (Massa Carrara)
Frazione La Piana, comune di Bagnone
Località Corvarola

Lotto: 001 - Abitazione, magazzino e laboratorio artigianale

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

Altro: 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 e Amministrazioni (Comune di Bagnone, Catasto, Conservatoria, Agenzia delle Entrate).

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

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.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo 1: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in CAP: 54021 frazione: La Piana, Corvarola, comune di Bagnone, località La Piana, Corvarola

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

- Cod. Fiscale [REDACTED]
- Stato Civile: Coniugato con [REDACTED] l' 08.03.1977 in regime di comunione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: Il bene è intestato a Società [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione:

- [REDACTED]
- foglio 84,
- particella 377,
- subalterno 5, s
- cheda catastale ---,
- indirizzo località La Piana,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Bagnone,
- categoria A/4,
- classe 3,
- consistenza 5 vani,
- superficie 117 mq (totale aree scoperte 117 mq),
- rendita € 206,58

Derivante da:

- ◆ VARIAZIONE del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ◆ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.02.2011 prot. MS0024688 in atti dal 17.02.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.11309.1/2011).
- ◆ VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 01.12.2007 prot. n.MS0141274 in atti dal 01.12.2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.5844.1/2007).
- ◆ VARIAZIONE del 01.12.2006 prot. n.MS0080524 in atti dal 01.12.2006 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N.6066.1/2006).
- ◆ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.07.2002 prot. 71434 in atti dal 18.07.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.15567.1/2002).
- ◆ DIVISIONE del 21.09.2001 prot. n.93004 in atti dal 21.09.2001 DIVISIONE (N.4435.1/2001).
- ◆ IN CORSO DI COSTRUZIONE del 11.07.2001 prot. n.69571 in atti dal 11.07.2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (N.987/2001)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il corpo in oggetto confina a nord-est,sud-est e nord-ovest con stesso foglio stesso



mappale sub.6, a sud-ovest con stesso foglio, stesso mappale subalterni 7 e 8. Il lotto sul quale è realizzato il fabbricato, fg.84 mapp.377, confina a nord-est con stesso foglio mapp.li 341, 343 e 385, a sud-est con stesso foglio mapp. 385, a sud-ovest con stesso foglio mapp.li 385, 387, 353, 357 e 349, a nord-ovest confina con stesso foglio mapp.li 394, 396 e strada pubblica.

Conformità catastale:

Il corpo risulta conforme alla planimetria catastale depositata.

NOTE GENERALI: Il mappale identificato al Fg. 84 part. 377 è suddiviso in 6 mappali così descritti catastalmente:

- sub. 1 Area urbana,
- sub. 3 Area urbana,
- sub. 5 Civile abitazione,
- sub. 6 Bene comune non censibile ai sub. 5, 7 e 8,
- sub. 7 Laboratorio per arti e mestieri,
- sub. 8 Locale di deposito.

Si fa notare che i due subalterni 1 e 3 non sono stati inclusi nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo 2: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7.

Laboratorio artigiano [LA] sito in CAP: 54021 frazione: La Piana, Corvarola, comune di Bagnone, località La Piana, Corvarola

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Stato Civile: Coniugato con [REDACTED] l' 08.03.1977 in regime di comunione dei beni

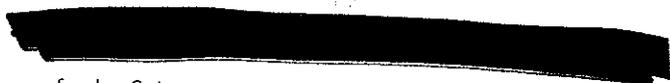
Ulteriori informazioni sul debitore: L'intestazione catastale corretta è [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:



- foglio 84,
- particella 377,
- subalterno 7,
- scheda catastale --,
- indirizzo località Corvarola,
- scala --,
- interno --,
- piano Terra,
- comune Bagnone,
- categoria C/3,
- classe 1,
- consistenza 104 mq,
- superficie 115 mq ,
- rendita € 338,38.

Derivante da:

- ◆ VARIAZIONE del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ◆ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10.04.2009 prot. n. MS0042569 in atti dal 10.04.2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2832.1/2009)
- ◆ DIVISIONE del 10.04.2008 prot. n. MS0063152 in atti dal 10.04.2008 DIVISIONE (n. 2178.1/2008)
- ◆ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01.12.2007 prot. n. MS0141274 in atti dal 01.12.2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5844.1/2007).
- ◆ VARIAZIONE del 01.12.2006 prot. n. MS0080524 in atti dal 01.12.2006 DIVISIONE -VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6066.1/2006)
- ◆ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.07.2002 prot. n. 71434 in atti dal 18.07.2002 VARIZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15567.1/2002)
- ◆ DIVISIONE del 21.09.2001 prot. n. 93004 in atti dal 21.09.2001 DIVISIONE (n. 4435.1/2001)
- ◆ IN CORSO DI COSTRUZIONE del 11.07.2001 prot. n. 69571 in atti dal



11.07.2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (N.987.1/2001)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il corpo in oggetto confina a nord-est, sud-est e sud-ovest con stesso foglio stesso mappale sub.6, a nord-ovest con stesso foglio, stesso mappale subalterni 8. Il lotto sul quale è realizzato il fabbricato, fg. 84 mapp. 377, confina a nord-est con stesso foglio mapp.li 341, 343 e 385, a sud-est con stesso foglio mapp. 385, a sud-ovest con stesso foglio mapp.li 385, 387, 353, 357 e 349, a nord-ovest confina con stesso foglio mapp.li 394, 396 e strada pubblica.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il rilievo eseguito durante il sopralluogo ha evidenziato le seguenti irregolarità:

1. diversa posizione della porta di accesso al locale bagno;
2. diversa altezza interna a causa dalla realizzazione di un soppalco abusivo. Tutta la superficie del sub.7 è stata soppalcata, questo ha determinato una diversa altezza interna del piano terra pari a 237 cm. Anche il nuovo spazio creatosi con il soppalco ha un'altezza media di circa 180,5 cm. Tale struttura potrà essere mantenuta solo se verrà urbanisticamente sanato il soppalco e ripristinata la destinazione d'uso laboratoriale (attualmente lo spazio viene utilizzato come una residenza). L'altezza complessiva del sub. 7 è comunque superiore a quella dichiarata nei grafici ovvero 445,5 cm invece di 410 cm;
3. Attualmente la divisione tra sub. 7 e 8 non è ancora stata fisicamente realizzata, esiste solo una struttura in legno a cui è stata applicata della tappezzeria che funge da divisorio interno.

Regularizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Le irregolarità sanabili sono:

1. diversa posizione della porta di accesso al locale bagno;
2. altezza interna;
3. eventuale introduzione nei grafici dello spazio soppalco.

Deposito nuova planimetria catastale: € 745,55

Oneri Totali: **€745,55**

NOTE: Il soppalco attualmente non è regolare e potrà essere sanato solo a seguito di presentazione di nuova pratica edilizia così come specificato al paragrafo 7.1. La divisione



prevista nell'ultima pratica edilizia depositata presso il Comune di Bagnone deve essere realizzata, diversamente il nuovo deposito catastale dovrà includere anche la sua eliminazione. L'importo di € 754,55 è comprensivo di € 550,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

NOTE GENERALI: Il mappale identificato al Fg. 84 part. 377 è suddiviso in 6 mappali così descritti catastalmente:

- sub. 1 Area urbana,
- sub. 3 Area urbana,
- sub. 5 Civile abitazione,
- sub. 6 Bene comune non censibile ai sub. 5, 7 e 8,
- sub. 7 Laboratorio per arti e mestieri,
- sub. 8 Locale di deposito.

Si fa notare che i due subalterni 1 e 3 non sono stati inclusi nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo 3: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8.

Magazzino [M] sito in CAP: 54021 frazione: La Piana, Corvarola, comune di Bagnone, località La Piana, Corvarola

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

- Cod. Fiscale: [redacted]
- Stato Civile: Coniugato con [redacted] l' 08.03.1977 in regime di comunione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: L' intestazione catastale corretta è [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [redacted]



- foglio 84,
- particella 377,
- subalterno 8,
- scheda catastale ---,
- indirizzo località Corvarola,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Bagnone,
- categoria C/2,
- classe 3,
- consistenza 125 mq,
- superficie 133 mq,
- rendita € 232,41

Derivante da:

- ◆ VARIAZIONE del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ◆ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10.04.2009 prot. n. MS0042569 in atti dal 10.04.2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2832.1/2009)
- ◆ DIVISIONE del 10.04.2008 prot. n. MS0063152 in atti dal 10.04.2008 DIVISIONE (n. 2178.1/2008)
- ◆ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01.12.2007 prot. n. MS0141274 in atti dal 01.12.2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5844.1/2007)
- ◆ VARIAZIONE del 01.12.2006 prot. n. MS0080524 in atti dal 01.12.2006 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6066.1/2006)
- ◆ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.07.2002 prot. n. 71434 in atti dal 18.07.2002 VARIZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15567.1/2002)
- ◆ DIVISIONE del 21.09.2001 prot. n. 93004 in atti dal 21.09.2001 DIVISIONE (n. 4435.1/2001)
- ◆ IN CORSO DI COSTRUZIONE del 11.07.2001 prot. n. 69571 in atti dal 11.07.2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (N.987.1/2001).

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il corpo in oggetto confina a nord-est, nord-ovest e sud-ovest con stesso foglio stesso mappale sub. 6, a sud-est con stesso foglio, stesso mappale subalterni 7 e a nord est con



stesso foglio, stesso mappale e sub. 5. Il lotto sul quale è realizzato il fabbricato, fg. 84 mapp. 377, confina a nord-est con stesso foglio mappali 341, 343 e 385; a sud-est con stesso foglio mapp. 385, a sud-ovest con stesso foglio mappali 385, 387, 353, 357 e 349, a nord-ovest confina con stesso foglio mappali 394, 396 e strada pubblica.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: È stata rilevata una diversa altezza media interna. Il grafico catastale indica un'altezza media di 4,10 m, in base alle misure effettuate l'altezza media è di 4,45 m. All'interno del sub.8 sono state realizzate le scale che salgono al soppalco costruito sopra il sub.7. Potranno essere mantenute solo se verrà presentata opportuna pratica edilizia e corrisposte le sanzioni e gli oneri descritti al paragrafo 7.1.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Correzione dell'altezza media del locale magazzino ed eventuale indicazione delle scale di accesso al soppalco.

Deposito nuova planimetria catastale: € 745,55

Oneri Totali: € 745,55

NOTE: L'importo di € 754,55 è comprensivo di € 550,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

NOTE GENERALI: Il mappale identificato al Fg. 84 part. 377 è suddiviso in 6 mappali così descritti catastalmente:

- sub. 1 Area urbana,
- sub. 3 Area urbana,
- sub. 5 Civile abitazione,
- sub. 6 Bene comune non censibile ai sub. 5, 7 e 8,
- sub. 7 Laboratorio per arti e mestieri,
- sub. 8 Locale di deposito.

Si fa notare che i due subalterni 1 e 3 non sono stati inclusi nell'atto di pignoramento.

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

SI



Note: Il lotto appartiene interamente alla [REDACTED]

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato esecutato è ubicato nel comune di Bagnone in località Corvarola circa ad 1,5 Km dalla frazione di Merizzo da una parte e il nucleo abitato di Corvarola dall'altra. La viabilità che conduce al fabbricato è una traversa della strada provinciale 26 e conduce a questo edificio e a pochi altri fabbricati residenziali di massimo 2 piani fuori terra. La strada è carrabile ma non asfaltata e si sviluppa all'interno di una zona prevalentemente boschiva. La zona è in gran parte a destinazione agricola e boscata. In prossimità del fabbricato non sono presenti attività commerciali, scuole, chiese o uffici pubblici. La località di Bagnone è posta a circa 8 Km dal fabbricato mentre la cittadina di Villafranca in Lunigiana è a circa 6 Km di distanza. Quest'ultima ospita una scuola materna, una scuola elementare, una scuola media inferiore e due istituti secondari di secondo grado, (Istituto professionale commerciale e Liceo Scientifico) oltre a piccole attività commerciali di vario tipo: alimentari, supermercato, abbigliamento, bar, luoghi di ristorazione, farmacia, banca e uffici postali. Anche a Bagnone si trovano piccole attività commerciali di tipo alimentare, bar e luoghi di ristorazione, una farmacia e ad una piccola banca. La sede del Comune di Bagnone è collocata nel centro storico del paese che ospita una scuola materna, una scuola elementare, le medie inferiori e un Istituto professionale.

Caratteristiche zona: fabbricato isolato inserito in una zona boschiva di campagna.

Area urbanistica: agricola/boscata a traffico scarso con ampio spazio di parcheggio in prossimità del fabbricato.

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

Servizi offerti dalla zona: ---

Caratteristiche zone limitrofe: Boscata.

Importanti centri limitrofi: Il più vicino centro abitato è la frazione di Merizzo. Bagnone e Villafranca in Lunigiana sono le due cittadine più vicine al fabbricato esecutato e sono rispettivamente a circa 8 Km e a 6 Km.

Attrazioni paesaggistiche: La Lunigiana è una terra ricca di storia e tradizioni e in particolare il Comune di Bagnone raccoglie numerose piccole frazioni dove è possibile degustare i caratteristici prodotti lunigianesi. Gli itinerari medievali della Via Francigena la attraversano e, scendendo lungo il fiume Magra, ancora oggi si incontrano ovunque i segni della antica ed



intensa civiltà ancora conservati in questa affascinante vallata appenninica dalla natura rigogliosa.

Attrazioni storiche: Corvarola si trova nel cuore della Lunigiana e può diventare un buon punto di partenza per visitare le numerose frazioni lunigianesi iniziando, per esempio, dalla cittadina di Villafranca. Questa accoglie diverse tracce del suo passato medioevale, la chiesa di San Giovanni Battista edificata attorno ad una precedente struttura del '300, il convento di San Francesco, che ospita opere in terracotta della scuola dei Della Robbia e il Museo Etnografico della Lunigiana che propone un viaggio storico nella cultura artigianale e contadina di questa terra. Nelle vicinanze si trova Filetto, borgo fra i più suggestivi ed originali di tutta la Lunigiana, castrum romano-bizantino, che durante la stagione estiva diventa palcoscenico di una particolarissima rievocazione storica che si svolge fra le sue strade e piazze. La Lunigiana è una terra ricca di castelli, pievi medievali e molte testimonianze del suo passato millenario sono conservate in numerosi musei distribuiti nei vari borghi come il castello a pianta quadrangolare, edificato dai Malaspina nel 1300 a difesa della valle, nel borgo di Malgrate.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di autobus da e per Comano, Licciana e Villafranca in Lunigiana a circa 800 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo 1: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bagnone (Massa Carrara), località La Piana, Corvarola

Occupato dal figlio [REDACTED] con la moglie e i due figli facenti parte dello stato di famiglia di [REDACTED]

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo 2: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7

Laboratorio artigiano [LA] sito in Bagnone (Massa Carrara), località La Piana, Corvarola

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietari dell'immobile.

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8

Magazzino [M] sito in Bagnone (Massa Carrara), località La Piana, Corvarola



Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietari dell'immobile.

Opponibilità ai terzi: NO

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 annotata;** A favore di Cassa di Risparmio di Firenze [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 330532,00; Importo capitale: € 165266,00 ; A rogito di Notaio La Rosa Carmelo in data 20/03/2002 ai nn. 45948; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 23/03/2002 ai nn. 2792/454

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5

- **ipoteca volontaria attiva;** A favore di Banca di Roma contro [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Morichelli Vertere in data 18/10/2007 ai nn. 80010/17713; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/10/2007 ai nn. 12756/2996



Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5

- **Ipoteca giudiziale attiva;** A favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.p.a. contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 28000,00; Importo capitale: € 14334,68 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 27/01/2015 ai nn. 128; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/01/2015 ai nn. 663/59

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5

- **Ipoteca volontaria annotata;** A favore di Cassa di Risparmio di Firenze [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 330532,00; Importo capitale: € 165266,00 ; A rogito di Notaio La Rosa Carmelo in data 20/03/2002 ai nn. 45948; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 23/03/2002 ai nn. 2792/454

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7

- **Ipoteca volontaria attiva;** A favore di Banca di Roma contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Morichelli Vertere in data 18/10/2007 ai nn. 80010/17713; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/10/2007 ai nn. 12756/2996

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7

- **Ipoteca giudiziale attiva;** A favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.p.a. contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 28000,00; Importo capitale: € 14334,68 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 27/01/2015 ai nn. 128; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/01/2015 ai nn. 663/59

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7

- **Ipoteca volontaria annotata;** A favore di Cassa di Risparmio di Firenze [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 330532,00; Importo capitale: € 165266,00 ; A rogito di Notaio La Rosa Carmelo in data 20/03/2002 ai nn. 45948;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 23/03/2002 ai nn. 2792/454

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8

- **Ipoteca volontaria attiva;** A favore di Banca di Roma contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Morichelli Vertere in data 18/10/2007 ai nn. 80010/17713; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/10/2007 ai nn. 12756/2996

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8

- **Ipoteca giudiziale attiva;** A favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.p.a. [REDACTED]
[REDACTED] Importo ipoteca: € 28000,00; Importo capitale: € 14334,68 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 27/01/2015 ai nn. 128; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/01/2015 ai nn. 663/59

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8

- **Ipoteca volontaria annotata;** A favore di Cassa di Risparmio di Firenze, [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 330532,00; Importo capitale: € 165266,00 ; A rogito di Notaio La Rosa Carmelo in data 20/03/2002 ai nn. 45948; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 23/03/2002 ai nn. 2792/454

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 6

- **Ipoteca volontaria attiva;** A favore di Banca di Roma contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Morichelli Vertere in data 18/10/2007 ai nn. 80010/17713; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/10/2007 ai nn. 12756/2996

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 6

- **Ipoteca giudiziale attiva;** A favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] ; Importo ipoteca: € 28000,00; Importo capitale: € 14334,68 ; A rogito di Tribunale di Massa in data



27/01/2015 ai nn. 128; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/01/2015 ai nn. 663/59

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 6

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Massa in data 25/05/2017 ai nn. 1630 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 21/06/2017 ai nn. 5392/3799;

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5

- **Pignoramento** a favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Massa in data 25/05/2017 ai nn. 1630 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 21/06/2017 ai nn. 5392/3799;

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7

- **Pignoramento** a favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Massa in data 25/05/2017 ai nn. 1630 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 21/06/2017 ai nn. 5392/3799;

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8

- **Pignoramento** a favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Massa in data 25/05/2017 ai nn. 1630 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 21/06/2017 ai nn. 5392/3799;

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 6

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.3 Misure Penali



Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo 1: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bagnone (Massa Carrara), località La Piana, Corvarola

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'area identificata al Fg. 84 Part. 377 è sottoposta in parte a Vincolo Paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs 42/04 e s.m.i art.142 comma 1 lettera "c" fiumi torrenti e corsi d'acqua. *"Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: ... (omissis) c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;... (omissis)"*

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo 2: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7

Laboratorio artigiano [LA] sito in Bagnone (Massa Carrara), località La Piana, Corvarola

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'area identificata al Fg. 84 Part. 377 è sottoposta in parte a Vincolo Paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs 42/04 e s.m.i art.142 comma 1 lettera "c" fiumi torrenti e corsi d'acqua. "Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: *...(omissis) c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;...(omissis)*"

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo 3: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8

Magazzino IMI sito in Bagnone (Massa Carrara), località La Piana, Corvarola

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'area identificata al Fg. 84 Part. 377 è sottoposta in parte a Vincolo Paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs 42/04 e s.m.i art.142 comma 1 lettera "c" fiumi torrenti e corsi d'acqua. "Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: *...(omissis) c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;...(omissis)*"

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:



Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]
[REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 05/03/1982.

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED] proprietaria per 1/2;
• [REDACTED] proprietaria per 1/2
dal 05/03/1982 al 02/06/1990. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morichelli Vertere, in data 05/03/1982, ai nn. 389; registrato a Massa Carrara, in data 23/03/1982, ai nn. Vol. 149 n°590.

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED] proprietaria per 1/2;
• [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 1/2
dal 02/06/1990 al 22/11/1990. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morichelli Vertere, in data 02/06/1990, ai nn. 11559; trascritto a Massa Carrara, in data 15/06/1990, ai nn. 4408/3342.

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per l'intero
dal 22/11/1990 al 20/03/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morichelli Vertere, in data 22/11/1990, ai nn. 12452; trascritto a Massa Carrara, in data 12/12/1990, ai nn. 9099/6846.

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED] con sede a [REDACTED]
dal 20/03/2002 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio La Rosa Carmelo, in data 20/03/2002, ai nn. 45947; trascritto a Massa Carrara, in data 23/03/2002, ai nn. 2791/1968.

NOTE: Con un atto del 05.01.2007 a rogito del Notaio Morichelli Vertere Rep. 78988,



registrato a Massa Carrara il 25.01.2007 RP 581 e RG 870, è stata variata la ragione sociale della società in [REDACTED]

Dati precedenti relativi al corpo 1: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 05/03/1982

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietaria per 1/2;
- [REDACTED] proprietaria per 1/2

dal 05/03/1982 al 02/06/1990. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morichelli Vertere, in data 05/03/1982, ai nn. 389; registrato a Massa Carrara, in data 23/03/1982, ai nn. Vol. 149 n°590.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietaria per 1/2;
- [REDACTED] proprietaria per 1/2

dal 02/06/1990 al 22/11/1990. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morichelli Vertere, in data 02/06/1990, ai nn. 11559; trascritto a Massa Carrara, in data 15/06/1990, ai nn. 4408/3342.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietaria per l'intero

dal 22/11/1990 al 20/03/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morichelli Vertere, in data 22/11/1990, ai nn. 12452; trascritto a Massa Carrara, in data 12/12/1990, ai nn. 9099/6846.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]



dal 20/03/2002 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio La Rosa Carmelo, in data 20/03/2002, ai nn. 45947; trascritto a Massa Carrara, in data 23/03/2002, ai nn. 2791/1968.

NOTE: Con un atto del 05.01.2007 a rogito del Notaio Morichelli Vertere Rep. 78988, registrato a Massa Carrara il 25.01.2007 RP 581 e RG 870, è stata variata la ragione sociale della società [REDACTED]

Dati precedenti relativi al corpo 2: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 05/03/1982.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietaria per 1/2;
- [REDACTED] proprietaria per 1/2

dal 05/03/1982 al 02/06/1990. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morichelli Vertere, in data 05/03/1982, ai nn. 389; registrato a Massa Carrara, in data 23/03/1982, ai nn. Vol. 149 n°590.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] per 1/2;
- [REDACTED] proprietaria per 1/2

dal 02/06/1990 al 22/11/1990. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morichelli Vertere, in data 02/06/1990, ai nn. 11559; trascritto a Massa Carrara, in data 15/06/1990, ai nn. 4408/3342.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietaria per l'intero



dal 22/11/1990 al 20/03/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morichelli Vertere, in data 22/11/1990, ai nn. 12452; trascritto a Massa Carrara, in data 12/12/1990, ai nn. 9099/6846.

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]
dal 20/03/2002 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio La Rosa Carmelo, in data 20/03/2002, ai nn. 45947; trascritto a Massa Carrara, in data 23/03/2002, ai nn. 2791/1968.

NOTE: Con un atto del 05.01.2007 a rogito del Notaio Morichelli Vertere Rep. 78988, registrato a Massa Carrara il 25.01.2007 RP 581 e RG 870, è stata variata la ragione sociale della società in [REDACTED]

Dati precedenti relativi al corpo 3: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in CAP: 54021 frazione: La Piana, Corvarola, comune di Bagnone, località La Piana, Corvarola

- Numero pratica: Concessione Edilizia in sanatoria n°167 del 01.03.1995
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28.2.85 n°47)
- Per lavori: Costruzione fabbricato uso artigianale
- Oggetto: Concessione in sanatoria
- Presentazione in data 01.03.1995 al n. di prot. 1144
- Rilascio in data 06.05.1999 al n. di prot. 60
- L'agibilità/abitabilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi al corpo 1: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in CAP: 54021 frazione: La Piana, Corvarola, comune di Bagnone, località La Piana, Corvarola

- ◆ Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività (DIA) n°936
- ◆ Intestazione: [REDACTED]
- ◆ Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (DIA)
- ◆ Per lavori: Divisione interna, cambio di destinazione d'uso e realizzazione nuovo porticato



- ◆ Presentazione in data 06.05.2006 al n. di prot. 2256

NOTE: Non è mai stata depositata la fine lavori e non sono stati pagati gli oneri dovuti al Comune di Bagnone.

Dati precedenti relativi al corpo 1: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in CAP: 54021 frazione: La Piana, Corvarola, comune di Bagnone, località La Piana, Corvarola

- Numero pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (DIA) n°1111
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Denuncia di inizio attività - DIA
- Per lavori: Divisione laboratorio artigianale
- Presentazione in data 07.03.2008 al n. di prot. 1216

NOTE: Non è mai stata depositata la fine lavori e non sono stati pagati gli oneri dovuti al Comune di Bagnone.

Dati precedenti relativi al corpo 1: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5

Laboratorio artigiano [LA] sito in CAP: 54021 frazione: La Piana, Corvarola, comune di Bagnone, località La Piana, Corvarola

- Numero pratica: Concessione Edilizia in sanatoria n°167 del 01.03.1995
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28.285 n°47)
- Per lavori: Costruzione fabbricato uso artigianale
- Oggetto: Concessione in sanatoria
- Presentazione in data 01.03.1995 al n. di prot. 1144
- Rilascio in data 06.05.1999 al n. di prot. 60
- L'agibilità/abitabilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi al corpo 2: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7

Laboratorio artigiano [LA] sito in CAP: 54021 frazione: La Piana, Corvarola, comune di Bagnone, località La Piana, Corvarola

- ◆ Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività (DIA) n°936
- ◆ Intestazione: [REDACTED]
- ◆ Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (DIA)
- ◆ Per lavori: Divisione interna, cambio di destinazione d'uso e realizzazione nuovo porticato

- ◆ Presentazione in data 06.05.2006 al n. di prot. 2256

NOTE: Non è mai stata depositata la fine lavori e non sono stati pagati gli oneri dovuti al Comune di Bagnone.

Dati precedenti relativi al corpo 2: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7

Laboratorio artigiano [LA] sito in **CAP: 54021 frazione: La Piana, Corvarola, comune di Bagnone, località La Piana, Corvarola**

- Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività (DIA) n°1111
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (DIA)
- Per lavori: Divisione laboratorio artigianale
- Presentazione in data 07/03/2008 al n. di prot. 1216

NOTE: Non è mai stata depositata la fine lavori e non sono stati pagati gli oneri dovuti al Comune di Bagnone.

Dati precedenti relativi al corpo 2: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7

Magazzino [M] sito in **CAP: 54021 frazione: La Piana, Corvarola, comune di Bagnone, località La Piana, Corvarola**

- Numero pratica: Concessione Edilizia in sanatoria n°167 del 01.03.1995
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28.285 n°47)
- Per lavori: Costruzione fabbricato uso artigianale
- Oggetto: Concessione in sanatoria
- Presentazione in data 01.03.1995 al n. di prot. 1144
- Rilascio in data 06.05.1999 al n. di prot. 60
- L'agibilità/abitabilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi al corpo 3: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8

Magazzino [M] sito in **CAP: 54021 frazione: La Piana, Corvarola, comune di Bagnone, località La Piana, Corvarola**

- ◆ Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività (DIA) n°936
- ◆ Intestazione: [REDACTED]
- ◆ Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (DIA)
- ◆ Per lavori: Divisione interna, cambio di destinazione d'uso e realizzazione nuovo porticato



- ◆ Presentazione in data 06.05.2006 al n. di prot. 2256

NOTE: Non è mai stata depositata la fine lavori e non sono stati pagati gli oneri dovuti al Comune di Bagnone.

Dati precedenti relativi al corpo 3: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8

Magazzino [M] sito in **CAP: 54021** frazione: **La Piana, Corvarola, comune di Bagnone, località La Piana, Corvarola**

- Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività (DIA) n°1111
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (DIA)
- Per lavori: Divisione laboratorio artigianale
- Presentazione in data 07.03.2008 al n. di prot. 1216

NOTE: Non è mai stata depositata la fine lavori e non sono stati pagati gli oneri dovuti al Comune di Bagnone.

Dati precedenti relativi al corpo 3: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8



7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4], Laboratorio Artigianale [LA] e Magazzino [M]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La situazione urbanistica del fabbricato è piuttosto articolata e ha visto la necessità di procedere alla presentazione di un'istanza al Comune di Bagnone che consentisse di definire la soluzione alla complicata situazione venutasi a generare nel tempo a causa di tre pratiche edilizie non perfezionate e agli abusi realizzati e aggiuntisi alla irregolare situazione burocratica. Attualmente il fabbricato complessivamente (sub. 5, 7 e 8) è composto da due distinte zone:

1. una porzione utilizzata come residenza (sub. 5 (A))
2. una utilizzata come abitazione e suddivisa a piano terra in due zone (sub. 7 e 8): la prima, (sub. 7 (B)) destinata a locale ingresso/soggiorno/cucina/pranzo in cui sono state realizzate le partizioni per un vano bagno, un ripostiglio e un locale tecnico; la seconda (sub. 8 (C)) utilizzata come soggiorno e dalla quale si accede ad una zona notte (D) ricavata grazie ad una struttura in legno posizionata al di sopra del piano terra distinto al catasto urbano come sub. 7. Lo spazio del soppalco è stato suddiviso in 3 camere, due bagni e una lavanderia. L'altezza interna dell'area B a piano terra è di 237 cm sotto travetto e di 252 cm sotto tavolato mentre l'altezza media dello spazio realizzato a secondo livello (D), tramite soppalco, è circa 166,5 cm partendo da un minimo di 144 cm ad un massimo di 219 cm. L'altezza media interna del sub. 8 è di 4,45 m partendo da un minimo di 4 m e raggiungendo un massimo di 4,91 m. La veranda realizzata sul prospetto nord-est ha un'area di 4 m x 8 m contro 3 m x 8,35 previsti nel progetto. Le pratiche edilizie relative al fabbricato e visionate sono tre:

A) Concessione Edilizia in Sanatoria n°167 rilasciata il 06.05.1999, con la quale veniva chiesta la sanatoria delle opere realizzate abusivamente e l'adeguamento sismico delle strutture che da prima, dovevano essere parte in cemento armato e parte in acciaio, e poi, sono state realizzate interamente in acciaio. E' stato trovato regolare deposito presso il Genio Civile di Massa e il certificato di Accertamento di Conformità Sismica di questo adeguamento strutturale. Il fabbricato rispetta le dimensioni in pianta, i valori delle altezze indicate nei grafici corrispondono a quelle rilevate. La pratica però non è stata completata e mancano diversi documenti per poterla perfezionare: legge 10/91 e successivi aggiornamenti elaborato tecnico della copertura progetto, L. 37/2008 per gli impianti elettrici, conformità degli impianti elettrico ed idraulico, abitabilità/agibilità



B) DIA n°936 depositata il 06.05.2006. Questa pratica è stata presentata per l'esecuzione di opere interne, cambio di destinazione d'uso (il sub. 5 è passato da laboratorio artigianale ad abitazione) e realizzazione nuovo porticato. Il fabbricato rispetta le dimensioni in pianta (tenendo in considerazione la tolleranza del 2% concessa dalla attuale normativa vigente). I valori delle altezze registrate non corrispondono a quelli rilevati, in alcune tavole sono superiori a quelli misurati dalla CTU. Non risultano corrisposti gli oneri di urbanizzazione e di costruzione dovuti al Comune di Bagnone non è stato presentato progetto degli impianti ai sensi della L.37/2008. Mancano la chiusura dei lavori, la conformità degli impianti e la conformità al progetto

C) DIA n°1111 depositata il 07.03.2008 per divisione del laboratorio artigianale. Secondo le indicazioni riportate nei documenti depositati sono state create:

- un'area destinata a magazzino di circa 125 mq
- una zona ad uso laboratorio artigianale di circa 105 mq.

Il fabbricato rispetta le dimensioni in pianta, non sono riportati disegni delle sezioni. Il lavoro è stato solo parzialmente eseguito non essendo stata realizzata la divisione in muratura ma solo una struttura in legno con applicata della tappezzeria di separazione. E' stato invece realizzato un soppalco della zona destinata a laboratorio artigianale e sia lo spazio a piano terra che quello nell'area a soppalco sono utilizzate impropriamente come residenza. La zona del soppalco non ha l'altezza utile per poter essere considerata abitabile così come lo spazio a piano terra ha un'altezza inferiore a 2,70 m. Mancano la chiusura dei lavori e la conformità al progetto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia mirata a sanare tutte le irregolarità accumulate negli anni.

Descrizione delle opere da sanare: Dovranno essere corrisposte le sanzioni relative alle diverse pratiche edilizie già presentate ma non perfezionate e gli oneri di urbanizzazione e di costruzione non ancora corrisposti:

• Pratica sanatoria n°167 del 01.03.1995	SANZIONE DI	€ 500,00
• DIA n°936 del 06.05.2006	SANZIONE DI	€ 2000,00
	ONERI	€ 12.958,98
	SANZIONE DI	€ 516,00
	SANZIONE DI	€ 500,00
• DIA N°1111 DEL 07.03.2008	SANZIONE DI	€ 2.000,00



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 84 / 2017

ONERI	€ 4.401,05
SANZIONE DI	€ 516,00
SANZIONE DI	€ 500,00

- SANZIONE PER MANCATA RICHIESTA DI NULLAOSTA PAESAGGISTICO
€ 6.890,00

La pratica edilizia in sanatoria sarà volta a completare quanto non presentato nei precedenti titoli edilizi e dovrà essere corredata di tutta la documentazione prevista per legge:

- ◆ verifica accertamento di conformità sismica dell'intera struttura (la CTU ha trovato l'Accertamento di Conformità Sismica già depositato al Genio Civile di Massa ma non al Comune di Bagnone)
- ◆ L.13/1989 sulle barriere architettoniche
- ◆ L.10/91 e successive modifiche
- ◆ dichiarazione di conformità degli impianti installati
- ◆ accatastamento della situazione sanata
- ◆ documentazione per acquisizione nulla-osta paesaggistico
- ◆ agibilità/abitabilità redatta da tecnico abilitato (pagamento dei relativi diritti di segreteria pari a € 50,00)

Le ricerche effettuate dalla CTU hanno evidenziato anche il non pagamento delle utenze comunali relative al fabbricato (IMU e TARSU) per un ammontare complessivo, dal 2011, di € 20.985,00.

La presentazione della pratica in sanatoria imporrà anche il pagamento dei relativi diritti di segreteria pari a € 220,00 per il rilascio dell'Attestazione in Sanatoria e di € 100,00 per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica.

Presentazione:

€ 19.032,00 (Onorario di circa € 15.000,00 + 4% Cassa Previdenziale e 22% di IVA)

Oneri e diritti di segreteria:

€ 31.102,03 + € 20.985,00 = € 52087,03 + € 50,00 = € 52137,03

Oneri Totali: € 71.169,03

Dati precedenti relativi al corpo 1: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5

Dati precedenti relativi al corpo 2: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7

Dati precedenti relativi al corpo 3: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8

7.2 Conformità urbanistica:

CAP: 54021 frazione: La Piana, Corvarola, comune di Bagnone

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°69 del 20.12.2003 pubblicato sul BURT n°18 del 05.05.04; la Variante Parziale approvata con D.C.C. n°39 del 21.11.09, pubblicata sul BURT n°1 del 07.01.10; la 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 ZONA OMOGENEA: Zona "E1" Aree ad esclusiva funzione agricola e in parte il mappale Fg.84 part. 377 ricade in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico.
Zona omogenea:	Zona "E1" Aree ad esclusiva funzione agricola e in parte il mappale Fg.84 part. 377 ricade in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico.
Norme tecniche di attuazione:	La zona "E1" aree ad esclusiva funzione agricola è regolata dall'art. 34 delle norme del vigente R.U. e delle norme del Regolamento 63/R di cui al D.P.G.R. 25.08.2016 (Regolamento di attuazione dell'art. 84 della legge regionale 10.11.2014 n°65 contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale) la porzione soggetta a Vincolo paesaggistico deve rispettare quanto fissato dal Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs 42/04 e s.m.i., art. 142 comma 1 lettera "c" fiumi, torrenti e corsi d'acqua. <i>"Sono comunque di interesse paesaggistico e</i>



	sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: ..(omissis) c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;..(omissis)"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:**Abitazione di tipo popolare [A4], Laboratorio Attigianale [LA] e Magazzino [M]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La situazione urbanistica del fabbricato è piuttosto articolata e ha visto la necessità di procedere alla presentazione di un'istanza al Comune di Bagnone che consentisse di definire la soluzione alla complicata situazione venutasi a generare nel tempo a causa di tre pratiche edilizie non perfezionate e agli abusi realizzati e aggiuntisi alla irregolare situazione burocratica. Attualmente il fabbricato complessivamente (sub. 5, 7 e 8) è composto da due distinte zone:

3. una porzione utilizzata come residenza (sub. 5 (A))
4. una utilizzata come abitazione e suddivisa a piano terra in due zone (sub. 7 e 8): la prima, (sub.7 (B)) destinata a locale ingresso/soggiorno/cucina/pranzo in cui sono state realizzate le partizioni per un vano bagno, un ripostiglio e un locale tecnico; la seconda (sub. 8 (C)) utilizzata come soggiorno e dalla quale si accede ad una zona notte (D) ricavata grazie ad una struttura in legno posizionata al di sopra del piano terra distinto al catasto urbano come sub. 7. Lo spazio del soppalco è stato suddiviso in 3 camere, due bagni e una lavanderia. L'altezza interna dell'area B a piano terra è di 237 cm sotto travetto e di 252 cm sotto tavolato mentre l'altezza media dello spazio



realizzato a secondo livello (D), tramite soppalco, è circa 166,5 cm partendo da un minimo di 144 cm ad un massimo di 219 cm. L'altezza media interna del sub. 8 è di 4,45 m partendo da un minimo di 4 m e raggiungendo un massimo di 4,91 m. La veranda realizzata sul prospetto nord-est ha un'area di 4 m x 8 m contro 3 m x 8,35 previsti nel progetto. Le pratiche edilizie relative al fabbricato e visionate sono tre:

A) Concessione Edilizia in Sanatoria n°167 rilasciata il 06.05.1999, con la quale veniva chiesta la sanatoria delle opere realizzate abusivamente e l'adeguamento sismico delle strutture che da prima, dovevano essere parte in cemento armato e parte in acciaio, e poi, sono state realizzate interamente in acciaio. E' stato trovato regolare deposito presso il Genio Civile di Massa e il certificato di Accertamento di Conformità Sismica di questo adeguamento strutturale. Il fabbricato rispetta le dimensioni in pianta, i valori delle altezze indicate nei grafici corrispondono a quelle rilevate. La pratica però non è stata completata e mancano diversi documenti per poterla perfezionare: legge 10/91 e successivi aggiornamenti elaborato tecnico della copertura progetto, L. 37/2008 per gli impianti elettrici, conformità degli impianti elettrico ed idraulico, abitabilità/agibilità

B) DIA n°936 depositata il 06.05.2006. Questa pratica è stata presentata per l'esecuzione di opere interne, cambio di destinazione d'uso (il sub. 5 è passato da laboratorio artigianale ad abitazione) e realizzazione nuovo porticato. Il fabbricato rispetta le dimensioni in pianta (tenendo in considerazione la tolleranza del 2% concessa dalla attuale normativa vigente). I valori delle altezze registrate non corrispondono a quelli rilevati, in alcune tavole sono superiori a quelli misurati dalla CTU. Non risultano corrisposti gli oneri di urbanizzazione e di costruzione dovuti al Comune di Bagnone non è stato presentato progetto degli impianti ai sensi della L.37/2008. Mancano la chiusura dei lavori, la conformità degli impianti e la conformità al progetto

C) DIA n°1111 depositata il 07.03.2008 per divisione del laboratorio artigianale. Secondo le indicazioni riportate nei documenti depositati sono state create:

- un'area destinata a magazzino di circa 125 mq
- una zona ad uso laboratorio artigianale di circa 105 mq

Il fabbricato rispetta le dimensioni in pianta, non sono riportati disegni delle sezioni. Il lavoro è stato solo parzialmente eseguito non essendo stata realizzata la divisione in muratura ma solo una struttura in legno con applicata della tappezzeria di



separazione. E' stato invece realizzato un soppalco della zona destinata a laboratorio artigianale e sia lo spazio a piano terra che quello nell'area a soppalco sono utilizzate impropriamente come residenza. La zona del soppalco non ha l'altezza utile per poter essere considerata abitabile così come lo spazio a piano terra ha un'altezza inferiore a 2,70 m. Mancano la chiusura dei lavori e la conformità al progetto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia mirata a sanare tutte le irregolarità accumulate negli anni.

Descrizione delle opere da sanare: Dovranno essere corrisposte le sanzioni relative alle diverse pratiche edilizie già presentate ma non perfezionate e gli oneri di urbanizzazione e di costruzione non ancora corrisposti:

• Pratica sanatoria n°167 del 01.03.1995	SANZIONE DI	€ 500,00
• DIA n°936 del 06.05.2006	SANZIONE DI	€ 2000,00
	ONERI	€ 12.958,98
	SANZIONE DI	€ 516,00
	SANZIONE DI	€ 500,00
• DIA N°1111 DEL 07.03.2008	SANZIONE DI	€ 2000,00
	ONERI	€ 4.401,05
	SANZIONE DI	€ 516,00
	SANZIONE DI	€ 500,00
• SANZIONE PER MANCATA RICHIESTA DI NULLAOSTA PAESAGGISTICO		€ 6.890,00

La pratica edilizia in sanatoria sarà volta a completare quanto non presentato nei precedenti titoli edilizi e dovrà essere corredata di tutta la documentazione prevista per legge:

- ◆ verifica accertamento di conformità sismica dell'intera struttura (la CTU ha trovato l'Accertamento di Conformità Sismica già depositato al Genio Civile di Massa ma non al Comune di Bagnone)
- ◆ L.13/1989 sulle barriere architettoniche
- ◆ L.10/91 e successive modifiche
- ◆ dichiarazione di conformità degli impianti installati
- ◆ accatastamento della situazione sanata
- ◆ documentazione per acquisizione nulla-osta paesaggistico
- ◆ agibilità/abitabilità redatta da tecnico abilitato (pagamento dei relativi diritti di segreteria pari a € 50,00)



Le ricerche effettuate dalla CTU hanno evidenziato anche il non pagamento delle utenze comunali relative al fabbricato (IMU e TARSU) per un ammontare complessivo, dal 2011, di € 20.985,00.

La presentazione della pratica in sanatoria imporrà anche il pagamento dei relativi diritti di segreteria pari a € 220,00 per il rilascio dell'Attestazione in Sanatoria e di € 100,00 per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica.

Presentazione:

€ 19.032,00 (Onorario di circa € 15.000,00 + 4% Cassa Previdenziale e 22% di IVA)

Oneri e diritti di segreteria:

€ 31.102,03 + € 20.985,00 = € 52087,03 + € 50,00 = € 52137,03

Oneri Totali: € 71.169,03

Dati precedenti relativi al corpo 1: Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5

Dati precedenti relativi al corpo 2: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7

Dati precedenti relativi al corpo 3: Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Bagnone in località La Piana nella frazione di Corvarola. La viabilità che conduce al fabbricato è una traversa della strada provinciale n°26, è carrabile ma sterrata e attraversa un'area prevalentemente boschiva. Nella zona dove è stato realizzato il fabbricato sono presenti solo pochi altri edifici residenziali al massimo a due livelli fuori terra. La zona è in gran parte agricola, boscata e isolata. Non sono presenti nelle immediate vicinanze attività commerciali, scuole, chiese o uffici pubblici. I centri abitati più vicini e che offrono maggiori servizi sono: a 8 km Bagnone, a circa 6 Km Villafranca di Lunigiana. Il traffico della zona è limitato agli autoveicoli dei proprietari dei pochi fabbricati della località La Piana. Il lotto è un edificio che si sviluppa tutto ad un livello, è costituito da due corpi di fabbrica disposti quasi ortogonalmente l'uno all'altro, uno ospita la porzione residenziale identificata al fg. 84 part. 377 sub. 5, il secondo è catastalmente suddiviso in due porzioni fg. 84 part. 377 sub. 7, a destinazione laboratorio artigianale, e il sub. 8 destinato a magazzino. L'intero edificio, secondo quanto riportato nei documenti depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bagnone è stato realizzato prima del 1993. In data 06.05.1999 è stata rilasciata Concessione

Edilizia in Sanatoria n°60 con la quale veniva richiesta sanatoria per le opere abusive realizzate e relativo adeguamento sismico per il fabbricato che all'epoca era ancora tutto a destinazione artigianale. La pratica contiene anche il deposito al Genio Civile di Massa Carrara n°S/1691 del 29.05.95. Successivamente è stata depositata una richiesta di proroga per il completamento delle opere a cui è seguito il deposito di una variante in corso d'opera per le modifiche alla struttura della porzione di edificio, oggi residenziale, che inizialmente era stata prevista in cemento armato mentre poi è stata comunicata la realizzazione in acciaio. La variante è corredata dai relativi grafici e dall'avvenuto deposito della pratica presso il Genio Civile di Massa. La CTU non ha trovato documenti relativi alla fine lavori e il certificato di agibilità/abitabilità del fabbricato. È stata visionata anche la pratica presso il Genio Civile di Massa ed è stato trovato il deposito dell'Accertamento di Conformità Statica del 27.07.2011 prot. N°191813. Il 06.05.2006 è stata presentata una pratica DIA (Denuncia di Inizio Attività) n°936 per l'esecuzione di opere di divisione interna, cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato da laboratorio artigianale ad abitazione (sub.5) e realizzazione di nuovo porticato. Questa pratica non risulta perfezionata poiché non sono stati corrisposti gli oneri di urbanizzazione e di costruzione dovuti, non è stata data l'ultimazione dei lavori e non è stata dichiarata la conformità al progetto delle opere realizzate. È stata inoltre depositata un'altra pratica DIA n°1111 il 07.03.2008 per divisione interna dello spazio laboratoriale di cui è stata prevista la suddivisione (secondo le indicazioni riportate nei documenti depositati) in due parti: una da progetto di 105 mq adibito ancora a laboratorio artigianale, l'altra di 125 mq ad uso magazzino. Anche quest'ultima pratica non è stata perfezionata con deposito di fine lavori e conformità al progetto, inoltre dal sopralluogo eseguito è emerso che la divisione che era stata prevista in mattoni forati non è stata ancora eseguita. Attualmente la suddivisione è stata creata con una struttura in legno non tamponata in alcun modo ma che fa da sostegno ad elementi di tessuto.

Secondo quanto riportato nelle relazioni tecniche allegate alle diverse pratiche depositate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Bagnone, il fabbricato è stato realizzato interamente con struttura in acciaio, il manto di copertura è in lamiera grecata in rame coibentata posata su tavolato in legno, inoltre *"Il tamponamento esterno è in mattoni poroton intonacati internamente ed esternamente, le pareti divisorie interne dei servizi igienici saranno realizzati in mattoni forati posti a coltello di spessore 8 cm"*.

Il sub. 5 è composto da:

1. ingresso/angolo cottura/pranzo/soggiorno di netti circa 48,81 mq,
2. ripostiglio di netti circa 5,72 mq,
3. camera 1 di netti circa 13,29 mq,



4. bagno di netti circa 10,05 mq,
5. camera 2 di netti circa 17,75 mq,
6. disimpegno di netti circa 4,23 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**

- [redacted]
- Stato Civile: Coniugato con la [redacted] l' 08.03.1977 in regime di comunione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: Il bene è intestato a Società [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,81**

E' posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1993.

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ha ancora subito ristrutturazioni significative.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc.; ha un'altezza media interna di circa 3,385 m con un'altezza minima di 3 m e massima di 3,77 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano, di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati nessuno.

Stato di manutenzione generale: Normale

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: acciaio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: acciaio condizioni: buone
Travi	materiale: acciaio



condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta a battente**

materiale: **legno**

protezione: **inesistente**

condizioni: **sufficienti**

NOTE: Gli infissi sono con vetro singolo e non a norma.

Infissi interni

tipologia: **scorrevole**

materiale: **legno**

condizioni: **normali**

Manto di copertura

materiale: **lamiera grecata**

condizioni: **normale**

Pavim. Interna

materiale: **cotto**

condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno**

materiale: **mattonelle in gres**

condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina**

materiale: **mattonelle in gres**

condizioni: **buone**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Fine anni 90 inizio 2000



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stata trovata la conformità dell'impianto tra i documenti depositati presso il Comune di Bagnone e neppure una dichiarazione di conformità a firma del progettista incaricato dalla proprietà.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Pannelli radianti alimentato da termocamino
Stato impianto	buono
Potenza nominale	30 KW
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è stata trovata la conformità dell'impianto tra i documenti depositati presso il Comune di Bagnone e neppure una dichiarazione di conformità a firma del progettista incaricato dalla proprietà.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	—

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso/Angolo cottura/Pranzo/Soggiorno	sup lorda di pavimento	56,99	1,00	56,99
Ripostiglio/Lavanderia	sup lorda di pavimento	7,10	1,00	7,10
Camera 1	sup lorda di pavimento	15,35	1,00	15,35
Bagno	sup lorda di pavimento	12,49	1,00	12,49
Camera 2	sup lorda di pavimento	20,12	1,00	20,12
Disimpegno	sup lorda di pavimento	4,76	1,00	4,76
		116,81		116,81

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: 1-2017

Zona: Bagnone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Descrizione: **Laboratorio artigiano [LA]** di cui al punto **Laboratorio artigianale Fig. 84 Mapp. 377 sub. 7**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Bagnone in località la Piana nella frazione di Corvarola. La viabilità che conduce al fabbricato è una traversa della strada provinciale n°26, è carrabile ma sterrata e attraversa un'area prevalentemente boschiva. Nella zona dove è stato realizzato il fabbricato sono presenti solo pochi altri edifici residenziali al massimo a due livelli fuori terra. La zona è in gran parte agricola, boscata e isolata. Non sono presenti nelle immediate vicinanze attività commerciali, scuole, chiese o uffici pubblici. I centri abitati più vicini e che offrono maggiori servizi sono: a 8 km Bagnone, a circa 6 Km Villafranca di Lunigiana. Il traffico della zona è limitato agli autoveicoli dei proprietari dei pochi fabbricati della località La Piana. Il lotto è un edificio che si sviluppa tutto ad un livello, è costituito da due corpi di fabbrica disposti quasi ortogonalmente l'uno all'altro, uno ospita la porzione residenziale identificata al fg. 84 part. 377 sub. 5, il secondo è catastalmente suddiviso in due porzioni fg. 84 part. 377 sub. 7, a destinazione laboratorio artigianale, e il sub. 8 destinato a magazzino. L'intero edificio, secondo quanto riportato nei documenti depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bagnone è stato realizzato prima del 1993. In data 06.05.1999 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n°60 con la quale veniva richiesta sanatoria per le opere abusive realizzate e relativo adeguamento sismico per il fabbricato che all'epoca era ancora tutto a destinazione artigianale. La pratica contiene anche il deposito al Genio Civile di Massa Carrara n°S/1691 del 29.05.95. Successivamente è stata depositata una richiesta di proroga per il completamento delle opere a cui è seguito il deposito di una variante in corso d'opera per le modifiche alla struttura della porzione di edificio, oggi residenziale, che inizialmente era stata prevista in cemento armato mentre poi è stata comunicata la realizzazione in acciaio. La variante è corredata dai relativi grafici e dall'avvenuto deposito della pratica presso il Genio Civile di Massa. La CTU non ha trovato documenti relativi alla fine lavori e il certificato di agibilità/abitabilità del fabbricato. È stata visionata anche la pratica presso il Genio Civile di Massa ed è stato trovato il deposito dell'Accertamento di Conformità Statica del 27.07.2011 prot. N°191813. Il 06.05.2006 è stata presentata una pratica DIA (Denuncia di Inizio Attività) n°936 per l'esecuzione di opere di



divisione interna, cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato da laboratorio artigianale ad abitazione (sub.5) e realizzazione di nuovo porticato. Questa pratica non risulta perfezionata poiché non sono stati corrisposti gli oneri di urbanizzazione e di costruzione dovuti, non è stata data l'ultimazione dei lavori e non è stata dichiarata la conformità al progetto delle opere realizzate. E' stata inoltre depositata un'altra pratica DIA n°1111 il 07.03.2008 per divisione interna dello spazio laboratoriale di cui è stata prevista la suddivisione in due parti: una, da progetto, di 105 mq adibito ancora a laboratorio artigianale, l'altra di 125 mq ad uso magazzino. Anche quest'ultima pratica non è stata perfezionata con deposito di fine lavori e conformità al progetto, inoltre dal sopralluogo eseguito è emerso che la divisione che era stata prevista in mattoni forati non è stata ancora eseguita. Attualmente la suddivisione è stata creata con una struttura in legno non tamponata in alcun modo ma che fa da sostegno ad elementi di tessuto.

Secondo quanto riportato nelle relazioni tecniche allegate alle diverse pratiche depositate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Bagnone, il fabbricato è stato realizzato interamente con struttura in acciaio, il manto di copertura è in lamiera grecata in rame coibentata posata su tavolato in legno, inoltre "Il tamponamento esterno è in mattoni poroton intonacati internamente ed esternamente, le pareti divisorie interne dei servizi igienici saranno realizzati in mattoni forati posti a coltello di spessore 8 cm".

Il laboratorio artigianale, identificato al sub. 7, è attualmente utilizzato impropriamente come residenza ed è stato interamente soppalcato con struttura completamente in legno realizzata dagli attuali proprietari (falegnami di professione). Il piano terra è utilizzato come zona giorno, ingresso, angolo cottura e soggiorno mentre lo spazio del soppalco è stato destinato a zona notte (tre camere, due bagni e una lavanderia). Vista la natura non regolare del soppalco si indica la sola superficie a piano terra:

1. bagno di netti circa 3,96 mq
2. ripostiglio di netti circa 4,01 mq,
3. vano tecnico di netti circa 5,04 mq,
4. laboratorio artigianale di netti circa 74,78 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Plena proprietà

- Cod. Fiscale [redacted]
- Stato Civile: Coniugato con [redacted] l' 08.03.1977 in regime di comunione dei beni



Ulteriori informazioni sul debitore: L'intestazione catastale corretta è [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,34**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1993

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ha subito ancora ristrutturazioni significative.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza interna media di circa 4,45 m con un'altezza minima di 4,00 m e massima di 4,91 m. La realizzazione del soppalco ha però modificato le altezze interne che attualmente sono:

- a piano terra di 2,52 m sotto tavolato e 2,37 sotto travetto
- a piano primo altezza minima di 1,44 m e altezza massima di 2,19 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati nessuno.

Stato di manutenzione generale: Normale

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: acciaio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: acciaio condizioni: buone
Travi	materiale: acciaio condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno
-----------------	--

protezione: **inesistente**

condizioni: **sufficienti**

NOTE: Gli infissi sono con vetro singolo e non a norma.

Infissi interni

tipologia: **a battente**

materiale: **legno e vetro**

condizioni: **normali**

NOTE: L'unico infisso interno è la porta del bagno.

Manto di copertura

materiale: **lamiera grecata**

condizioni: **normale**

Pavim. Interna

materiale: **cotto**

condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno**

materiale: **mattonelle in gres**

condizioni: **buone**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Fine anni 90 inizio 2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stata trovata la conformità dell'impianto tra i documenti depositati presso il Comune di Bagnone e neppure una dichiarazione di conformità a firma del progettista incaricato dalla proprietà.



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Pannelli radianti alimentati da termocamino
Stato impianto	buono
Potenza nominale	30 KW
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è stata trovata la conformità dell'impianto tra i documenti depositati presso il Comune di Bagnone e neppure una dichiarazione di conformità a firma del progettista incaricato dalla proprietà.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Nei locali ricavati nella zona soppalco è presente uno split nella camera più ampia.

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
---	----

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 84 / 2017

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio artigianale	sup lorda di pavimento	83,07	1,00	83,07
Bagno	sup lorda di pavimento	5,04	1,00	5,04
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	5,77	1,00	5,77
Vano tecnico	sup lorda di pavimento	6,46	0,15	0,97
		100,34		94,85

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Bagnone

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratorio artigianale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 640

Descrizione: **Magazzino [M]** di cui al punto **Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Bagnone in località la Piana nella frazione di Corvarola. La viabilità che conduce al fabbricato è una traversa della strada

provinciale n°26, è carrabile ma sterrata e attraversa un'area prevalentemente boschiva. Nella zona dove è stato realizzato il fabbricato sono presenti solo pochi altri edifici residenziali al massimo a due livelli fuori terra. La zona è in gran parte agricola, boscata e isolata. Non sono presenti nelle immediate vicinanze attività commerciali, scuole, chiese o uffici pubblici. I centri abitati più vicini e che offrono maggiori servizi sono: a 8 km Bagnone, a circa 6 Km Villafranca di Lunigiana. Il traffico della zona è limitato agli autoveicoli dei proprietari dei pochi fabbricati della località La Piana. Il lotto è un edificio che si sviluppa tutto ad un livello, è costituito da due corpi di fabbrica disposti quasi ortogonalmente l'uno all'altro, uno ospita la porzione residenziale identificata al fg. 84 part. 377 sub. 5, il secondo è catastalmente suddiviso in due porzioni fg. 84 part. 377 sub. 7, a destinazione laboratorio artigianale, e il sub. 8 destinato a magazzino. L'intero edificio, secondo quanto riportato nei documenti depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bagnone è stato realizzato prima del 1993. In data 06.05.1999 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n°60 con la quale veniva richiesta sanatoria per le opere abusive realizzate e relativo adeguamento sismico per il fabbricato che all'epoca era ancora tutto a destinazione artigianale. La pratica contiene anche il deposito al Genio Civile di Massa Carrara n°S/1691 del 29.05.95. Successivamente è stata depositata una richiesta di proroga per il completamento delle opere a cui è seguito il deposito di una variante in corso d'opera per le modifiche alla struttura della porzione di edificio, oggi residenziale, che inizialmente era stata prevista in cemento armato mentre poi è stata comunicata la realizzazione in acciaio. La variante è corredata dai relativi grafici e dall'avvenuto deposito della pratica presso il Genio Civile di Massa. La CTU non ha trovato documenti relativi alla fine lavori e il certificato di agibilità/abitabilità del fabbricato. E' stata visionata anche la pratica presso il Genio Civile di Massa ed è stato trovato il deposito dell'Accertamento di Conformità Statica del 27.07.2011 prot. N°191813. Il 06.05.2006 è stata presentata una pratica DIA (Denuncia di Inizio Attività) n°936 per l'esecuzione di opere di divisione interna, cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato da laboratorio artigianale ad abitazione (sub.5) e realizzazione di nuovo porticato. Questa pratica non risulta perfezionata poiché non sono stati corrisposti gli oneri di urbanizzazione e di costruzione dovuti, non è stata data l'ultimazione dei lavori e non è stata dichiarata la conformità al progetto delle opere realizzate. E' stata inoltre depositata un'altra pratica DIA n°1111 il 07.03.2008 per divisione interna dello spazio laboratoriale di cui è stata prevista la suddivisione in due parti: una da progetto di 105 mq adibito ancora a laboratorio artigianale, l'altra di 125 mq ad uso magazzino. Anche quest'ultima pratica non è stata perfezionata con deposito di fine lavori e conformità al progetto, inoltre dal sopralluogo eseguito è emerso che la divisione che era stata prevista in mattoni forati non è stata ancora eseguita. Attualmente la suddivisione è stata creata con una



struttura in legno non tamponata in alcun modo ma che fa da sostegno ad elementi di tessuto. Secondo quanto riportato nelle relazioni tecniche allegare alle diverse pratiche depositate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Bagnone, il fabbricato è stato realizzato interamente con struttura in acciaio, il manto di copertura è in lamiera grecata in rame colbentata posata su tavolato in legno, inoltre "Il tamponamento esterno è in mattoni poroton intonacati internamente ed esternamente, le pareti divisorie interne dei servizi igienici saranno realizzate in mattoni forati posti a coltello di spessore 8 cm".

Il locale magazzino identificata al sub.8 è separato dal subalterno 7 solo grazie ad un telaio in legno chiuso con l'applicazione di tappezzeria, non esiste attualmente una vera separazione fisica tra i due subalterni. Lo spazio magazzino viene utilizzato dagli attuali proprietari come vano unico con destinazione soggiorno. In questo locale sono state realizzate le scale, con struttura in legno, per poter accedere alla zona soppalco realizzata abusivamente al di sopra del sub. 7. Sulla parete a nord-est si trova la porta di accesso al sub.5. La superficie netta è di circa mq 137,17.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

- Cod. Fiscale [redacted]
- Stato Civile: Coniugato con [redacted] l'08.03.1977 in regime di comunione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: L'intestazione catastale corretta è [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 149,40

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1993

L'edificio è stato ristrutturato nel: Il fabbricato non ha subito ristrutturazioni significative.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. altezza media di circa 4,45 m con un'altezza minima di 4 m e massima di 4,91 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano, di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: Normale



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: acciaio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: acciaio condizioni: buone
Travi	materiale: acciaio condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: sufficienti
-----------------	--

NOTE: Gli infissi sono con vetro singolo e non a norma.

Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno condizioni: normali
-----------------	---

NOTE: L'unico infisso interno è la porta che mette in comunicazione sub. 8 e 5.

Manto di copertura	materiale: lamiera grecata condizioni: normale
--------------------	---

Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
----------------	---

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 84 / 2017

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Fine anni 90 inizio 2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stata trovata la conformità dell'impianto tra i documenti depositati presso il Comune di Bagnone e neppure una dichiarazione di conformità a firma del progettista incaricato dalla proprietà.

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
--	----

Scarichi:

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



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	149,40	1,00	149,40
		149,40		149,40

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Bagnone

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratorio artigianale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 640

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;
- Ufficio tecnico di Comune 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 abitazioni civili in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 800,00 €/mq di ad un massimo di 1200,00 €/mq. Il valore di mercato per laboratori artigianali/magazzini va da un minimo di 460 €/mq ad un massimo di 640 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (700 €/mq) **€ 81.767,00**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ingresso/Angolo cottura/Pranzo/Soggiorno	56,99	€ 800,00	€ 45.592,00
Ripostiglio/Lavanderia	7,10	€ 800,00	€ 5.680,00
Camera 1	15,35	€ 800,00	€ 12.280,00
Bagno	12,49	€ 800,00	€ 9.992,00
Camera 2	20,12	€ 800,00	€ 16.096,00
Disimpegno	4,76	€ 800,00	€ 3.808,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.448,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 73.194,56
Valore Corpo			€ 82.803,19
Valore complessivo intero			€ 82.803,19
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.803,19

Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7. Laboratorio artigiano [LA]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (450 €/mq) **€ 42.682,50**



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio artigianale	83,07	€ 550,00	€ 45.688,50
Bagno	5,04	€ 550,00	€ 2.772,00
Ripostiglio	5,77	€ 550,00	€ 3.173,50
Vano tecnico	0,97	€ 550,00	€ 532,95
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.166,95
Valore Corpo			€ 47.424,73
Valore complessivo intero			€ 47.424,73
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.424,73

Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8. Magazzino [M]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (450 €/mq) € 67.230,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	149,40	€ 550,00	€ 82.170,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.170,00
Valore Corpo			€ 74.700,00
Valore complessivo intero			€ 74.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.700,00

Accessorio a tutti e tre i corpi identificato al Catasto Urbano al Fg.84 Mapp. 377 sub. 6

- Costituito da giardino di pertinenza al fabbricato.
- Sviluppa una superficie complessiva di 1132,44 mq.
- Destinazione urbanistica: zona "E1" aree ad esclusiva funzione agricola e



sottoposta a vincolo paesaggistico.

- Valore a corpo: € 62284,20.
- Il sub. 6 catastalmente è definito come bene comune non censibile ai subalterni 5, 7 e 8.

NOTE: Il calcolo del valore dell'area di sedime del fabbricato è stato ricavato sottraendo alla superficie catastale complessiva del mappale 377, pari a 1981 mq, la superficie catastale del sub. 3 (360 mq), la superficie lorda dell'intero fabbricato (398,56 mq) e l'area del sub. 1 di 90 mq. E' stato attribuito un valore pari al 10% di 550 €/mq poiché tale area non si configura come un giardino di pertinenza unicamente ad un fabbricato residenziale ma come un'area comune sia ad unità abitativa che a magazzino e laboratorio artigianale.

Il mappale identificato al Fg. 84 part. 377 è suddiviso in 6 mappali così descritti catastalmente:

- sub. 1 Area urbana,
- sub. 3 Area urbana,
- sub. 5 Civile abitazione,
- sub. 6 Bene comune non censibile ai sub. 5, 7 e 8,
- sub. 7 Laboratorio per arti e mestieri,
- sub. 8 Locale di deposito.

Si fa notare che i due subalterni 1 e 3 non sono stati inclusi nell'atto di pignoramento.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Area esterna di pertinenza	116,81mq	€ 82.803,19	€ 82.803,19
Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7	Laboratorio artigiano [LA]	94,85 mq	€ 47.424,73	€ 47.424,73
Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8	Magazzino [M]	149,40 mq	€ 74.700,00	€ 74.700,00



Accessorio Fg. 84 Mapp. 377 sub.6	Bene Comune non Censibile	Circa 1142,44 mq	€ 62.284,20	€ 62.284,20
Totale			€ 267.212,12	€ 267.212,12

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 40.081,82

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- spese catastali
- spese urbanistiche

€ 1.491,10

€ 71.169,03

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 154.470,17

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 154.470,17

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 58 pagine e 9 allegati (153 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:
27-12-2017

L'Esperto alla stima
Sara Mannini

ALLEGATI

ALLEGATO 1. VERBALE SOPRALLUOGO DEL 20.09.2017

ALLEGATO 2. RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 3. DOCUMENTI CATASTO

- MAPPA CATASTALE
- ELENCO SUBALTERNI
- PLANIMETRIA FG.84 MAPP.377 SUB.5
- PLANIMETRIA FG.84 MAPP.377 SUB.7
- PLANIMETRIA FG.84 MAPP.377 SUB.8
- ELABORATO PLANIMETRICO
- VISURA STORICA FG.84 MAPP.377 SUB.5
- VISURA STORICA FG.84 MAPP.377 SUB.7
- VISURA STORICA FG.84 MAPP.377 SUB.8
- VISURA STORICA FG.84 MAPP.8
- VISURA STORICA FG.84 MAPP.377 SUB.3
- VISURA FG.84 MAPP.377 SUB.1
- VISURA STORICA FG.84 MAPP.377 SUB.2
- VISURA STORICA FG.84 MAPP.14
- VISURA STORICA FG.84 MAPP.6
- VISURA STORICA FG.84 MAPP.341
- VISURA STORICA FG.84 MAPP.339
- VISURA STORICA FG.84 MAPP.354
- VISURA STORICA FG.84 MAPP.346
- VISURA STORICA FG.84 MAPP.377
- VISURA STORICA FG.84 MAPP.340

ALLEGATO 4. DOCUMENTI CONSERVATORIA

- ISPEZIONE ORDINARIA FG.84 MAPP.377 SUB.5
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.84 MAPP.377 SUB.6
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.84 MAPP.377 SUB.7
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.84 MAPP.377 SUB.8
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.84 MAPP.377 SUB.4
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.84 MAPP.377 SUB.2
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.84 MAPP.341



- ISPEZIONE ORDINARIA FG.84 MAPP.340
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.84 MAPP.339
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.84 MAPP.354
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.84 MAPP.346
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.84 MAPP.6 E MAPP.6/A
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.84 MAPP.377 SUB.3
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.84 MAPP.377 SUB.1
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.84 MAPP.14
- ISPEZIONE ORDINARIA RG.9591 RP.7002
- ISPEZIONE ORDINARIA RG. 2792 RP.454
- ISPEZIONE ORDINARIA RG.12756 RP.2996
- ISPEZIONE ORDINARIA RG.663 RP.59
- ISPEZIONE ORDINARIA RG.5392 RP.3799

ALLEGATO 5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 6. ISTANZA COMUNE E RELATIVA RISPOSTA

ALLEGATO 7. CERTIFICATO DI MATRIMONIO E STATO DI FAMIGLIA

ALLEGATO 8. RESTITUZIONE RILIEVO METRICO

ALLEGATO 9. VISURA CAMERALE AGGIORNATA AL 18.12.2017



TRIBUNALE DI MASSA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **84/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28.11.2018 ore 10:00**

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

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Torre**

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA
Lotto 001 - Abitazione, magazzino e laboratorio artigianale

Esperto alla stima: **Sara Mannini**

Codice fiscale: **MNNSRA73P56F023F**

Studio in: **Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa**

Telefono: **0585 8323063**

Email: **frasara-ms@libero.it/sara@uparchitettura.com**

Pec: **sara.mannini@ingpec.eu**

In data 28.08.2017 il Giudice dell'Esecuzione in epigrafe presso il Tribunale di Massa, Dr.ssa Elisa Pinna, ha nominato la sottoscritta Dott.ssa Sara Mannini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Massa al N°788, quale perito estimatore. La CTU ha depositato giuramento di accettazione incarico presso la Cancelleria Telematica in data 11.09.2017.

In data 11.01.2018 veniva depositato il Rapporto di Valutazione dei beni oggetto di pignoramento. Il 18.09.2018 il Giudice dell'Esecuzione, a scioglimento della riserva assunta durante l'udienza del 17.09.2018, richiedeva alla sottoscritta di aggiornare la perizia di stima includendo i nuovi mappali identificati al Catasto Fabbricati al fg.84 part.377 e sub.1 e 3 a cui è stato esteso il pignoramento.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI A CUI E' STATO ESTESO IL PIGNORAMENTO

Identificativo corpo 4: Area Urbana Fg. 84 Mapp. 377 sub. 1

Area Urbana sito in CAP: 54021 frazione: La Piana, Corvarola, comune di Bagnone, località La Piana, Corvarola

Quota e tipologia del diritto 1/1

Ulteriori informazioni sul debitore: Il bene è intestato a Società [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED]
- foglio 84,
- particella 377,
- subalterno 1,
- indirizzo località La Piana,
- comune Bagnone,
- categoria Area Urbana,
- consistenza 90 mq,



Derivante da:

- ◆ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.02.2011 prot. MS0024680 in atti dal 17.02.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.11309.1/2011).
- ◆ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.07.2002 prot. 71433 in atti dal 18.07.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.15566.1/2002).
- ◆ DIVISIONE del 21.09.2001 prot. n.93004 in atti dal 21.09.2001 DIVISIONE (N.4435.1/2001).
- ◆ IN CORSO DI COSTRUZIONE del 11.07.2001 prot. n.69571 in atti dal 11.07.2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (N.987/2001)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il corpo in oggetto confina a nord-ovest con strada pubblica (Strada delle Piane) e in parte con part.396, a sud-ovest con stesso foglio e mappale 394, a sud-est con stesso foglio e stessa particella ma sub.6. Il lotto sul quale è realizzato il fabbricato, fg.84 mapp.377, confina a nord-est con stesso foglio mapp.li 341, 343 e 385, a sud-est con stesso foglio mapp. 385, a sud-ovest con stesso foglio mapp.li 385, 387, 353, 357 e 349, a nord-ovest confina con stesso foglio mapp.li 394, 396 e strada pubblica.

Identificativo corpo 5: Area Urbana Fg. 84 Mapp. 377 sub. 3

Area Urbana sito in CAP: 54021 frazione: La Piana, Corvarola, comune di Bagnone, località La Piana, Corvarola

Quota e tipologia del diritto 1/1

Ulteriori informazioni sul debitore: Il bene è intestato a Società

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:



- foglio 84,
- particella 377,
- subalterno 3,
- indirizzo località La Piana,
- comune Bagnone,
- categoria Area Urbana,
- consistenza 360 mq,

Derivante da:

- ◆ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.02.2011 prot. MS0024683 in atti dal 17.02.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.11303.1/2011).
- ◆ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.07.2002 prot. 71435 in atti dal 18.07.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.15568.1/2002).
- ◆ DIVISIONE del 21.09.2001 prot. n.93004 in atti dal 21.09.2001 DIVISIONE (N.4435.1/2001).
- ◆ IN CORSO DI COSTRUZIONE del 11.07.2001 prot. n.69571 in atti dal 11.07.2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (N.987/2001)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il corpo in oggetto confina a nord-ovest con stesso foglio e stesso mappale ma sub.6, a sud-est e nord-est con stesso foglio part.385. Il lotto sul quale è realizzato il fabbricato, fg.84 mapp.377, confina a nord-est con stesso foglio mapp.li 341, 343 e 385, a sud-est con stesso foglio mapp. 385, a sud-ovest con stesso foglio mapp.li 385, 387, 353, 357 e 349, a nord-ovest confina con stesso foglio mapp.li 394, 396 e strada pubblica.

2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

2.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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



Nessuna.

2.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

2.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

2.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

2.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Massa in data 26/07/2018 ai nn. 2391 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 29.08.2018 ai nn. 7876/6060;

Dati precedenti relativi ai corpi 4 e 5: Area Urbana Fg. 84 Mapp. 377 sub. 1 e 3

2.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

2.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti* / *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

2.3 **Misure Penali**

Nessuna.

3. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

DOT.T.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



proprietario/i ante ventennio al 05/03/1982.

Titolare/Proprietario:

- [redacted] proprietaria per 1/2;
- [redacted] proprietaria per 1/2

dal 05/03/1982 al 02/06/1990. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morichelli Vertere, in data 05/03/1982, ai nn. 389; registrato a Massa Carrara, in data 23/03/1982, ai nn. Vol. 149 n°590.

Titolare/Proprietario:

- [redacted] proprietaria per 1/2;
- [redacted] proprietaria per 1/2

dal 02/06/1990 al 22/11/1990. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morichelli Vertere, in data 02/06/1990, ai nn. 11559; trascritto a Massa Carrara, in data 15/06/1990, ai nn. 4408/3342.

Titolare/Proprietario:

- [redacted] proprietaria per l'intero

dal 22/11/1990 al 20/03/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morichelli Vertere, in data 22/11/1990, ai nn. 12452; trascritto a Massa Carrara, in data 12/12/1990, ai nn. 9099/6846.

Titolare/Proprietario:

- [redacted]

dal 20/03/2002 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio La Rosa Carmelo, in data 20/03/2002, ai nn. 45947; trascritto a Massa Carrara, in data 23/03/2002, ai



nn. 2791/1968.

NOTE: Con un atto del 05.01.2007 a rogito del Notaio Morichelli Vertere Rep. 78988, registrato a Massa Carrara il 25.01.2007 RP 581e RG 870, è stata variata la ragione sociale della società in

Dati precedenti relativi ai corpi 4 e 5: Area Urbana Fg. 84 Mapp. 377 sub. 1 e 3

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1 COMPOSTO DA FG.84 PART.377 SUB. 1, 3, 5, 6, 7 E 8

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Area esterna di pertinenza	116,81mq	€ 82.803,19	€ 82.803,19
Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7	Laboratorio artigiano [LA]	94,85 mq	€ 47.424,73	€ 47.424,73
Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8	Magazzino [M]	149,40 mq	€ 74.700,00	€ 74.700,00
Accessorio Fg. 84 Mapp. 377 sub. 6	Bene Comune non Censibile	Circa 1142,44 mq	€ 62.284,20	€ 62.284,20
Aree Urbane Fg.84 Mapp.377 sub.1 e 3	Aree Urbane	90 mq + 360 mq	€ 19.800,00	€ 19.800,00
Totale			€ 287.012,12	€ 287.012,12

5.1 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI 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%)	€ 43.051,82
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
• spese catastali	€ 1.491,10
• spese urbanistiche	€ 31.102,03
• onorario tecnico abilitato	€ 19.032,00
5.2 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 192.335,17
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 192.335,17

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 8 pagine e 9 allegati (57 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:
05.10.2018

L'Esperto alla stima
Sara Mannini



ALLEGATI

ALLEGATO A.1. DOCUMENTI CATASTO

- VISURA STORICA FG.84 PART.377 SUB.1
- VISURA STORICA FG.84 PART.377 SUB.2

ALLEGATO B.2. DOCUMENTI CONSERVATORIA

- ISPEZIONE ORDINARIA FG.84 PART.377 SUB.1
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.84 PART.377 SUB.3
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.12754 RP.7907
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.7876 RP.6060
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.11673 RP.7177
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.13337 RP.2617
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.12754 RP.7907



TRIBUNALE DI MASSA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: UNICREDIT S.P.A.

contro: 

N° Gen. Rep. 84/2017
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28.11.2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Dott. Simone Torre

INTEGRAZIONE
AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA
Lotto 001 - Abitazione, magazzino e laboratorio artigianale

Esperto alla stima: Sara Mannini

Codice fiscale: MNNSRA73P56F023F

Studio in: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

Telefono: 0585 8323063

Email: fra.sara-ms@libero.it/sara@uparchitettura.com

Pec: sara.mannini@ingpec.eu



In data 28.08.2017 il Giudice dell'Esecuzione in epigrafe presso il Tribunale di Massa, Dr.ssa Elisa Pinna, ha nominato la sottoscritta Dott.ssa Sara Mannini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Massa al N°788, quale perito estimatore. La CTU ha depositato giuramento di accettazione incarico presso la Cancelleria Telematica in data 11.09.2017.

In data 11.01.2018 veniva depositato il Rapporto di Valutazione dei beni oggetto di pignoramento. Il 18.09.2018 il Giudice dell'Esecuzione, a scioglimento della riserva assunta durante l'udienza del 17.09.2018, richiedeva alla sottoscritta di aggiornare la perizia di stima includendo i nuovi mappali identificati al Catasto Fabbricati al fg.84 part.377 e sub.1 e 3 a cui è stato esteso il pignoramento. L'aggiornamento veniva depositato in data 09.10.2018. A seguito di ulteriore controllo è risultato che su entrambe i subalterni grava:

- **Ipoteca giudiziale attiva:** A favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.p.a. contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 28000,00; Importo capitale: € 14334,68 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 27/01/2015 ai nn. 128; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/01/2015 ai nn. 663/59

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 1 e 3

Questo onere non è risulta tra le iscrizioni presenti nella ispezione aggiornata eseguita dalla CTU in data 03.10.2018. Si allega però l'ispezione della nota relativa all'ipoteca.

Si precisa inoltre che attraverso l'atto di precisazione rogitato dal Notaio Morchielli Vertere (rep. 78988/17696 del 05.01.2007) e registrato a Massa Carrara in data 25.10.2007 (RP 7907 e RG 12754) viene stabilito che:

"IL SIGNOR [REDACTED] PREMESSO: - CHE INSIEME AL SIGNOR [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] SOCIO DELLA SOCIETA' [REDACTED] LOCALITA' LA PIANA CORVAROLA N. 4, ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI [REDACTED] AL NUMERO DI ISCRIZIONE E CODICE FISCALE [REDACTED] E REA N. [REDACTED] - CHE CON ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO VERTERE MORICHELLI DI AULLA IN DATA 24 SETTEMBRE 2004 REP. 72051 (REG.TO AD AULLA IL 6 OTTOBRE 2004 AL N.100082 MOD.2) IL SIGNOR [REDACTED] RECEDEVA DALLA SOCIETA' SUDDETTA; - CHE IL SIGNOR [REDACTED] UNICO SOCIO RIMASTO, DECIDEVA DI CONTINUARE LA SOCIETA' CON IL CAPITALE RIDOTTO DI EURO 12.400, MODIFICANDO LA DENOMINAZIONE SOCIALE IN [REDACTED] OBBLIGANDOSI A SENSI DI LEGGE A RICOSTITUIRE ENTRO SEI MESI LA PLURALITA' DEI SOGI-PENA LO SCIoglimento DELLA SOCIETA'; - CHE CON ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO MORICHELLI IN DATA 5 GENNAIO 2007 REP 78988 (REG.TO AD AULLA IL 22 GENNAIO 2007 AL N.34) VENIVA PRECISATO CHE



LA SOCIETA' ERA INTESTATARIA DI BENI IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI BAGNONE; - CHE IL CAMBIO DI DENOMINAZIONE VENIVA TRASCRITTO A MASSA IL [REDACTED] AL N. [REDACTED] - CHE IN DATA 24 MARZO 2005, TRASCORSI I MESI SUDDETTI, IL [REDACTED], ESSENDO NELL'IMPOSSIBILITA' DI RICOSTITUIRE LA PLURALITA' DEI SOCI, DECIDEVADI PROSEGUIRE L'ATTIVITA' DELLA SOCIETA' COME DITTA INDIVIDUALE IDENTIFICATA COME [REDACTED]

[REDACTED]; - CHE LA DITTA INDIVIDUALE CON LA DENOMINAZIONE SUDDETTA SUBENTRAVA IN TUTTE LE POSIZIONI ATTIVE E PASSIVE GIA' IN CAPO ALLA SOCIETA', CON CONTINUITA' DI TUTTI I VALORI CONTABILI COSI' COME VENIVANO VOLTURATE IN CAPO ALLA DITTA INDIVIDUALE TUTTE LE LICENZE E/O AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA'; - CHE ALLO SCOPO DI PROCEDERE ALLA TRASCRIZIONE E VOLTURA IN CAPO ALLA DITTA INDIVIDUALE DEGLI IMMOBILI GIA' INTESTATI ALLA DISCIOLTA SOCIETA' SI RENDE NECESSARIO FORMALIZZARE QUANTO SOPRA; TUTTO CIO' PREMESSO AI FINI DELLA TRASCRIZIONE PRECISA: - CHE LA SOCIETA' [REDACTED] IN DATA 24 MARZO 2005 SI E' TRASFORMATA IN DITTA INDIVIDUALE CON LA DENOMINAZIONE [REDACTED]

CHE LA SOCIETA' [REDACTED] ERA INTESTATARIA DEI BENI POSTI IN COMUNE DI BAGNONE, LOCALITA' LA PIANA RIPORTATI NEL NCEU AL FOGLIO 84, PARTICELLE: - 377/1, LOCALITA' LA PIANA PT, AREA URBANA MQ.90, - 377/3, LOCALITA' LA PIANA PT, AREA URBANA DI MQ.360 - 377/4, LOCALITA' LA PIANA PT, CATEG.C/3, CL.1, MQ.245, SUP.CAT/MQ.249, RE 797,15 - 377/5, LOCALITA' LA PIANA PT, CATEG.A/4, CL.3, VANI 5, SUP.CAT/MQ.117, RE 206,58 - 377/6, LOCALITA' LA PIANA."

Quanto sopra riportato non modifica il valore della stima che viene di seguito riportata.



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1 COMPOSTO DA FG.84 PART.377 SUB. 1, 3, 5, 6, 7 E

8

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione Fg. 84 Mapp. 377 sub. 5	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Area esterna di pertinenza	116,81mq	€ 82.803,19	€ 82.803,19
Laboratorio artigianale Fg. 84 Mapp. 377 sub. 7	Laboratorio artigiano [LA]	94,85 mq	€ 47.424,73	€ 47.424,73
Magazzino Fg. 84 Mapp. 377 sub. 8	Magazzino [M]	149,40 mq	€ 74.700,00	€ 74.700,00
Accessorio Fg. 84 Mapp. 377 sub.6	Bene Comune non Censibile	Circa 1142,44 mq	€ 62.284,20	€ 62.284,20
Aree Urbane Fg.84 Mapp.377 sub.1 e 3	Aree Urbane	90 mq + 360 mq	€ 19.800,00	€ 19.800,00
Totale			€ 287.012,12	€ 287.012,12

5.1 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI 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%)	€ 43.051,82
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
• spese catastali	€ 1.491,10
• spese urbanistiche	€ 31.102,03
• onorario tecnico abilitato	€ 19.032,00
5.2 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 192.335,17
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 192.335,17



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 5 pagine e 1 allegato (10 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:
29.10.2018

L'Esperto alla stima
Sara Mannini



ALLEGATI

ALLEGATO C.I. DOCUMENTI CONSERVATORIA

- ISPEZIONE ORDINARIA FG.84 PART.377 SUB.1
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.84 PART.377 SUB.3
- NOTA DI ISCRIZIONE RG.663 RP.59



Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 03/10/2018 Ora 18:23:08
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile
Richiedente GLTNTN

Ispezione n. T303428 del 03/10/2018

Dati della richiesta

Immobile : Comune di BAGNONE (MS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 84 - Particella 377 - Subalterno 1
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 03/10/2018

Elenco immobili

Comune di BAGNONE (MS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0084 Particella 00377 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 23/03/2002 - Registro Particolare 1968 Registro Generale 2791
Pubblico ufficiale LA ROSA CARMELO Repertorio 45947 del 20/03/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 25/01/2007 - Registro Particolare 581 Registro Generale 870
Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Repertorio 78988 del 05/01/2007
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 7907 Registro Generale 12754
Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Repertorio 79988/17696 del 11/10/2007
ATTO TRA VIVI - ATTO DI PRECISAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 29/08/2018 - Registro Particolare 6060 Registro Generale 7876
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 2391 del
26/07/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 03/10/2018 Ora 18:28:36
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile
Richiedente GLTNTN

Ispezione n. T306152 del 03/10/2018

Dati della richiesta

Immobile : Comune di BAGNONE (MS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 84 - Particella 377 - Subalterno 3
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 03/10/2018

Elenco immobili

Comune di BAGNONE (MS) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0084 Particella 00377 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 23/03/2002 - Registro Particolare 1968 Registro Generale 2791
Pubblico ufficiale LA ROSA CARMELO Repertorio 45947 del 20/03/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 25/01/2007 - Registro Particolare 581 Registro Generale 870
Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Repertorio 78988 del 05/01/2007
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 7907 Registro Generale 12754
Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Repertorio 79988/17696 del 11/10/2007
ATTO TRA VIVI - ATTO DI PRECISAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 29/08/2018 - Registro Particolare 6060 Registro Generale 7876
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 2391 del
26/07/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MS 31835 del 2017

Ispezione n. MS 31841/5 del 2017

Inizio ispezione 18/09/2017 12:19:09

Tassa versata € 4,00

Richiedente MANNINI

Nota di iscrizione

Registro generale n. 663

Registro particolare n. 59

Presentazione n. 41 del 28/01/2015

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 27/01/2015
Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Sede MASSA (MS)

Numero di repertorio 128
Codice fiscale 80001780453

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 14.334,68
Interessi -

Tasso interesse annuo -
Spese -
Tasso interesse semestrale -
Totale € 28.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente AVV. CARLO MAURIZIO CECCHIERI
Indirizzo GALL.R. SANZIO INT. 1/38 MASSA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 4 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	Comune	A576 - BAGNONE (MS)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	84 Particella	337	Subalterno	1
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	-
Immobile n. 2	Comune	A576 - BAGNONE (MS)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	84 Particella	377	Subalterno	3
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	-
Immobile n. 3	Comune	A576 - BAGNONE (MS)			
	Catasto	FABBRICATI			

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MS 31835 del 2017

Ispezione n. MS 31841/5 del 2017

Inizio ispezione 18/09/2017 12:19:09

Tassa versata € 4,00

Richiedente MANNINI

Nota di iscrizione

Registro generale n. 663

Registro particolare n. 59

Presentazione n. 41 del 28/01/2015

Sezione urbana - Natura	Foglio 84 C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	Particella 377 Consistenza	Subalterno 4 245 metri quadri
Indirizzo	LOC. LA PIANA DI CORVAROLA		
Immobile n. 4	N. civico -		
Comune	A576 - BAGNONE (MS)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana - Natura	Foglio 84 A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Particella 377 Consistenza	Subalterno 5 117 metri quadri
Indirizzo	LOC. LA PIANA DI CORVAROLA		
Immobile n. 5	N. civico -		
Comune	A576 - BAGNONE (MS)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana - Natura	Foglio 84 X - FABBRICATO	Particella 377 Consistenza	Subalterno 6
Indirizzo	LOC. LA PIANA DI CORVAROLA		
	N. civico -		

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1	Comune M169 - ZERI (MS) Catasto FABBRICATI		
Sezione urbana - Natura	Foglio 62 A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Particella 424 Consistenza 4 vani	Subalterno 5
Indirizzo	FRAZ. ROSSANO		
Immobile n. 2	N. civico -		
Comune	M169 - ZERI (MS)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana - Natura	Foglio 62 CO - CORTE O RESEDE	Particella 425 Consistenza	Subalterno 3
Indirizzo	FRAZ. ROSSANO		
	N. civico -		

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1	Comune A576 - BAGNONE (MS) Catasto TERRENI		
Foglio Natura	81 Particella T - TERRENO	385	Subalterno Consistenza 38 are 76 centiare
Immobile n. 2	N. civico -		
Comune	A576 - BAGNONE (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio Natura	81 Particella T - TERRENO	523	Subalterno Consistenza 27 are 64 centiare

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MS 31835 del 2017

Ispezione n. MS 31841/5 del 2017

Inizio ispezione 18/09/2017 12:19:09

Tassa versata € 4,00

Richiedente MANNINI

Nota di iscrizione

Registro generale n. 663

Registro particolare n. 59

Presentazione n. 41 del 28/01/2015

Catasto	TERRENI				
Foglio	84 Particella	10	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	23 are 32 centiare	
Immobile n.	3				
Comune	A576 - BAGNONE (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	84 Particella	330	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	28 are 82 centiare	
Immobile n.	4				
Comune	A576 - BAGNONE (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	84 Particella	332	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	3 are 33 centiare	

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1	In qualità di				
Denominazione o ragione sociale		CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA			
Sede		CARRARA (MS)			
Codice fiscale		00581810454	Domicilio ipotecario eletto		C/O AVV. CARLO M. CECCHIERI GALL.R. SANZIO 1/38 MASSA
- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'		
Per la quota di	1/1				
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'		
Per la quota di	1/1				
- Relativamente all'unità negoziale n.	3	Per il diritto di	PROPRIETA'		
Per la quota di	1/1				
- Relativamente all'unità negoziale n.	4	Per il diritto di	PROPRIETA'		
Per la quota di	1/1				

Contro

Soggetto n. 1	In qualità di				
Cognome					Nome
Nato il					
Sesso					
Codice fiscale					
- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'		
Per la quota di	1/1				
- Relativamente all'unità negoziale n.	4	Per il diritto di	PROPRIETA'		
Per la quota di	1/2				

Soggetto n. 2	In qualità di				
Cognome					Nome
Nato il					

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MS 31835 del 2017

Ispezione n. MS 31841/5 del 2017

Inizio ispezione 18/09/2017 12:19:09

Tassa versata € 4,00

Richiedente MANNINI

Nota di iscrizione

Registro generale n. 663

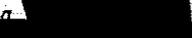
Registro particolare n. 59

Presentazione n. 41 del 28/01/2015

Sesso  Codice fiscale 
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Soggetto n. 3 In qualità di

Cognome  Nome 

Nata il  a 

Sesso  Codice fiscale 
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

GLI INTERESSI SONO SEMPLICI DAL 1/03/2014 COME PER CONTRATTO E COMUQNUE ENTRO I LIMITI DI CUI ALLA L.108/96 (IL TASSO ATTUALE APPLICATO PARTI AL 5,70%).

