
Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

N.R.G. E.I. **62/2021**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Anna Maria Giannecchini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Arch. Matteo Roselli

Codice fiscale: RSLMTT79M25B832G

Email: matteoroselli@gmail.com

Pec: matteo.roselli@archiworldpec.it



Beni in **Bagnone (MS)**

Località/Frazione **Bagnone (MS)**

Via della Repubblica 29

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: A - appartamento.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	5
2. DESCRIZIONE	5
3. STATO DI POSSESSO	6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
7. PRATICHE EDILIZIE.....	10
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	22



Beni in **Bagnone (MS)**
Località/Frazione **Bagnone (MS)**
Via della Repubblica 29

Lotto: 001 - Appartamento

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via della Repubblica 29

Note: Nella visura catastale l'immobile è stato identificato come categoria A/4-abitazioni di tipo popolare, il CTU, date le dimensioni e l'ubicazione in palazzina nel borgo storico di Bagnone, ritiene di dover trattare il bene al fine della redazione dell'elaborato peritale come A/2-abitazione di tipo civile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDAZIONE]

foglio **62**

particella **188**

subalterno **17**

indirizzo Via della Repubblica 29

piano 2

comune Bagnone

categoria A/4

classe 5

consistenza 6 vani

superficie totale: 155mq

rendita € 340.86

Derivante da:

Atto tra vivi – Divisione Atto notarile pubblico del 26-03-2021, Rogante notaio Mele Filippo, sede Ge-



nova (GE) n. repertorio 2025/1645

unità negoziale n.2, immobile 8: Comune di Bagnone, Catasto fabbricati fg.66 map.188 sub.17

[REDACTED]

Confini:

Il bene esecutato al fg.62 map.188 sub 17 è posto al piano secondo di palazzina composta complessivamente da tre piani terra (terra, primo e secondo piano), sottotetto, e uno seminterrato.

Confini catastali:

- nord-nord-ovest e ovest: fg.62 map.163 , altro mappale
- est: sub.16 , altro appartamento dell'edificio
- sud: sub.8 , bene comune non censibile, atrio e scale condominiali
- piano inferiore: piano primo, sub.14, altro appartamento dell'edificio

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Note sulla conformità catastale:

Dopo gli accessi ai documenti presenti presso il N.C.E.U., visure catastali, planimetrie catastali, elenco subalterni, ed estratto di mappa, il CTU non ha riscontrato difformità con lo stato di fatto dei luoghi rilevati. Il lotto originario era identificato al fg.62 map.188 sub 7, con VARIAZIONE del 16/12/2016 Pratica n. MS0060650 in atti dal 19/12/2016 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15558.1/2016) , il bene acquisiva lo stato ed il map.17 agli atti della procedura. **Per tanto il sottoscritto CTU dichiara la conformità catastale del bene esecutato oggetto della procedura identificato al fg.62 map.188 sub.17 .**



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

NO

Il bene oggetto di perizia al fg.62 map.188 sub.17 è di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene è situato in zona centrale del borgo di Bagnone, percorrendo via della Repubblica, uno dei due assi principali del paese, prima di attraversare il ponte sul Torrente Bagnone, troviamo sulla destra il fabbricato storico di cui il bene ne è un appartamento. Il fabbricato si trova in pieno centro storico, ma nonostante ciò, ben servito da parcheggi ad uso pubblico. Nel paese si respira la tipica aria dei borghi storici e medievali della Lunigiana.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

Servizi offerti dalla zona:

Comune (ottima)

Agenzie bancarie (ottima)

Poste (ottima)

Luoghi di culto (ottima)

Comando locale Carabinieri (ottima)

farmacie (ottima)

Teatro (ottima)

Fermata bus di linea (Buona)

Scuole di ogni grado (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali – agricole - turistico

Importanti centri limitrofi: Treschietto - Filetto – Villafranca in Lunigiana..

Attrazioni paesaggistiche: Il comune di Bagnone si trova in provincia di Massa Carrara e fa parte del Parco Nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano. Nel suo splendido paesaggio montano sono incastonati come gemme preziose antichi castelli e palazzi medievali. Alla bellezza del panorama si accompagnano



gli ottimi prodotti gastronomici del territorio dell'Alta Lunigiana, tra i quali sono rinomati le castagne, i funghi porcini e la cipolla di Treschietto, borgo situato nei dintorni di Bagnone. Quest'ultimo prende il nome dall'omonimo torrente, affluente di sinistra del fiume Magra. Il Torrente Bagnone attraversa il borgo medievale con cascatelle che creano incantevoli scorci paesaggistici. Nei dintorni di Bagnone, Bagnòn in dialetto della Lunigiana, è situato il borgo di Treschietto, famoso per le sue gustosissime cipolle, ma anche per i ruderi del suo castello a picco sul burrone del Monte Orsaro. Dirigendosi verso Jera s'incontrano i maestosi boschi di castagno, mentre a Vico e a Corlaga si possono ammirare gli antichi mulini ad acqua. Qui si macinano le ottime castagne dell'Appennino per produrre la farina dolce, tipica della zona. Da visitare nei dintorni di Bagnone sono anche Castiglione del Terziere e la pieve dei Santi Ippolito e Cassiano.

Attrazioni storiche: Tra le principali attrazioni della zona è il Castello di Bagnone, caratterizzato da un'alta torre cilindrica in pietra, l'unica struttura superstite della fortezza originaria. Con il passare del tempo, infatti, il castello ha mutato aspetto, essendo inglobato in parte da edifici minori della villa dei conti Ruschi-Noceti. La struttura fortificata, edificata nella seconda metà del Trecento dai Malaspina, aveva la funzione di controllare la viabilità in fondo alla valle, di particolare importanza per il passaggio della via Francigena. Sotto il dominio dei marchesi Malaspina Bagnone divenne feudo indipendente (1351). Nel XV secolo il borgo toscano entrò a far parte del territorio di egemonia della Repubblica Fiorentina e poi del Granducato di Toscana, rimanendovi fino al periodo napoleonico. Dopo il Congresso di Vienna Bagnone tornò sotto il Granducato di Toscana, ma nel 1849 fu annesso al Ducato di Parma. Con l'Unità d'Italia nel 1859 il paese fu inserito nella provincia di Massa e Carrara, di cui ancora oggi fa parte. Il borgo medievale, perfettamente conservato, affascina i visitatori con i suoi caratteristici muri in pietra e le antiche botteghe artigianali del vecchio mercato. Nei pressi del muro di cinta della villa dei conti Ruschi-Noceti sorge la chiesa di San Nicola, all'interno della quale si conserva un pulpito ligneo del XIII secolo. Purtroppo ciò che resta del castello è di proprietà privata e non si può visitare.

Principali collegamenti pubblici: Fermata bus di linea 150 m circa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** attiva

[REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: Atto giudiziario – Ipoteca Giudiziale – decreto Ingiuntivo

Importo ipoteca: € 35000

Importo capitale: € 29752,91

A rogito di Tribunale di Lucca in data 24/01/2020 ai nn. 348; Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 17/02/2020 ai nn. 1584/191

Note: Il bene pignorato è relativo all'unità negoziale n.1, immobile 11: Comune di Bagnone, Catasto fabbricati fg.66 map.188 sub.17 . Citazione sezione D alla nota di trascrizione: “ La presente iscrizione è eseguita sulla quota ad oggi indivisa di proprietà del debitore.”

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento**

[REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

A rogito di Ufficiali giudiziari Tribunale di Massa in data 01/06/2021 ai nn. 1018 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 09/06/2021 ai nn. 1584/191;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario [REDACTED] **dal**
26/03/2021 ad oggi (attuale proprietaria) . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Mele Filippo,
in data 26/03/2021, ai nn. 2025/1645; trascritto a Massa (MS), in data 19/04/2021, ai nn. 3692/2941.

Note: Bene esecutato indicato all'unità negoziale n.2, immobile 8: Comune di Bagnone, Catasto fabbricati fg.66 map.188 sub.17 [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] . La quota dei [REDACTED]

[REDACTED] **Citazione sezione D alla nota di trascrizione: " Unità immobiliari rispettivamente assegnate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a corpo e non a misura, con ogni loro diritto di passo e di accesso, con ogni loro accessione e pertinenza, servitù attiva e passiva così come finora praticate, con ogni loro inerente e proporzionale comproprietà condominiale in articolare (relativamente al fabbricato urbano sito in via della Repubblica) con la porzione di comproprietà (comune ai sub da 13 a 17 inclusi) sull'atro d'ingresso ed annesso ripostiglio e sulle scale nonché con la proporzionale comproprietà (anch'essa comune ai sub da 13 a 17 inclusi) sulla soffitta non abitabile, soprastante il secondo piano e raggiungibile tramite scala retrattile e botola. Con precisazione che restano assegnati** [REDACTED] **tutti i mobili che corredano lo stabile in via della Repubblica 29**



con la sola eccezione di una delle due librerie ubicate nell'ingresso, dell'enciclopedia medica in essa collocata e dei mobili, stampe e quadri che si trovano nella stanza rossa.”

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario [REDACTED]

proprietaria ante ventennio al 26/03/1996 .

Titolare/Proprietario [REDACTED]

[REDACTED] dal 26/03/2016 al 30/08/2019 . In forza di Atto per causa di morte - Certificato di successione - a rogito di Ufficio del Registro, Aulla, in data 06/02/1996, ai nn. 19/523; trascritto a Massa (MS), in data 26/03/2016, ai nn. 2353/1661.

Note: Trattasi di successione [REDACTED]), il bene oggetto di esecuzione è identificato come immobile n.29 dell'unità negoziale 1, censito al catasto fabbricati al fg.66 map.188 sub.7 . Nel 2016 con variazione catastale per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni, il bene cambia subalterno, il 7 viene soppresso e si genera il 17, ad oggi bene esecutato. [REDACTED] diventano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

Accettazione tacita eredità Atto notarile pubblico del 21-07-2016, rogante Notaio Morichelli Vertere, n. repertorio 88063/23931 unità negoziale 1 , immobile n.29: Comune di Bagnone, Catasto fabbricati fg.66 map.188 sub.7 sogg. a favore: [REDACTED]

[REDACTED] Trascritta a Massa (MS) il 02-08-2016 numero RG2353 numero RP1661

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 30/08/2019 al 26/03/2021 . In forza di Atto per causa di morte - Certificato di successione - Successione testamentaria - a rogito di Atto amministrativo, Aulla, in data 30/08/2019, ai nn. 235366/88888/19; trascritto a Massa (MS), in data 02/09/2019, ai nn. 7799/943.

Note: [REDACTED]

[REDACTED] Citazione sezione D alla nota di trascrizione: “ Devoluzione per testamento: Pubblico Ufficiale Notaio Luigi Cattaneo pubblicato il 21-05-2019, registrato il 23-05-2019, serie 1T, numero 0 02944 Ufficio DPMS UT Massa-Carrara, [REDACTED] – erede- nuora/genero”. [REDACTED] eredita la quota di 1/2 del bene esecutato.

Accettazione tacita dell'eredità Atto notarile pubblico del 26-03-2021, Rogante notaio Mele Filippo, sede Genova (GE) n. repertorio 2025/1645 unità negoziale n.1, immobile 14: Comune di Bagnone, Ca-



tasto fabbricati fg.66 map.188 sub.17; [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 , per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2, in regime di separazione di beni; [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 , per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2

NOTA all'accettazione tacita dell'eredità: Citazione sezione D alla nota di trascrizione: "[REDACTED] disponendo delle proprie sostanze con suo filiale testamento olografo datato 09-10-2016 pubblicato in data 21-05-2019 con verbale ricevuto dal notaio Luigi Cattaneo di Montignoso n.29.087 del rep e n. 15.298 della racc. registarto a carrara il 23-05-2019 n.2944 con quale testamento il de cuius nominava sua ere [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 729

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Interventi riguardanti l'esterno della palazzina

Per lavori: Rifacimento della copertura in legname e della facciata dell'immobile inserito nel Borgo di Bagnone via Repubblica al N.C.E.U. fg.62 map.118

Presentazione in data 03/10/1998 al n. di prot. 4896

Numero pratica: 1/99

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sostituzione veranda con recupero funzionale

Presentazione in data 19/01/1999 al n. di prot. 262

NOTE: Tale C.E. viene annullata d'ufficio in data 31-12-2002 , in quanto mancante di documenti ad integrazione. Infatti è presente nella pratica il parere della Commissione Edilizia Comunale, la quale con seduta del 21-01-99 e verbale n.229 esprime parere favorevole alla richiesta di C.E. adempiendo alle seguenti prescrizioni:

- sostituzione dei serramenti al piano primo con finestra alla toscana
- sostituzione dei serramenti con due finestre alla toscana al piano secondo o in alternativa con loggia terra-tetto con ringhiera di protezione
- i serramenti dovranno essere in legno



Inoltre (citazione): "...di prega S.V. di voler fornire a questo Ufficio tecnico Urbanistica, i necessari chiarimenti e di integrare la stessa domanda con la presentazione dei seguenti documenti:

- Generalità dei richiedenti con relativo codice fiscale
- N.1 marca da bollo da L.20.000
- Elaborati grafici in scala così come modificati parere Commissione Edilizia
- Relazione tecnica così come modificata parere Commissione Edilizia
- Atto di notorietà attestante la proprietà o controfirma della domanda all'Ufficio Urbanista preposto
- relazione igienico sanitaria vistata funzionario USL "

Tali integrazione non sono state prodotte.

Numero pratica: 5526

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria della copertura di fabbricato con installazione sistema anticaduta "Linea Vita" e "ripassatura" della copertura con sostituzione parte manto degradato in margliesi

Presentazione in data 03/12/2013 al n. di prot. 5526

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il sottoscritto CTU interrogando la cartografia storica con il responsabile dell'ufficio urbanistica, ha evidenziato che la palazzina di cui fa parte il bene esecutato, è un edificio storico sito nel borgo storico di Bagnone. Nelle carte storiche del comune, si trovano tracce dell'impianto originario del palazzo: primo impianto risalente al XV-XVII sec. , ampliamento XVIII-VIV sec. , inoltre da una relazione tecnica integrativa di progetto relativa ad una pratica presentata, si evincono le seguenti fasi storico-costruttive:

- realizzazione del nucleo originario lungo via della Gora: sec. XVI
- ampliamento e collegamento voltato con Palazzo Querni: sec.XVIII
- realizzazione di un corpo aggiunto con porticato al p.t. su lato nord: sec.XVIII
- realizzazione di ampliamento sul lato fiume: sec.XIX
- innalzamento corpo aggiunto: XX anni 30-40
- realizzazione veranda al secondo piano: sec.XX anni 50

Date le informazioni storiche reperite si può dichiarare la legittimità dell'intero fabbricato.

Per quanto concerne le pratiche urbanistiche presentate, la ricerca presso gli archivi del Comune di Bagnone ha prodotto:



- D.I.A. n.279 del 03-10-1998 Rifacimento della copertura in legname e della facciata dell'immobile inserito nel Borgo di Bagnone via Repubblica al N.C.E.U. fg.62 map.118 [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 1/99 del 19-01-1999 Sostituzione veranda con recupero funzionale [REDACTED]
- S.C.I.A. del 03-12-2013 protocollo n.5526 Opere di manutenzione straordinaria della copertura di fabbricato con installazione sistema anticaduta "Linea Vita" e "ripassatura" della copertura con sostituzione parte manto degradato in marsigliesi. [REDACTED]

Analizzando le pratiche sopracitate quella che interessa maggiormente il bene eseguito è la C.E. 1/99, trattasi di opere relative alla veranda al secondo piano, sostituzione infissi su intero corpo veranda, e rifacimento intonaci su intero corpo veranda e facciata corrispondente.

Dalla documentazione alla C.E. il CTU ha riscontrato le seguenti difformità.

Tale C.E. viene annullata d'ufficio in data 31-12-2002 , in quanto mancante di documenti ad integrazione. Infatti è presente nella pratica il parere della Commissione Edilizia Comunale, la quale con seduta del 21-01-99 e verbale n.229 esprime parere favorevole alla richiesta di C.E. adempiendo alle seguenti prescrizioni:

- sostituzione dei serramenti al piano primo con finestra alla toscana
- sostituzione dei serramenti con due finestre alla toscana al piano secondo o in alternativa con loggia terra-tetto con ringhiera di protezione
- i serramenti dovranno essere in legno

Inoltre (citazione): "...di prega S.V. di voler fornire a questo Ufficio tecnico Urbanistica, i necessari chiarimenti e di integrare la stessa domanda con la presentazione dei seguenti documenti:

- Generalità dei richiedenti con relativo codice fiscale
- N.1 marca da bollo da L.20.000
- Elaborati grafici in scala così come modificati parere Commissione Edilizia
- Relazione tecnica così come modificata parere Commissione Edilizia
- Atto di notorietà attestante la proprietà o controfirma della domanda all'Ufficio Urbanista preposto
- relazione igienico sanitaria vistata funzionario USL "

Tali integrazione non sono state prodotte.

Inoltre esaminando gli elaborati grafici e lo stato dei luoghi, vi è una discrepanza nella pianta del piano secondo (bene oggetto dell'esecuzione). Nella rappresentazione dello stato di progetto, viene demolito il locale caldaia sito nella veranda ed ampliato il bagno sino ad occupare porzione della veranda stessa. Da sopralluogo il CTU ha potuto verificare che il locale caldaia è stato demolito ma l'ampliamento del bagno non è stato realizzato. Per quanto concerne il disegno degli infissi e delle facciate, lo stato di fatto (e realizzato) non è conforme nel disegno e nel materiale degli stessi. Infatti



vi sono dei serramenti in alluminio scorrevoli e non in legno e "alla toscana" come prescritto nel parere della Commissione Edilizia.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità in sanatoria art.209 della l.r.t. 65/2014

- presentazione di SCIA in sanatoria per il ripristino delle opere in ottemperanza alle prescrizioni ed alle richieste di integrazione come da parere Commissione Edilizia del 21-01-99
- pagamento della sanzione pecuniaria

Descrizione delle opere da sanare: sostituzione infissi in alluminio veranda con infissi in legno come da prescrizioni adempimento alle prescrizioni della Commissione Edilizia Comunale

Incarico professionale per redazione e presentazione

Accertamento di conformità in sanatoria art.209 della l.r.t. 65/2014 :	€ 1.500,00
Sanzione pecuniaria:	€ 2.000,00
Diritti di segreteria + bolli:	€ 282,00
sostituzione infissi:	€ 4.320,00
Oneri Totali:	€ 8.102,00

Note sulla conformità edilizia: Il CTU fa presente che le informazioni e le procedure per la regolarizzazione dell'immobile sono state concordate con l'ufficio comunale competente (Urbanistica) al tempo della stesura del seguente rapporto peritale.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	<ol style="list-style-type: none"> 1) Piano Strutturale Intercomunale 2) Regolamento urbanistico – Variante generale 3) Regolamento urbanistico – Variante Semplificata
In forza della delibera:	<ol style="list-style-type: none"> 1) D.C.C. n.2 del 30-03-2021 2) D.C.C. n.5 del 16-01-2014 3) D.C.C. n.14 del 08-03-2018
Norme tecniche di attuazione:	fg.62 map.188 in zona "A" <i>Insedimenti impianto storico, nella sottozona "Aib" Centri e nuclei storici di antica formazione soggetti a Piano di recupero (Bagnone)</i> di cui all'art.40 del vigente R.U.
Immobile soggetto a convenzione:	no
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI l'area ricade:



	<ul style="list-style-type: none"> - in parte in <u>vincolo idrogeologico</u> ai sensi del R.D.L. 3267/1923 in quanto area boscata ai sensi della L.R. 39/2000 Legge forestale della Toscana - in parte in <u>vincolo paesaggistico</u> 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 "g" e lettera "c" .
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il sottoscritto CTU interrogando la cartografia storica con il responsabile dell'ufficio urbanistica, ha evidenziato che la palazzina di cui fa parte il bene esecutato, è un edificio storico sito nel borgo storico di Bagnone. Nelle carte storiche del comune, si trovano tracce dell'impianto originario del palazzo: primo impianto risalente al XV-XVII sec. , ampliamento XVIII-VIV sec. , inoltre da una relazione tecnica integrativa di progetto relativa ad una pratica presentata, si evincono le seguenti fasi storico-costruttive:

- realizzazione del nucleo originario lungo via della Gora: sec. XVI
- ampliamento e collegamento voltato con Palazzo Querni: sec.XVIII
- realizzazione di un corpo aggiunto con porticato al p.t. su lato nord: sec.XVIII
- realizzazione di ampliamento sul lato fiume: sec.XIX
- innalzamento corpo aggiunto: XX anni 30-40
- realizzazione veranda al secondo piano: sec.XX anni 50

Date le informazioni storiche reperite si può dichiarare la legittimità dell'intero fabbricato.

Per quanto concerne le pratiche urbanistiche presentate, la ricerca presso gli archivi del Comune di Bagnone ha prodotto:

- **D.I.A. n.279 del 03-10-1998 Rifacimento della copertura in legname e della facciata dell'immobile inserito nel Borgo di Bagnone via Repubblica al N.C.E.U. fg.62 map.118** [REDACTED]
- **Concessione Edilizia n. 1/99 del 19-01-1999 Sostituzione veranda con recupero funzionale** [REDACTED]
- **S.C.I.A. del 03-12-2013 protocollo n.5526 Opere di manutenzione straordinaria della copertura di fabbricato con installazione sistema anticaduta "Linea Vita" e "ripassatura" della copertura con sostituzione parte manto degradato in marsigliesi.** [REDACTED]



Analizzando le pratiche sopracitate quella che interessa maggiormente il bene eseguito è la C.E. 1/99, trattasi di opere relative alla veranda al secondo piano, sostituzione infissi su intero corpo veranda, e rifacimento intonaci su intero corpo veranda e facciata corrispondente.

Dalla documentazione alla C.E. il CTU ha riscontrato le seguenti difformità.

Tale C.E. viene annullata d'ufficio in data 31-12-2002 , in quanto mancante di documenti ad integrazione. Infatti è presente nella pratica il parere della Commissione Edilizia Comunale, la quale con seduta del 21-01-99 e verbale n.229 esprime parere favorevole alla richiesta di C.E. adempiendo alle seguenti prescrizioni:

- sostituzione dei serramenti al piano primo con finestra alla toscana
- sostituzione dei serramenti con due finestre alla toscana al piano secondo o in alternativa con loggia terra-tetto con ringhiera di protezione
- i serramenti dovranno essere in legno

Inoltre (citazione): "...di prega S.V. di voler fornire a questo Ufficio tecnico Urbanistica, i necessari chiarimenti e di integrare la stessa domanda con la presentazione dei seguenti documenti:

- Generalità dei richiedenti con relativo codice fiscale
- N.1 marca da bollo da L.20.000
- Elaborati grafici in scala così come modificati parere Commissione Edilizia
- Relazione tecnica così come modificata parere Commissione Edilizia
- Atto di notorietà attestante la proprietà o controfirma della domanda all'Ufficio Urbanista preposto
- relazione igienico sanitaria vistata funzionario USL "

Tali integrazione non sono state prodotte.

Inoltre esaminando gli elaborati grafici e lo stato dei luoghi, vi è una discrepanza nella pianta del piano secondo (bene oggetto dell'esecuzione). Nella rappresentazione dello stato di progetto, viene demolito il locale caldaia sito nella veranda ed ampliato il bagno sino ad occupare porzione della veranda stessa. Da sopralluogo il CTU ha potuto verificare che il locale caldaia è stato demolito ma l'ampliamento del bagno non è stato realizzato. Per quanto concerne il disegno degli infissi e delle facciate, lo stato di fatto (e realizzato) non è conforme nel disegno e nel materiale degli stessi. Infatti vi sono dei serramenti in alluminio scorrevoli e non in legno e "alla toscana" come prescritto nel parere della Commissione Edilizia.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità in sanatoria art.209 della l.r.t. 65/2014

- presentazione di SCIA in sanatoria per il ripristino delle opere in ottemperanza alle prescrizioni ed alle richieste di integrazione come da parere Commissione Edilizia del 21-01-99
- pagamento della sanzione pecuniaria

Descrizione delle opere da sanare: sostituzione infissi in alluminio veranda con infissi in legno come da prescrizioni adempimento alle prescrizioni della Commissione Edilizia Comunale



Incarico professionale per redazione e presentazione

Accertamento di conformità in sanatoria art.209 della l.r.t. 65/2014 :	€ 1.500,00
Sanzione pecuniaria:	€ 2.000,00
Diritti di segreteria + bolli:	€ 282,00
sostituzione infissi:	€ 4.320,00
Oneri Totali:	€ 8.102,00

Note sulla conformità edilizia: Il CTU fa presente che le informazioni e le procedure per la regolarizzazione dell'immobile sono state concordate con l'ufficio comunale competente (Urbanistica) al tempo della stesura del seguente rapporto peritale.

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - appartamento

Il bene esecutato è un appartamento posto al secondo piano di palazzina storica sita nel borgo storico di Bagnone. Nelle carte storiche del comune, trovano tracce dell'impianto originario del palazzo: primo impianto risalente al XV-XVII sec. , ampliamento XVIII-VIV sec. Da via della Repubblica, al civico 29, si accede all'atro e vano scale condominiale in comune con tutte le unità immobiliari dell'edificio, salendo le scale si giunge al secondo piano, pianerottolo si accede a tre unità immobiliari, la porta che troviamo sulla destra è quella di accesso al bene pignorato il sub.17, il quale occupa circa la metà della superficie del piano, quindi di ampia metratura. Il bene è disabitato da diversi anni, ne è conferma lo stato di manutenzione delle pareti , dove vediamo affiorare muffe causate principalmente ad una cattiva aereazione dato lo stato di abbandono. Inoltre l'intonaco presenta in diversi parti delle crepe dovute all'usura. I vani sono vuoti tranne la cucina ed una stanza utilizzata come magazzino di vecchi mobili. L'impianto distributivo è classico, entrando ci troviamo in un corridoio, elemento distributivo dell'appartamento: la parete di destra è quella in comune con sub.16, su quella di sinistra si aprono tre porte , e in quella di fronte abbiamo un'altra porta. Partendo dalla prima apertura alla nostra destra abbiamo:

- porta di accesso ad un lungo disimpegno il qual ad accesso al bagno, questo è completo di tutti i sanitari e di una finestra che si affaccia sul prospetto retro dell'edificio. Pavimento in cotto e rivestimento in gres
- porta di accesso alla cucina, installata una vecchia cucina inutilizzabile e presenza di diversi scatolo-



ni.

Dalla cucina attraverso una porta finestra si accede ad una veranda frutto di un intervento concesso nel 1999: le pareti interne della veranda sono ancora al grezzo; in un angolo vi sono a vista le tubazioni dell'allaccio alla vecchia caldaia, la caldaia non è presente; la veranda è chiusa con infissi in alluminio color bronzo-marrone.

- porta di accesso alla prima stanza, di buona metratura circa 14 mq, con finestra ed affaccio sul lato nord-ovest (retro) del palazzo. Infissi originari in legno, tipologia all'inglese, scuri interni in legno. In questa stanza la pavimentazione non è in cotto ma in mattonelle di graniglia.

Tornando nel corridoio d'ingresso, la porta di fronte da accesso ad un ampio secondo vano di circa 27 mq: due finestre sul fronte lato fiume (nord-est) illuminano l'ambiente, pavimento in cotto, mentre è da sottolineare nel soffitto il distacco di una porzione di intonaco, il quale mette in evidenza il solaio del sottotetto. Presenza di macchie dovute ad infiltrazioni nel soffitto in torno ad una vecchia canna fumaria, presumibilmente date le dimensioni, per una stufa. Anche questo ambiente è vuoto. Rivolti verso le finestre, sulla parete di destra quasi in prossimità dell'intersezione con la parete esterna verso il torrente, abbiamo una porta che permette l'accesso all'ultimo vano dell'appartamento, una terza stanza gemella come metrature rispetto alla precedente, anch'essa illuminata da due finestre. Queste si affacciano una sul torrente ed una su via della Repubblica, come le altre sono in legno all'inglese con scuri interni, e come quelle della stanza precedente hanno anche delle persiane esterne in legno di color verde. Questa stanza è utilizzata come deposito per del mobilio e oggetti personali come valigie e libri. Anche qui le pareti portano i segni della mancata manutenzione dell'immobile.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **149,78**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel:

fabbricato storico:

- realizzazione del nucleo originario lungo via della Gora: sec. XVI
- ampliamento e collegamento voltato con Palazzo Querni: sec.XVIII
- realizzazione di un corpo aggiunto con porticato al p.t. su lato nord: sec.XVIII
- realizzazione di ampliamento sul lato fiume: sec.XIX



- innalzamento corpo aggiunto: XX anni 30-40
- realizzazione veranda al secondo piano: sec.XX anni 50

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013, opere di manutenzione straordinaria della copertura

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 29; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,43 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3: piano terra, primo e secondo e di cui interrati n. 1: piano seminterrato

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è disabitato da diversi anni, per tanto i segni della mancata manutenzione sono evidenti: macchie di muffa su pareti verso l'esterno, presenza di crepe sull'intonaco, piccola porzione d'intonaco di soffitto distaccata nella seconda stanza, segni di ponte termico su pareti e soffitto. Le finiture sono datate, gli infissi interni ed esterni in legno necessitano di completa revisione e restauro, gli impianti sono datati e non più a norma. Mancanza della caldaia

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane + scuri materiale protezione: legno condizioni: scarse Note: L'immobile è disabitato da diversi anni
Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: ottime Note: Oggetto dell'ultimo intervento eseguito sul bene
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da ristrutturare Note: L'immobile è disabitato da diversi anni
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: scarse Note: L'immobile è disabitato da diversi anni
Pavim. Interna	materiale: gres



	condizioni: scarse Note: L'immobile è disabitato da diversi anni
Pavim. Interna	materiale: graniglia condizioni: scarse Note: L'immobile è disabitato da diversi anni
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti Note: L'immobile è disabitato da diversi anni
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gress condizioni: scarse Note: L'immobile è disabitato da diversi anni
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: gress condizioni: scarse Note: L'immobile è disabitato da diversi anni

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non identificabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è presente alcuna certificazione relativa agli impianti in essere, data la vetustà degli stessi, l'analisi a vista al momento del sopralluogo da parte del CTU, e l'assenza di alcuni (caldaia per acqua calda sanitaria), il CTU può affermare che gli impianti presenti non sono a norma.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non identificabile. In fase di sopralluogo è stata verificata la mancanza della caldaia, in quanto rimossa dalla sua posizione originaria (presenti ancora i tubi dei collettori). Non sono state fornite al CTU indicazioni su tale rimozione.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è presente alcuna certificazione relativa agli impianti in essere, data la vetustà degli stessi, l'analisi a vista al momento del sopralluogo da parte del CTU, e l'assenza di alcuni (caldaia per acqua calda sanitaria), il CTU può affermare che gli impianti presenti non sono a norma.

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile sono quantificate ai fini della stima come indicato nel "manuale banca dati quotazioni O.M.I.": la superficie commerciale è quantificata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad un max di 50 cm), queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	sup lorda di pavimento	14,98	1,00	14,98
disimpegno	sup lorda di pavimento	7,28	1,00	7,28
bagno	sup lorda di pavimento	8,91	1,00	8,91
cucina	sup lorda di pavimento	11,81	1,00	11,81
veranda	sup lorda di pavimento	16,29	0,30	4,89
stanza 01	sup lorda di pavimento	18,23	1,00	18,23
stanza 02	sup lorda di pavimento	36,24	1,00	36,24
stanza 03	sup lorda di pavimento	36,04	1,00	36,04
		149,78		138,38

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2021

Zona: Bagnone (MS)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000



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

- Stima sintetica a vista del corpo
- Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)
- Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito)

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Uffici del registro di Massa Carrara
- Ufficio tecnico di Comune di Bagnone;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore di mercato, indicato dalle quotazioni OMI(stima comparativa parametrica del corpo), per abitazioni di tipo "abitazioni civili" in uno stato conservativo normale va da un minimo di €700 ad un massimo di €1000. Dato lo stato di conservazione del bene, al grado di finiture ed alle metrature, delle dotazioni impiantistiche, si ritiene idoneo come valore di mercato €800 (€/mq.).

8.3 Valutazione corpi:**A - appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]****Appartamento, cantina e garage. Abitazione di tipo economico**

Stima sintetica a vista del corpo **€ 95.000,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	14,98	€ 800,00	€ 11.984,00
disimpegno	7,28	€ 800,00	€ 5.824,00
bagno	8,91	€ 800,00	€ 7.128,00
cucina	11,81	€ 800,00	€ 9.448,00
veranda	4,89	€ 800,00	€ 3.912,00
stanza 01	18,23	€ 800,00	€ 14.584,00
stanza 02	36,24	€ 800,00	€ 28.992,00
stanza 03	36,04	€ 800,00	€ 28.832,00
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)			€ 110.704,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito)			€ 109.142,00
Valore a corpo			€104.948,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 104.948,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 104.948,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	138,38	€ 104.948,00	€ 104.948,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 16.371,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.102,00

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

Certificato energetico presente: NO

Spese tecniche per redazione di certificato energetico € 200,00

Pendenze condominiali:**- A - appartamento**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 84.469,00

Data generazione:

19-03-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Matteo Roselli



INDICE ALLEGATI

1. **Perizia di Stima Immobiliare in versione Privacy**
2. **Documentazione fotografica**
3. **Planimetrie**
4. **Ulteriore documentazione**
 - 4.1 **Documentazione catastale**
 - 4.2 **Certificato di Destinazione Urbanistica**
 - 4.3 **Pratiche Edilizie**
 - 4.4 **Documentazione Conservatoria**
 - 4.5 **Estratto di Matrimonio**
5. **Descrizione del bene ed indicazione dei dati catastali (formato RTF)**

