

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **31/2022**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Emiliano Abi Hayla Dominici**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione**

**Esperto alla stima:** Marco Ceccarelli  
Via Taffaria n. 2/a – Massa (MS)  
**Codice fiscale:** CCCMRC65R30F023D  
**Email:** ing.marcoceccarelli@alice.it  
**Pec:** marco.ceccarelli@ingpec.eu



Beni in **Bagnone (MS)**  
Località/Frazione **Castiglione del Terziere**  
via Fuori le Mura

## INDICE

### Lotto: 001 – Immobile adibito a civile abitazione

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>3</b>
Corpo: Abitazione.....	3
<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>4</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>4</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>6</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>6</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>6</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>14</b>



**Beni in Bagnone (MS)**  
Località/Frazione **Castiglione del Terziere**  
via Fuori le Mura

### Lotto: 001 - Immobile di civile abitazione

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

Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

**Identificativo corpo: Immobile di civile abitazione.**

**Bene collabente [F02] sito nel borgo di Castiglione del Terziere, via Fuori le Mura Bagnone**

Note: Alla data di redazione della perizia, il bene risulta accatastato come F02 (unità collabente)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDAZIONE]

Riferimenti Catastali: Foglio **73**, particella **177**, subalterno **2**, indirizzo via Fuori le Mura, piano S1-T-1-sottotetto, comune di Bagnone, categoria F02

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Nessuno. Non risulta un condominio

**Confini:** l'immobile oggetto della presente procedura confina a nord con i mappali 174 e 176 del foglio 73, ad est si affaccia su stradello pubblico, a sud confina con il mappale 178 dello stesso foglio, mentre ad ovest si affaccia su altro stradello pubblico.

Note sulla conformità catastale: Alla data di redazione della perizia, l'immobile risultata accatastato come F02 (unità collabente)

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di [REDAZIONE] - Piena proprietà**

**Cod. Fiscale:** [REDAZIONE]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il Perito, dopo aver fatto accesso agli atti catastali, sia via telematica, sia presso gli uffici dell'Agencia del Territorio - Catasto fabbricati, della Provincia di Massa Carrara per verificare la presenza di eventuali atti cartacei (consultando la busta), ha constatato che non esiste alcuna planimetria catastale del fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva.

Come già evidenziato, al momento della redazione della presente perizia, il fabbricato risulta accatastato come F02, unità collabente. Per tale motivo non è possibile al Perito relazionare sulla conformità catastale del bene, non essendo presente alcun atto catastale con il quale poter fare il confronto, con lo stato rilevato in loco dal Perito.

L'unico documento presente presso gli uffici dell'Agencia del Territorio - Catasto fabbricati, della Provincia di Massa Carrara, consiste in una relazione a firma del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnone (Geom. Grossi Sergio) che in data 16/10/1997 attesta che il fabbricato oggetto della presente procedura, risultava inagibile per mancanza di servizi, impianti tecnologici, nonché per gravi carenze della struttura.



Si fa presente che parte acquirente dovrà quindi procedere all'accatastamento del bene.  
Regolarizzabili mediante: Accatastamento dell'immobile ed attribuzione di rendita catastale  
Accatastamento: € 1200,00  
Oneri Totali: € 1200,00

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

NO

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

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva, è ubicato all'interno di un centro storico di antica edificazione, denominato Castiglione del Terziere, nel Comune di Bagnone (MS). L'immobile risulta inserito in un complesso di edifici che comprende diverse abitazioni, contigue tra di loro. La zona risulta isolata e non affollata. Il Borgo è quasi totalmente disabitato nel periodo invernale, mentre in estate risulta parzialmente popolato, in quanto le abitazioni presenti in tale borgo sono per lo più unità immobiliari ad uso vacanza, di proprietari che risiedono abitualmente fuori comune o addirittura all'estero.

**Caratteristiche zona:** centro storico

**Area urbanistica:** residenziale a traffico praticamente assente con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** scuole (scarsa), farmacie (scarsa), negozi (scarsa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Lunigiana

**Attrazioni paesaggistiche:** appennino Tosco-Emiliano, borgo di Castiglione del Terziere, borgo di Treschietto, Torrente Bagnone.

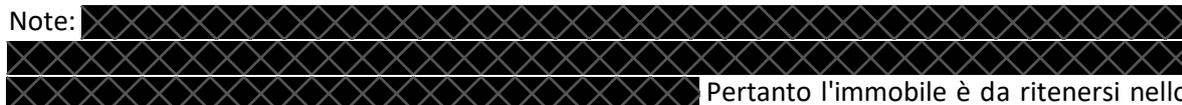
**Attrazioni storiche:** Castello di Bagnone, Chiesa del Castello di Bagnone, Villa Quartieri.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 450 m, Stazione Ferroviaria di Villafranca-Bagnone 5,5 Km, Casello Autostradale di Aulla 16 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note:



Pertanto l'immobile è da ritenersi nello stato di 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 volontaria:**

[REDACTED]

**- Ipoteca volontaria:**

[REDACTED]

4.2.2 *Pignoramenti:*

**- Pignoramento**

[REDACTED]

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessun aggiornamento

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.



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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna, non risulta condominio.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non risulta condominio

**Millesimi di proprietà:** Non risulta condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

L'immobile presenta un unico accesso al piano terra, nel lato ovest dello stesso, tramite una porta di larghezza pari a cm 99. Internamente però si sviluppa su 4 piani, collegati tra loro da piccole e ripide scale, non usufruibili da persone diversamente abili e difficilmente adattabili, senza dover eseguire opere edili/strutturali. Inoltre anche all'interno degli stessi piani, sono presenti dislivelli di 1-2 gradini.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risulta condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non noto se presente

**Indice di prestazione energetica:** Non noto se presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Non noto se presente

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

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

Nessuna avvertenza

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED]

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

[REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 44/98

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Restauro e recupero funzionale



Oggetto: Edificio esistente

Presentazione in data 07/12/1998

NOTE: In data 22/04/1999 l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Bagnone, ha espresso parere favorevole sulla richiesta di rilascio di Concessione, subordinato però ad alcune prescrizioni, chiarimenti ed integrazioni. Dalle ricerche effettuate, è risultato che non sono state presentate le integrazioni ed i chiarimenti richiesti dall'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Bagnone e pertanto NON E' MAI STATA RILASCIATA la Concessione Edilizia n. 44/98.

Il Perito oltre ad eseguire un accesso agli atti presso il settore Urbanistica del Comune di Bagnone, ha provveduto ad eseguire anche l'accesso agli atti presso il Settore Sismica della Regione Toscana, non riscontrando per l'immobile oggetto della presente procedura, nessun deposito strutturale per i lavori di cui alla Pratica Edilizia n. 44/98 a nome [REDACTED] (non rilasciata dal Comune di Bagnone), Pratica Edilizia che avrebbe previsto la realizzazione di lavorazioni a carattere strutturale nell'immobile, opere soggette quindi obbligatoriamente a deposito/autorizzazione presso il Settore Sismica della Regione Toscana.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Bene collabente [F02] sito nel borgo di Castiglione del Terziere, via Fuori le Mura Bagnone.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lo stato dell'immobile, alla data del sopralluogo del Perito (30/11/22), non corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati grafici dello Stato di Fatto della pratica Edilizia 44-98 presentata a nome di [REDACTED] pratica comunque non rilasciata dal Settore Urbanistica del Comune di Bagnone, non essendo stata integrata come sopra evidenziato. Si segnala che l'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Bagnone, non ha riscontrato la presenza di altre pratiche edilizie a nome di [REDACTED] ed a nome dei precedenti proprietari [REDACTED] oltre alla pratica Edilizia 44-98. Ugualmente dalle ricerche effettuate dal Perito presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio Catasto fabbricati della Provincia di Massa Carrara, non è risultata presente alcuna planimetria catastale del fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva. Come già evidenziato, al momento della redazione della presente perizia, il fabbricato risulta accatastato come F02, unità collabente. Per tale motivo non è possibile al Perito relazionare sulla conformità catastale del bene, non essendo presente alcun atto catastale con il quale poter fare il confronto, con lo stato rilevato in loco dal Perito. Si evidenzia che alla data del sopralluogo del Perito, l'immobile è risultato chiaramente interessato da evidenti lavori di ristrutturazione.

Gli unici documenti dai quali è possibile risalire alla situazione dell'immobile prima dei lavori di ristrutturazione già eseguiti, risultano allegati alla pratica Edilizia 44-98 a Nome di [REDACTED]. Tra i documenti allegati alla stessa Pratica, si rileva la presenza di alcune foto delle facciate esterne relative allo stato precedente i lavori di ristrutturazione, dalle quali confrontandole con quelle scattate dal CTU (vedi Allegato 12), si riscontra che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta vistosamente sopraelevato, nonostante la prescrizione del Settore Urbanistica del Comune di Bagnone, che nella pratica Edilizia 44-98 riportava testualmente: " *Mantenimento delle altezze di gronda attuali ....*" vedi Allegato 3. Confrontando poi il, con il rilievo dello stato attuale del Perito, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione di nuove scale interne con nuove aperture nel solaio, modifiche delle aperture in corrispondenza di muri portanti interni e perimetrali e la realizzazione di un nuovo solaio d'interpiano per ricavare il sottotetto, dove allo stato attuale il Perito ha rilevato la presenza di un bagno (vedi Allegato 11).

Dalla visione del progetto architettonico Stato di fatto, allegato alla Pratica Edilizia 44-98, messo a confronto col rilievo attuale del Perito, si riscontra che è stata inoltre eliminata la copertura posta sopra ad una porzione del piano terra, nel lato ovest dell'edificio, copertura sostituita dalla realizzazione di una nuova terrazza piana, avente una gronda perimetrale (tettuccio), con travicelli lignei fissati in maniera precaria alla muratura sottostante e che non risultano pertanto in sicurezza e che necessitano pertanto d'intervento (esili barre filettate, insufficienti per i carichi a cui sono sottoposte, vedi foto 35



dell'allegato 9). La pratica edilizia n. 44/98 (mai rilasciata) coinvolgeva nel suo stato di progetto anche l'immobile adiacente (posto lato nord), che di fatto veniva fuso all'immobile oggetto della presente procedura. Dal sopralluogo e dal rilievo eseguito sul posto dal Perito, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta avere aperture che lo collegano all'edificio adiacente. L'unica eccezione è la terrazza realizzata nel lato ovest dell'edificio (vedi foto 34-35 dell'allegato 9), che risulta accessibile sia dall'unità oggetto del presente pignoramento, sia dall'unità adiacente di altra proprietà posta immediatamente a nord e non oggetto della presente procedura. Dalla ricerche effettuate dal perito anche presso la Conservatoria dei Registri immobiliari della Provincia di Massa Carrara, non sono stati riscontrati documenti dai quali si possa stabilire la proprietà della terrazza di cui sopra (vedi foto 34-35 dell'allegato 9), pertanto tale superficie non sarà conteggiata nella stima del valore dell'immobile. Riassumendo l'immobile oggetto della presente esecuzione non risulta regolare allo stato attuale né urbanisticamente, né strutturalmente.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica di sanatoria Presso il Settore Urbanistica del Comune di Bagnone + sanatoria strutturale presso il Settore Sismica della Regione Toscana (nel rispetto del principio della doppia conformità)

Descrizione delle opere da sanare:

- Sopraelevazione dell'edificio - Modifiche alle aperture esterne ed interne sui muri portanti - Modifiche dei solai interni - Variazioni delle superfici utili interne - Modifiche di scale interne e relativi fori nei solai - Modifiche della distribuzione degli spazi interni - Modifiche agli impianti - Modifiche alle coperture

Sanzione pecuniaria presso il Comune di Bagnone: non quantificabile allo stato attuale, in quanto l'importo viene stabilito dall'ufficio tecnico comunale, dopo la presentazione della pratica in sanatoria.

Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria (relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento) presso il Comune di Bagnone e successiva certificazione d'agibilità: € 4.800,00

Spese tecniche per la pratica sismica in sanatoria: non quantificabili allo stato attuale.

Per poter eseguire la sanatoria strutturale sopra detta, necessiterà quindi obbligatoriamente realizzare un dettagliato rilievo strutturale dell'intero fabbricato, dovranno essere fatte indagini estese ed esaustive sulle strutture dell'immobile (saggi per verificare tessitura murature, prove di resistenza dei materiali), in modo da raggiungere un adeguato livello di conoscenza delle stesse strutture, per permettere di effettuare il calcolo strutturale del fabbricato, calcolo da effettuare sia con le norme vigenti al momento della realizzazione dell'edificio, sia secondo le norme tecniche sulle costruzioni vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria (NTC 2018). Dall'esito dei calcoli strutturali dell'edificio, sarà possibile conoscere se dal punto di vista strutturale, il fabbricato oggetto di pignoramento, sia sanabile o meno strutturalmente nello stato di fatto in cui si trova, o se si debba procedere ad eseguite opere di consolidamento/adeguamento strutturale. Si segnala che per poter effettuare i rilievi di cui sopra, necessita anche poter accedere alle unità immobiliari adiacenti di altra proprietà, in quanto poste in aderenza con murature portanti in comune. Si evidenzia che quanto sopra detto (rilievi strutturali, saggi, prove sui materiali, calcolo del fabbricato ecc.), esula dall'incarico conferito dal Giudice al Perito.

Spese tecniche per i soli rilievi strutturali (esclusi i saggi, le prove sui materiali ed il calcolo strutturale dell'edificio): € 3.900,00

Per Certificazione dell'impianto elettrico: Vedi Computo metrico Allegato 8

Per Certificazione dell'impianto termosanitario: Vedi Computo metrico Allegato 8

**Note sulla conformità edilizia: Riassumendo la pratica sismica in sanatoria, deve rispettare il principio di "doppia conformità", ciò implica che il progetto in sanatoria che verrà presentato, dovrà essere conforme sia alle norme vigenti al momento della realizzazione dell'abuso, sia alle norme in vigore al momento della presentazione della domanda di sanatoria (conformità quindi anche alle NTC 2018). Da quanto sopra si comprende che per poter eseguire la sanatoria strutturale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, necessita obbligatoriamente eseguire un dettagliato rilievo strutturale**



dell'intero fabbricato. Si evidenzia che nel caso in cui le strutture del fabbricato non fossero conformi alle NTC 2018, necessiterebbe procedere all'adeguamento dell'immobile e ciò potrebbe avere costi molto alti e tali da risultare antieconomici, rispetto al valore dell'immobile. Gli eventuali interventi strutturali di adeguamento dell'immobile, potranno essere definiti solo dopo aver redatto un progetto strutturale, non valutabile in questa fase, in quanto esula dal presente incarico del Perito. Si segnala inoltre che la regolarizzazione urbanistica del fabbricato presso il Comune di Bagnone, potrà essere ottenuta solo dopo aver effettuato la sanatoria presso il Settore Sismico della Regione Toscana.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Bene collabente F02

Strumento urbanistico Approvato:	-Piano Strutturale Intercomunale - Regolamento Urbanistico - Piano di Recupero di Castiglione del Terziere
In forza della delibera:	- Piano Strutturale Intercomunale approvato con D.C.C. n° 2 del 30.03.2021, con pubblicazione sul B.U.R.T. n° 44 del 03.11.2021; - Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n° 5 del 16.01.14, con pubblicazione sul Burt n. 13 del 02/04/14 e successiva Variante - Piano di Recupero di Castiglione del Terziere approvato con DCC n. 36 del 31/7/17, con pubblicazione sul Burt n. 34 del 23/8/17
Zona omogenea:	zona "A" - Insediamenti di impianto storico, sottozona "A1b" - Centri e nuclei storici dotati di Piano di Recupero
Norme tecniche di attuazione:	Art. 40 del vigente R.U. (PdR di Castiglione di Terziere). Scheda n° 23 del Piano di Recupero di Castiglione del Terziere
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO, non risulta presente nessun vincolo paesaggistico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi NTA + Scheda n° 23 del Piano di Recupero di Castiglione del Terziere
Rapporto di copertura:	Vedi NTA + Scheda n° 23 del Piano di Recupero di Castiglione del Terziere
Altezza massima ammessa:	Vedi NTA + Scheda n° 23 del Piano di Recupero di Castiglione del Terziere
Volume massimo ammesso:	Vedi NTA + Scheda n° 23 del Piano di Recupero di Castiglione del Terziere
Residua potenzialità edificatoria:	Non noto

### Note sulla conformità:



**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedi conformità Edilizia 7.1**

## Descrizione:

L'immobile oggetto di pignoramento è situato all'interno di un antico borgo, denominato Castiglione del Terziere, nel comune di Bagnone. L'immobile risulta inserito in un agglomerato di fabbricati, che comprende più unità abitative, delle quali quella in aderenza all'immobile oggetto di pignoramento e posta nel lato sud, risulta fortemente degradata ed in stato di abbandono. L'accesso all'immobile pignorato avviene direttamente dallo stradello posto nel lato ovest. Il fabbricato è composto da n. 4 piani, più precisamente dal piano terra (a livello dello stradello presente nel lato ovest dell'edificio), da un piano sottostrada, ma con fronte libero nel lato est, in quanto lo stradello pubblico nel lato est risulta a quota inferiore rispetto al lato ovest, dal piano primo e dal piano sottotetto. Tutti i piani sono collegati da scalette interne piuttosto ripide (di tipo alla marinara). Le murature del fabbricato sono in pietrame di grosso spessore ed alcune risultano in comune con altre unità poste in aderenza. Internamente all'immobile oggetto del procedimento, necessita di ultimare diverse lavorazioni rimaste incompiute. Si segnala che al momento del sopralluogo, risultava presente al piano primo e nel sottotetto, una copiosa quantità di escrementi di pipistrelli. Al momento del sopralluogo non risultava attiva nessun tipo di utenza.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **230,88**

E' posto al piano: Terra+primo+sottostrada+sottotetto

L'edificio risulta di antica edificazione, secondo dati storici il borgo risale al Medioevo e la sua costruzione viene indicativamente fissata tra il 10° e il 12° secolo)

L'edificio è stato ristrutturato, ma non è nota la data di esecuzione dei lavori, attualmente risulta con lavori di ristrutturazione da ultimare

L'unità immobiliare è ubicata in Via Fuori dalle Mura senza numero civico, Castiglione del Terziere – Bagnone (MS);

Ha un'altezza utile interna variabile a seconda dei piani e delle zone (vedi Allegato 11 rilievo del Perito)

Il fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di n. 1 parzialmente interrato.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Complessivamente l'immobile risulta in sufficiente stato conservativo. Le problematiche maggiori sono state riscontrate in corrispondenza del piano primo, dove allo stato attuale risultano presenti infiltrazioni d'acqua piovana dagli infissi, che hanno danneggiato parzialmente anche la pavimentazione in laminato presente in tale zona. Al momento del sopralluogo era presente un ingente quantità di escrementi di pipistrello, pipistrelli non più presenti al momento dell'accesso all'immobile. Si segnala che l'ingresso dei volatili è avvenuto verosimilmente per l'assenza di un vetro in corrispondenza di una feritoia presente nel bagno del sottotetto. Al piano primo nel lato ovest dell'immobile, è presente una terrazza che fa da copertura ad una porzione del piano terra, accessibile tramite portafinestra direttamente dal piano primo dell'unità oggetto di pignoramento ed anche da un'altra proprietà non oggetto di pignoramento.

Infine come già segnalato, si evidenzia che allo stato attuale il fabbricato adiacente, posto in aderenza nel lato sud, risulta in stato di abbandono, fatiscente e con il solaio di copertura ed interni crollati a terra. In



particolar modo il cedimento della copertura del fabbricato adiacente, può contribuire al verificarsi di fenomeni infiltrativi nell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Al momento del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un'infiltrazione proveniente dalla copertura in corrispondenza del soffitto del bagno posto al piano sottotetto
Fondazioni	tipologia: <b>non note</b> materiale: <b>non noto</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura di pietrame</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da riverniciare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non noto se presente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco rifinito al civile nel lato interno dell'immobile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>listoni in laminato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: In alcune zone la pavimentazione interna risulta costituita da listoni flottanti, ad incastro, in laminato. Al piano primo, alcune porzioni di tale pavimentazione risultano danneggiate da infiltrazioni d'acqua piovana proveniente probabilmente da sotto gli infissi. In tali zone la pavimentazione in laminato dovrà essere smontata e sostituita.
Plafoni	materiale: solaio con intradosso <b>intonacato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Solo al piano sottotetto, risulta visibile l'intradosso della copertura che risulta in legno verniciato di bianco



Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b>  materiale: <b>ferro</b>  condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Rivestimento	<p>ubicazione: in alcuni <b>bagni e cucina</b>  materiale: <b>gres</b>  condizioni: <b>buone</b></p>
Scale	<p>tipologia: <b>a rampa unica</b>  rivestimento: <b>legno</b>  condizioni: <b>sufficienti</b>  Note: Le scale interne risultano essere piuttosto ripide in quanto sono del tipo alla "marinara" con gradini con pedate sfalzate. Tali scale risultano avere la struttura principale in metallo e la pedata dei gradini in legno.</p>
<b>Impianti:</b> Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>  tensione: <b>220V</b>  condizioni: <b>da ultimare</b>  conformità: <b>non presente</b>  Note: Al momento del sopralluogo l'impianto elettrico, di tipo sottotraccia, risultava da ultimare. Dovrà pertanto essere verificato, ultimato e certificato.</p>
Fognatura	<p>tipologia: <b>non rilevabile</b>  rete di smaltimento: <b>non rilevabile</b>  recapito: <b>non rilevabile</b>  ispezionabilità: <b>non rilevato</b>  condizioni: <b>non rilevate</b>  conformità: <b>non noto se presente</b>  Note: L'unità immobiliare comprende servizi igienici ed angolo cottura, tutte dotate di rete di scarico idrico. Non è noto se la rete di scarico risulti ultimata e se sia già collegata alla rete fognaria pubblica presente.</p>
Idrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>  alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>  rete di distribuzione: <b>non rilevata</b>  condizioni: <b>da ultimare</b>  conformità: <b>non presente</b>  Note: L'immobile è dotato di rete idrica, che è stata oggetto di recenti modifiche. Non è noto se allo stato attuale la rete idrica sia funzionante. Dovrà pertanto essere verificata e certificata.</p>
Termico	<p>tipologia: <b>autonomo</b>  alimentazione: <b>non nota</b>  rete di distribuzione: <b>Tubazioni in multistrato coibentate</b>  diffusori: <b>radiatori a parete</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>  conformità: <b>non presente</b>  Note: L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento con radiatori nuovi a parete. Non è stata rilevata la presenza della caldaia e non è noto se allo stato attuale l'immobile sia provvisto di rete gas. L'impianto dovrà pertanto essere ultimato, verificato e certificato.</p>



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non nota
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Al momento del sopralluogo l'impianto elettrico, di tipo sottotraccia, risultava da ultimare. Dovrà pertanto essere verificato, ultimato e certificato

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Con tubazioni sottotraccia e radiatori a parete
Stato impianto	di nuova realizzazione - da verificare
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento con radiatori nuovi a parete. Non è stata rilevata la presenza della caldaia e non è noto se allo stato attuale l'immobile sia provvisto di rete gas. L'impianto dovrà pertanto essere ultimato, verificato e certificato.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra	sup reale lorda	77,30	1,00	77,30
Piano Primo	sup reale lorda	65,13	1,00	65,13
Piano Sottostrada	sup reale lorda	64,13	1,00	64,13
Piano Sottotetto (porzione con h>1,50 m)	sup reale lorda	24,32	0,50	12,16
		<b>230,88</b>		<b>218,72</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022

Zona: Bagnone - Castiglione del Terziere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

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

In relazione alle caratteristiche del bene (caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato), consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara, verificata la domanda immobiliare relativamente alla zona dove risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento, il Perito ha ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella zona, alla data della presente relazione, dopo aver eseguito le necessarie indagini tra operatori del settore, le comparazioni con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenendo conto del particolare stato del bene e dell'attuale crisi del mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;

Ufficio tecnico del Comune di Bagnone - Settore Edilizia Privata;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare e tabelle OMI (secondo semestre 2022);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore di mercato minimo €/mq 600,00

Valore di mercato massimo €/mq 900,00;

Altre fonti di informazione: Consultazione di annunci di vendite online e di immobili simili nella zona.

Per la valutazione dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, il perito estimatore ha considerato un valore di mercato pari a 600,00 €/mq

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.232,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra	77,30	€ 600,00	€ 46.380,00
Piano Primo	65,13	€ 600,00	€ 39.078,00
Piano Sottotrada	64,13	€ 600,00	€ 38.478,00
Piano Sottotetto (porzione con h>1,50 m)	12,16	€ 600,00	€ 7.296,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.232,00
Valore corpo			€ 131.232,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 131.232,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.232,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione		218,72	€ 131.232,00	€ 131.232,00

### 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% )	€ 19.684,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, escluse le spese per la sanatoria sismica:	€ 9.900,00
Spese per interventi di ripristino (vedi Allegato 8)	€ 23.880,00

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

##### - Abitazione

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Non è presente l'Attestazione di Prestazione Energetica

##### Pendenze condominiali:

Non risulta condominio

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 77.767,20</b>
--	--------------------



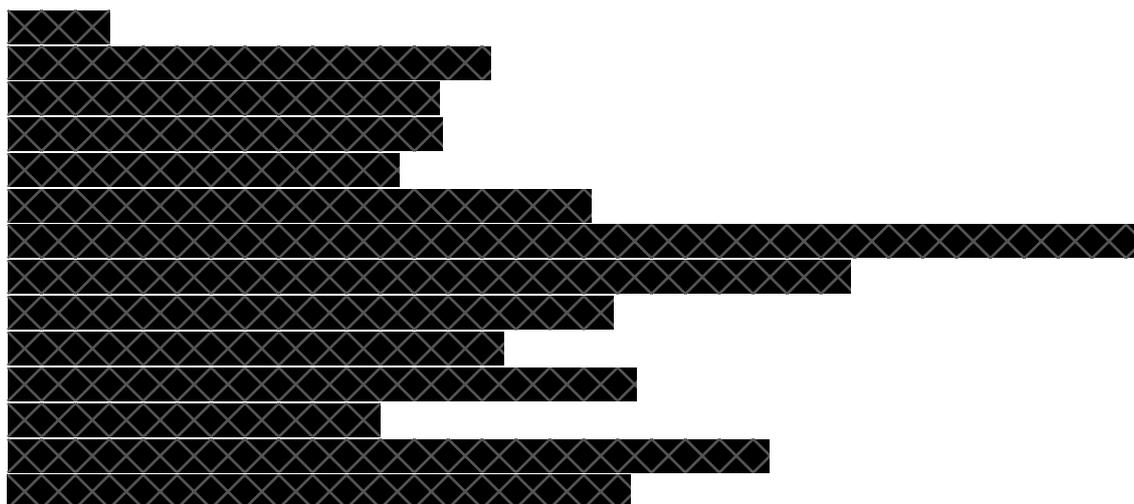
**N.B. Si evidenzia che il valore sopra riportato, si riferisce al prezzo di mercato dell'immobile, non considerando però il costo e gli oneri per la pratica sismica in sanatoria (assolutamente necessaria per la successiva sanatoria presso il Settore Urbanistica del Comune di Aulla), il costo per indagini estese ed esaustive sulle strutture del fabbricato, per conoscere la tessitura delle murature, prove di resistenza dei materiali, (prelevando appositi campioni da sottoporre a prove di compressione, presso apposite laboratori certificati ), per raggiungere un adeguato livello di conoscenza delle stesse strutture, tale da poter effettuare il calcolo strutturale del fabbricato.**

**Tali costi non risultano quantificabili in questa fase d'incarico, poiché necessiterebbe prima eseguire quanto sopra evidenziato, che esula dall'incarico conferito dal Giudice al Perito.**

**In conclusione il valore sopra riportato, rappresenta il prezzo massimo dal quale dovranno poi essere decurtati i costi necessari per la sanatoria sismica, per la quale potrebbe anche essere richiesto l'adeguamento sismico dell'immobile, che potrebbe comportare costi molto alti e tali da poter risultare anche antieconomici, rispetto al valore dell'immobile.**

Si evidenzia che tutte le lavorazioni considerate necessarie per il ripristino dell'unità immobiliare, si riferiscono allo stato dei luoghi riscontrato dal perito estimatore durante il sopralluogo effettuato in data 30/11/2022.

Il computo metrico estimativo è da considerarsi un computo puramente preliminare e non definitivo, redatto per indicare l'attuale situazione dell'immobile oggetto di pignoramento.



Data generazione:  
29-03-2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Marco Ceccarelli**

