

---

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

promossa da:

contro:

**N.R.G. E.I. 128/2019**  
data udienza: 14.06.2023 ore 9:40

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

Custode Giudiziario: **Benedetta Muracchioli**

**INTEGRAZIONE PUNTO 7.1**  
**DELL'ELABORATO PERITALE**

**Lotto 001**  
**Edificio Residenziale**  
**Unifamiliare**

**Esperto alla stima:** Paola Petretti  
**Codice fiscale:** PTRPLA67T71E463O  
**Email:** petrettip@gmail.com  
**Pec:** paola.petretti@archiworldpec.it



Beni in **Bagnone (MS)**  
Località/Frazione **Vico Valle**  
Via Ballador n. 56

**Lotto: 001 - Edificio Residenziale Unifamiliare**

**Con riferimento al punto 7.1 (pag. 9) dell'elaborato peritale depositato, la scrivente riferisce quanto segue.**

**Premesso che:**

- L'unico atto di aggiornamento reperito in catasto è rappresentato dal tipo mappale dell'11.10.1999, in atti dal 11.10.1999 (n. 2203.1/1999), finalizzato all'inserimento in mappa del fabbricato in oggetto, realizzato a seguito di C.E. n. 3 del 26.01.1998, e al frazionamento dell'originario mappale 556, che ha dato luogo ai mappali 844 (oggetto di EI) e 845 (accesso carrabile al fabbricato esecutato);
- Da una verifica puntuale si è potuto accertare che l'esatta posizione del fabbricato non corrispondeva alla rappresentazione della mappa catastale, pertanto si è deciso di non procedere ad un rilievo strumentale, per la verifica dell'intero atto, ma di verificare le coordinate polari dei vertici dell'oggetto del rilievo, dalle stazioni 300 e 400 del citato tipo mappale (in allegato).

Detto ciò, per la verifica delle distanze dal fabbricato ai confini e alla limitrofa strada extraurbana, definita nel tratto prospiciente il mappale 812 da una cordolatura in c.a, anche per economia delle spese procedurali, si è proceduto a non effettuare un rilievo celerimetrico ma di tipo tradizionale, con puntatore digitale e cordella metrica.

Dalle misurazioni effettuate, sebbene il fabbricato risulti traslato verso l'area pubblica (mappale 812), rispetto alla posizione rappresentata negli elaborati grafici concessionati, le distanze tra il suddetto edificio, i confini e la strada prospiciente, rientrano nei parametri urbanistici dettati dalla normativa comunale vigente.

Per tutto quanto sopra detto, con riferimento alla regolarizzazione degli illeciti edilizi riscontrati sul fabbricato esecutato, la scrivente conferma quanto già relazionato al p.to 7.1 della nominata perizia, come di seguito riportato:



## 7.1 Conformità edilizia

### Regolarizzabili mediante

*Accertamento di Conformità in Sanatoria (art. 209 LR 65/2014 e sm.i) previa verifica strutturale ed eventuali adeguamenti che si rendessero necessari all'esito dell'indagine strutturale (al momento NON valutabili) e del vincolo idrogeologico.*

*Descrizione delle opere da sanare:*

- *Prolungamento del porticato di accesso all'abitazione, per tutta la facciata del fabbricato sul lato strada, con modifica della falda di copertura del medesimo.*
- *Ampliamento della superficie della terrazza al P.1°.*
- *Diversa distribuzione degli spazi interni.*
- *Modifiche dei prospetti.*
- *Realizzazione di vano scale interno in c.a. di collegamento fra il piano seminterrato ed il piano terra.*
- *Sistemazioni esterne (recinzioni, rampe e muretti di contenimento).*

*Oneri e sanzioni dovute € 5.582,00\**

*Spese tecniche per Sanatoria Edilizia (in via preventiva): € 3.000,00*

*Spese tecniche per Sanatoria Strutturale e collaudo tardivo (in via preventiva): € 3.500,00*

*Vincolo idrogeologico - sanzione e diritti di segreteria (Unione di Comuni Montana Lunigiana):  
€ 590,00*

***Oneri Totali: € 12.672,00***

*\*L'effettiva quantificazione sarà definita in fase di istruttoria della pratica edilizia.*

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto

Allegati

Tipo mappale n. 2203.1/1999

Data

24.05.2023

L'Esperto alla stima  
**Paola Petretti**





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

promossa da: **Credito fondiario Spa**

contro: XXXXXXXXXX

**N.R.G. E.I. 128/2019**

data udienza: 01.03.2023 ore 11:00

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

Custode Giudiziario: **Benedetta Muracchioli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**PRIVACY**  
**Lotto 001**  
**Edificio Residenziale**  
**Unifamiliare**

**Esperto alla stima:** Paola Petretti  
**Codice fiscale:** PTRPLA67T71E463O  
**Email:** petrettip@gmail.com  
**Pec:** paola.petretti@archiworldpec.it

Beni in **Bagnone (MS)**  
Località/Frazione **Vico Valle**  
Via Ballador n. 56

## INDICE

### **Lotto: 001 - Edificio residenziale Unifamiliare**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>3</b>
Corpo: A .....	3
Corpo: B .....	4
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>4</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>4</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>5</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>5</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>6</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>7</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>8</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>16</b>

Beni in **Bagnone (MS)**  
Località/Frazione **Vico Valle**  
Via Ballador n. 56

### **Lotto: 001 - Edificio residenziale Unifamiliare**

**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.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bagnone (MS) CAP: 54021 frazione: Vico Valle, Via Ballador n. 56 (in catasto Via Vico n. 56)**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

(MI) il 24.10.1969, foglio **41**, particella **844**, subalterno **2**, indirizzo Via Vico n. 56, piano S1, comune Bagnone, categoria C/6, classe 5, consistenza 34,00 mq, superficie 44,00, rendita € 110,63

Derivante da: - Costituzione del 03.09.2002 protocollo n. 98537 in atti dal 03.09.2002. Registrazione: Costituzione (n. 1272.1/2002); - Variazione toponomastica del 26.10.2012 protocollo n. MS0100537 in atti dal 26.10.2012 variazione di toponomastica (n. 22853.1/2012); - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Confina a nord-est e sud-est col sub 3, stesso foglio, a sud-ovest e nord ovest col sub 1 (giardino).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

(MI) il 24.10.1969, foglio **41**, particella **844**, subalterno **3**, indirizzo Via Vico n. 56, piano S1-T-1, comune Bagnone, categoria A/7, classe 1, consistenza 10.5 vani, superficie TOT 219 Totale es-cuse aree scoperte: 207,00, rendita € 1.138,79

Derivante da: - Costituzione del 03.09.2002 protocollo n. 98537 in atti dal 03.09.2002. Registrazione: Costituzione (n. 1272.1/2002); - Variazione toponomastica del 26.10.2012 protocollo n. MS0100537 in atti dal 26.10.2012 variazione di toponomastica (n. 22853.1/2012); - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Piano seminterrato: confina a sud-ovest e nord-ovest-parte con il sub 2, parte con il sub 1, a sud-est, nord-est e nord-ovest-parte col sub 1, parte con il sub 2; Piano terra: confina sotto con il sub 2 -parte, a nord, sud, est e ovest con il sub 1 (giardino); Piano primo: confina a nord, sud, est e ovest con il sub 1

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 d** [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Conforme

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Bagnone (MS) CAP: 54021 frazione: Vico Valle, Via Ballador n. 56 (in catasto Via Vico n. 56)**

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

(MI) il 24.10.1969, foglio **41**, particella **844**, subalterno **3**, indirizzo Via Vico n. 56, piano S1-T-1, comune Bagnone, categoria A/7, classe 1, consistenza 10.5 vani, superficie TOT 219 Totale es-cuse aree scoperte: 207,00, rendita € 1.138,79

Derivante da: - Costituzione del 03.09.2002 protocollo n. 98537 in atti dal 03.09.2002. Registrazione: Costituzione (n. 1272.1/2002); - Variazione toponomastica del 26.10.2012 protocollo n. MS0100537 in atti dal 26.10.2012 variazione di toponomastica (n. 22853.1/2012); - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Piano seminterrato: confina a sud-ovest e nord-ovest-parte con il sub 2, parte con il sub 1, a sud-est, nord-est e nord-ovest-parte col sub 1, parte con il sub 2; Piano terra: confina sotto con il sub 2 -parte, a nord, sud, est e ovest con il sub 1 (giardino); Piano primo: confina a nord, sud, est e ovest con il sub 1

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Conforme

*Note generali: Conforme*

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

-

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

Vico è una frazione del comune di Bagnone in provincia di Massa-Carrara, in alta Lunigiana, a circa 4 chilometri dal capoluogo comunale. Il borgo di Vico è ripartito in quattro contrade: Vico Chiesa (dove si trova la locale chiesa dedicata a Santa Maria Assunta), Vico Canneto, dominante dall'alto la vicina area pianeggiante su cui il paese si estende, Vico Monterole, corrispondente alla parte più elevata e isolata della frazione, e infine 'Vico Valle, la contrada più grande e popolosa che si sviluppa quasi a un chilometro di distanza dalla zona in cui è posizionata la Chiesa. Vico si è sviluppato in un'ampia area pianeggiante delimitata a est dal torrente Acquetta, in direzione del Mulino di Vico e di Treschietto, e a ovest dai torrenti Redivalle e Fiumenta. L'immobile esecutato è ubicato lungo la viabilità pubblica, dove si è sviluppato un aggregato residenziale di scarsa densità con ampie zone verdi.

**Caratteristiche zona:** normale

**Area urbanistica:** Zona B3 a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole, residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pontremoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco degli Appennini Tosco - Emiliani.

**Attrazioni storiche:** Castelli e Pievi della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** Viabilità comunale e provinciali.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bagnone (MS), Via Ballador n. 56 (in catasto Via Vico n. 56)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: B**

Abitazione in villini [A7] sito in Bagnone (MS), Via Ballador n. 56 (in catasto Via Vico n. 56)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 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 [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] atto notarile pubblico; Importo ipoteca:  
€ 310.000,00; Importo capitale: € 155.000,00 ; A rogito di Notaio Poggiolini Paola in data 04/07/2007 ai nn. 3199/962; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Massa Carrara. Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/07/2007 ai nn. 8495/2139

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Atto notarile pubblico; Importo ipoteca:  
€ 310.000,00; Importo capitale: € 155.000,00 ; A rogito di Notaio Poggiolini Paola in data 04/07/2007 ai nn. 3199/962; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Massa Carrara. Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/07/2007 ai nn. 8495/2139

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Credito fondiario Spa contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Atto notarile pubblico; Importo ipoteca: € 310.000,00; Im-  
porto capitale: € 155.000,00 ; A rogito di Notaio Poggiolini Paola in data 04/07/2007  
ai nn. 3199/962; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di  
Massa Carrara. Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/07/2007 ai nn.  
8495/2139

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

*4.2.2 Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Credito fondiario Spa contro [REDACTED]  
Derivante da: Atto giudiziario del 30.08.2019 n. rep. 2353 Tribunale di Massa iscrit-  
to/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Massa Carrara. Servizio di  
Pubblicità Immobiliare in data 11/10/2019 ai nn. 9030/6843;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- **Pignoramento** a favore di Credito fondiario Spa contro [REDACTED]  
Derivante da: Atto giudiziario del 30.08.2019 n. rep. 2353 Tribunale di Massa iscrit-  
to/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Massa Carrara. Servizio di  
Pubblicità Immobiliare in data 11/10/2019 ai nn. 9030/6843;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bagnone (MS), Via Ballador n. 56 (in catasto  
Via Vico n. 56)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non pervenute.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-  
to della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Trattandosi di immobile unifamil-  
iare non sono contemplate le spese condominiali

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

##### Identificativo corpo: B

**Abitazione in villini [A7] sito in Bagnone (MS), Via Ballador n. 56 (in catasto Via Vico n. 56)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non pervenute.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Trattandosi di immobile unifamiliare non sono contemplate le spese condominiali

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Accessibili: piano seminterrato e piano terra. Il piano primo potrà essere accessibile previa realizzazione di adeguato servoscale per disabili.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **etario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gennaro Chianca, in data 30/11/1991, ai nn. 1639; trascritto a Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 31/12/1991, ai nn. 10779/8083.

Note: Con atto di compravendita (Notaio Gennaro Chianca del 30-11-1991, rep. 1639, trascritto il 31.12.1991 gen. 10779 part. 8083), [REDACTED] ista i terreni distinti al foglio 41 mappali 334, 562 e 556. Su quest'ultimo (556), a seguito di C.E. n. 3 del 26.01.1998, verrà edificato l'immobile oggetto della presente esecuzione.

### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gennaro Chianca, in data 30/11/1991, ai nn. 1639; trascritto a Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 31/12/1991, ai nn. 10779/8083.

Note: Con atto di compravendita (Notaio Gennaro Chianca del 30-11-1991, rep. 1639, trascritto il 31.12.1991 gen. 10779 part. 8083), [REDACTED] cquista i terreni distinti al foglio 41 mappali 334, 562 e 556. Su quest'ultimo (556), a seguito di C.E. n. 3 del 26.01.1998, verrà edificato l'immobile oggetto della presente esecuzione.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gennaro Chianca, in data 30/11/1991, ai nn. 1639; trascritto a Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 31/12/1991, ai nn. 10779/8083.

Note: Con atto di compravendita (Notaio Gennaro Chianca del 30-11-1991, rep. 1639, trascritto il 31.12.1991 gen. 10779 part. 8083), [REDACTED] acquista i terreni distinti al foglio 41 mappali 334, 562 e 556. Su quest'ultimo (556), a seguito di C.E. n. 3 del 26.01.1998, verrà edificato l'immobile oggetto della presente esecuzione.

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

##### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Si veda nota di trascrizione (Notaio Gennaro Chianca del 30-11-1991, rep. 1639, trascritto il 31.12.1991 gen. 10779 part. 8083) agli atti.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bagnone (MS) CAP: 54021 frazione: Vico Valle, Via Ballador n. 56 (in catasto Via Vico n. 56)**

Numero pratica: 22/97 del 03.04./97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Costruzione di fabbricato di abitazione

Presentazione in data 03/04/1997 al n. di prot.1617

Rilascio in data 26/01/1998

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

#### **NOTE:**

**Non risultano** agli atti le **date di inizio e fine lavori**.

Genio Civile di Massa. Presentato "Progetto dei lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione in loc. Vico Ballador del Comune di Bagnone". Pratica n. S/2403 del 28.08.97. Ditta [REDACTED] ria.

**Non risulta rilasciato certificato di collaudo** previsto dalle norme tecniche di cui all'art. 1 della legge 02.02.1974 n. 64 (D.M. 20.11.1987 e D.M. 1601.1996) precisando che il rilascio della suddetta agibilità da parte del Comune era condizionata dall'esibizione del certificato di collaudo da parte di un professionista abilitato.

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

**Abitazione in villini [A7] sito in Bagnone (MS) CAP: 54021 frazione: Vico Valle, Via Ballador n. 56 (in catasto Via Vico n. 56)**

Numero pratica: 22/97 del 03.04./97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Costruzione di fabbricato di abitazione

Presentazione in data 03/04/1997 al n. di prot.1617

Rilascio in data 26/01/1998

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

#### **NOTE:**

**Non risultano** agli atti le **date di inizio e fine lavori**.

Genio Civile di Massa. Presentato "Progetto dei lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione in loc. Vico Ballador del Comune di Bagnone". Pratica n. S/2403 del 28.08.97. Ditta [REDACTED] ria.

**Non risulta rilasciato certificato di collaudo** previsto dalle norme tecniche di cui all'art. 1 della legge 02.02.1974 n. 64 (D.M. 20.11.1987 e D.M. 1601.1996) precisando che il rilascio della suddetta agibilità da parte del Comune era condizionata dall'esibizione del certificato di collaudo da parte di un professionista abilitato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

### 7.1 Conformità edilizia:

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Note** sulla conformità edilizia: si rimanda alla conformità edilizia corpo B

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti **irregolarità**.

Dal confronto tra lo stato di progetto, rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 3 del 26.01.1998, e lo stato rilevato, emergono le seguenti irregolarità.

- Prolungamento del porticato di accesso all'abitazione, per tutta la facciata del fabbricato sul lato strada, con modifica della falda di copertura del medesimo. La modifica determina una maggiore superficie e quindi volume.
- Ampliamento della superficie della terrazza al P.1°.
- Modifica dei prospetti.
- Diversa distribuzione degli spazi interni.
- Realizzazione di vano scale interno in c.a. di collegamento fra il piano seminterrato ed il piano terra.
- E' stata ravvisata una maggiore altezza del piano seminterrato e quindi una maggiore cubatura. Tuttavia la stessa risulta ricompresa nei calcoli della cubatura ammissibile, allegati al titolo abilitativo rilasciato (C.E. n. 3 del 26.01.'98).
- Le sistemazioni esterne (recinzioni, rampe e muretti di contenimento) non sono contemplate negli elaborati grafici, nè è stata rinvenuta specifica pratica edilizia negli archivi del Comune di Bagnone.

Si rileva inoltre che

- Dal sopralluogo effettuato, dalle riprese satellitari e dall'elaborate planimetrico catastale, la **posizione** del fabbricato risulterebbe **traslata** verso l'area pubblica (mappale 812), rispetto a quella rappresentata nello stato concessionato, **venendosi a modificare le distanze dai confini**. L'accertamento e una corretta quantificazione della suddetta traslazione andrebbe verificata con **rilievo strumentale**, tenendo conto che il confine della proprietà, ad est, non è perfettamente materializzato in quanto rappresentato da pietrame sciolto con spessori variabili.
- Non risultano presentate in Comune le comunicazioni di inizio e fine lavori nè il certificato di collaudo strutturale, previsto dalle norme tecniche di cui all'art. 1 della legge 02.02.1974 n. 64 (DM 20.11.1987 e DM 16.01.1996), condizione necessaria per il rilascio dell'agibilità da parte del Comune.

**Regolarizzabili mediante**

Accertamento di Conformità in Sanatoria (art. 209 LR 65/2014 e sm.i) previa verifica strutturale ed eventuali adeguamenti che si rendessero necessari all'esito dell'indagine strutturale (al momento NON valutabili) e del vincolo idrogeologico.

Descrizione delle opere da sanare:

- Prolungamento del porticato di accesso all'abitazione, per tutta la facciata del fabbricato sul lato strada, con modifica della falda di copertura del medesimo.
- Ampliamento della superficie della terrazza al P.I°.
- Diversa distribuzione degli spazi interni.
- Modifiche dei prospetti.
- Realizzazione di vano scale interno in c.a. di collegamento fra il piano seminterrato ed il piano terra.
- Sistemazioni esterne (recinzioni, rampe e muretti di contenimento).

Oneri e sanzioni dovute € 5.582,00\*

Spese tecniche per Sanatoria Edilizia (in via preventiva): € 3.000,00

Spese tecniche per Sanatoria Strutturale e collaudo tardivo (in via preventiva): € 3.500,00

Vincolo idrogeologico - sanzione e diritti di segreteria (Unione di Comuni Montana Lunigiana):  
€ 590,00

Oneri Totali: **€ 12.672,00**

\*L'effettiva quantificazione sarà definita in fase di istruttoria della pratica edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.2 Conformità urbanistica:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	RU e Piano Strutturale
In forza della delibera:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Piano Strutturale Intercomunale</u> adottato con D.C.C. n° 18 del 12.04.2019, con pubblicazione sul B.U.R.T. n° 33 del 14.08.2019 e approvato con D.C.C. n° 2 del 30.03.2021, con pubblicazione sul B.U.R.T. n° 44 del 03.11.2021;</li> <li>• <u>Regolamento Urbanistico (R.U.)</u>, Variante Generale adottata con D.C.C. n° 36 del 10.08.13, pubblicata sul BURT n° 35 del 28.08.13 e approvata con D.C.C. n° 5 del 16.01.14, pubblicata sul BURT n° 13 del 02.04.14; la Variante Semplificata adottata con D.C.C. n° 5 del 26.01.16 e approvata con D.C.C. n° 14 del 08.03.18 e pubblicata sul BURT n° 21 del 23.05.18.</li> </ul>
Zona omogenea:	B3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 44
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Vincoli speciali: Idrogeologico ai sensi del Regio

	Decreto 326/1923
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	RU e Piano Strutturale
In forza della delibera:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Piano Strutturale Intercomunale</u> adottato con D.C.C. n° 18 del 12.04.2019, con pubblicazione sul B.U.R.T. n° 33 del 14.08.2019 e approvato con D.C.C. n° 2 del 30.03.2021, con pubblicazione sul B.U.R.T. n° 44 del 03.11.2021;</li> <li>• <u>Regolamento Urbanistico (R.U.)</u>, Variante Generale adottata con D.C.C. n° 36 del 10.08.13, pubblicata sul BURT n° 35 del 28.08.13 e approvata con D.C.C. n° 5 del 16.01.14, pubblicata sul BURT n° 13 del 02.04.14; la Variante Semplificata adottata con D.C.C. n° 5 del 26.01.16 e approvata con D.C.C. n° 14 del 08.03.18 e pubblicata sul BURT n° 21 del 23.05.18.</li> </ul>
Zona omogenea:	B3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 44
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Vincoli speciali: Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 326/1923
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **A**

### Premessa

La proprietà eseguita è rappresentata dal fabbricato unifamiliare (villino), distribuito su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo con giardino pertinenziale.

Il giardino, identificato catastalmente con sub 1, è comune ai subalterni 2 e 3. Esso risulta parzialmente recintato con cordolatura in c.a. e siepi. L'immobile è dotato di accesso pedonale (fronte nord) e carrabile (fronte ovest)

Il piano seminterrato ospita il garage (sub 2) e comunica con le cantine e la lavanderia (sub 3), quest'ultime collegate mediante scala interna al piano terra (sub 3).

L'accesso carrabile avviene percorrendo la strada privata, di proprietà esclusiva dell'esecutata, identificata col mappale 845, NON oggetto della presente esecuzione.

Detta strada è gravata da servitù di passo a favore della [REDACTED] come risulta dalla scrittura privata (registrata presso l'ufficio del Registro di Aulla il 12.05.1998) in allegato.

E' opportuno rilevare che la suddetta strada è stata realizzata sull'originaria particella 556 Fg. 41 e che a seguito di tipo mappale dell'11.10.1999 in atti dal 11.10.1999 (n. 2203.1/1999) è stata soppressa e ha dato origine alla citata particella 845.

Il piano terra e il piano primo (sub 3) hanno destinazione residenziale.

Il garage ha finiture al grezzo, dotato di impianto elettrico e porta di accesso basculante.

### 1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: F [REDACTED] **Residenza:** Via Vico Ballador n. 56

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **39,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1998 (anno di rilascio della C.E.)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 58; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

L'intero fabbricato è composto da tre piani complessivi di cui fuori terra due e di cui seminterrati uno

Stato di manutenzione generale: discreto

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è presumibilmente coevo all'epoca di realizzazione dell'immobile
Note	Nulla può essere riferito circa l'adeguatezza dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

#### Riscaldamento:

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

Tipologia di impianto	Impianto tradizionale con caldaia alimentata da gas metano ed elementi radianti (termosifoni), posizionata nel piano seminterrato.
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	superf. esterna lorda	39,00	1,00	39,00
		<b>39,00</b>		<b>39,00</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **B**

L'u.i.(Fg. 41 mappale 844 sub 3) si sviluppa su tre piani:

piano seminterrato, piano terra e piano primo, con giardino pertinenziale, comune ai sub. 2 e 3.

Al piano seminterrato trovano luogo le cantine e la lavanderia; esse comunicano con l'adiacente garage e con il piano terra, mediante una scala interna in c.a.

Il piano terra è composto da ampio portico dal quale si accede alla zona giorno composta da soggiorno e cucina, in adiacenza si trova la zona notte che comprende il disimpegno, due camere da letto e il servizio igienico. Dalle camere si accede al terrazzo e dal disimpegno al vano scale che conduce al piano primo.

Il piano primo (mansardato) è composto dal disimpegno, tre camere da letto e un servizio igienico. Dal disimpegno si accede al balcone a "tasca".

*Piano seminterrato.* Le cantine e la lavanderia hanno pareti al grezzo, i pavimenti sono in parte in cemento levigato in parte in gress porcellanato o similare. Gli infissi in legno con inferriate metalliche, la porta di ac-

cesso alle cantine è di tipo basculante. I locali risultano dotati di impianto elettrico ed idrico (lavanderia), tutti gli scarichi collegati alla rete fognaria comunale.

*Piano terra e piano primo.* Pareti e intradosso dei solai intonacati al civile, pavimenti e rivestimenti in gress porcellanato o similare. Dotati di impianto idro-igienico-sanitario; caldaia murale, ubicata nel piano seminterrato, alimentata da gas metano con sistema di erogazione tradizionale (termosifoni). Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e scuri in legno. Il portoncino di ingresso e le porte interne sono in legno.

Il portico è pavimentato con mattonelle in cotto. Il giardino, degradante verso sud, è contenuto da muretti in c.a. e raccordato, all'area prospiciente l'ingresso, con una rampa gradonata in cemento

Il fabbricato ha struttura intelaiata, con travi e pilastri in c.a., tamponature in muratura, solai in latero-cemento, manto di copertura in laterizio, pareti esterne intonacate e tinteggiate.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **316,40**

E' posto al piano: seminterrato, terra e primo.

L'edificio è stato costruito nel: 1998 (anno di rilascio della C.E.)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 58; ha un'altezza utile interna di circa ml:

seminterrato 2.95; P.T. 2.70; P.l° mansardato con altezze interne variabili.

L'intero fabbricato è composto da tre piani complessivi di cui fuori terra due e di cui interrati uno.

Stato di manutenzione generale: buono

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è presumibilmente coevo all'epoca di realizzazione dell'immobile
Note	Nulla puo'essere riferito circa l'doneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto tradizionale con caldaia alimentata da gas metano e elementi radianti (termosifoni)
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantine e lavanderia NON residenziale	superf. esterna lorda	78,20	0,50	39,10
Piano Terra Residenziale	superf. esterna lorda	105,70	1,00	105,70
Piano terra Portico	superf. esterna lorda	39,20	0,50	19,60
Piano terra Terrazza	superf. esterna lorda	12,00	0,30	3,60
Piano primo Residenziale	superf. esterna lorda	70,90	1,00	70,90
Piano primo Balcone	superf. esterna lorda	10,40	0,30	3,12
		<b>316,40</b>		<b>242,02</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Accessori**

B

1. Area scoperta esterna - giardino Sviluppa una superficie complessiva di circa 630 mq

Valore a corpo: **€ 30.000**

Note: Aerea scoperta esterna - giardino con manto erboso e piantumato, parzialmente recintata, ingresso pedonale prospiciente l'area pubblica (mappale 812) adiacente la strada comunale; ingresso carrabile sul lato ovest del mappale 844.

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

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

**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:

Sono stati presi in esame gli annunci commerciali su alcuni dei principali portali del settore immobiliare quali: Casa.it, Immobiliare.it.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annessa corte esclusiva.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE	39,00	€ 300,00	<b>€ 11.700,00</b>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.700,00
Valore corpo			€ 11.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.700,00

**B. Abitazione in villini [A7] con annesso Area scoperta esterna - giardino**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 229.919,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantine e lavanderia NON residenziale	39,10	€ 950,00	€ 37.145,00
Piano Terra Residenziale	105,70	€ 950,00	€ 100.415,00
Piano terra Portico	19,60	€ 950,00	€ 18.620,00
Piano terra Terrazza	3,60	€ 950,00	€ 3.420,00
Piano primo Residenziale	70,90	€ 950,00	€ 67.355,00
Piano primo Balcone	3,12	€ 950,00	€ 2.964,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 229.919,00
Valore corpo			€ 229.919,00
Valore Accessori			€ 30.000,00

Valore complessivo intero

€ 259.919,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 259.919,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimessa [C6]	39,00	€ 11.700,00	<b>€ 11.700,00</b>
B	Abitazione in vil- lini [A7] con an- nesso Area scoperta esterna - giardino	242,02	€ 259.919,00	<b>€ 259.919,00</b>

**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.

€ 40.742,85

( min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€ 12.672,00

(in via preventiva):

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

Certificato energetico presente: NO

**- B**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- A**

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

Trattandosi di immobile unifamiliare non sono contemplate le spese condominiali

**- B**

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

Trattandosi di immobile unifamiliare non sono contemplate le spese condominiali

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

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

**€ 218.204,15****Allegati:**

- Allegato fotografico;
- Planimetrie Catastali, Elaborato Planimetrico, Elenco subalterni;
- C.E. n. 3 del 26.01.98;
- Scrittura privata (12.05.1988);
- Relazione peritale privacy;
- Relazione peritale succinta;
- Foglio riassuntivo beni;

Data generazione:

29-01-2023

L'Esperto alla stima

**Paola Petretti**