
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Tenerani**

contro: 

N° Gen. Rep. **165/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-02-2016 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **Massimo Pinza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 002

Esperto alla stima: Fosca Bondielli
Codice fiscale: BNDFSC66P57F023W
Partita IVA: 01028710455
Studio in: Massa
Telefono: 339/3825186
Fax:
Email: fosca_bondielli@virgilio.it
Pec: fosca.bondielli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale XX Settembre 53 - Fossola - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione tipo civile A2

Dati Catastali: [REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] C.F. = [REDACTED]
[REDACTED], foglio 52, particella 25, subalterno 16, indirizzo VIALE XX SETTEMBRE 53, piano PIANO PRIMO, comune CARRARA, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 VANI, rendita € 413,7.

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Negozi botteghe C1

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 52, particella 25, subalterno 10, indirizzo VIALE XX SETTEMBRE 51, PIANO TERRA, comune CARRARA, categoria C/1, classe 11, superficie 24 mq, rendita € 616,03.

2. Stato di possesso

Bene: Viale XX Settembre 53 - Fossola - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato senza titolo

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale XX Settembre 53 - Fossola - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale XX Settembre 53 - Fossola - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: CONDOMINIO DI VIALE XX SETTEMBREN° 262 BIS CARRARA AVENZA,
EQUITALIA CENTRO S.p.A.

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: CONDOMINIO DI VIALE XX SETTEMBREN° 262 BIS CARRARA AVENZA,
EQUITALIA CENTRO S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Viale XX Settembre 53 - Fossola - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Si precisa che **porzioni del bene** posti all'interno dell'appartamento (corridoio e tinello), distinto in catasto al fg 52 mapp 25 sub 16 (nel suo stato di fatto) sono in comproprietà con la Sig. [REDACTED], più precisamente fg 52 mapp 25 sub 15 e sub 17 (**beni non censibili comuni ai sub 16 e 14, elaborato planimetrico n° 924 del 13/07/1985**)

Lotti: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale XX Settembre 53 - Fossola - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale XX Settembre 53 - Fossola - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale XX Settembre 53 - Fossola - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 190.150,00

Prezzo da occupato: -----

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 36.400,00

Prezzo da occupato: € 25.480,00

Beni in Carrara (Massa Carrara)
Località/Frazione Fossola
Viale XX Settembre 53

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Sito in frazione: Fossola, Viale XX Settembre 53

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Si precisa che porzioni dell'appartamento sono in comproprietà con la Sig. [REDACTED] proprietaria dell'appartamento confinante (fg 52 mapp 25 sub 14). Più precisamente porzioni di corridoio e l'ex vano scale (ora tinello), distinti in catasto fg 52 mapp 25 sub 15 e sub 17 (**beni non censibili comuni ai sub 16 e 14, elaborato planimetrico n° 924 del 13/07/1985**)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] C.F. = [REDACTED]
indirizzo VIALE XX SETTEMBRE 53, PIANO PRIMO, comune CARRARA,
proprietà 1/1

Fg	Mapp	Sub	Zona Cens	Cat	Classe	Consi- stenza	Rendita	Dati De- rivanti
52	25	16	1	A/2	3	4 Vani	€ 413,7	Variazione toponoma- stica del 24/07/201 4n 28564.1 in atti dal 24/07/201 4 (prot. MS006480 4) varia- zione to- ponoma- stica ag- giorna- mento ANSC

Derivante da: DENUNCIA DI SUCESSIONE Registro Particolare 5554 Registro Generale 6674 del 15/09/1983 e successivo ATTO PUBBLICO di DIVISIONE DEL 14/11/1985 ROGANTE ANNA MARIA CAROZZI Registrato a La Spezia il 03/12/1985 al n° 6284 Vol 80 Rep 909 Trascrizione del 12/12/1985 Registro Particolare 5839 Registro Generale 7484

Millesimi di proprietà di parti comuni: SONO PRESENTI PARTI COMUNI MA NON SONO MAI STATI CALCOLATI I MILLESIMI

Confini:

- Nord mappale 27 – 274 - 273
- Sud mappale Viale XX Settembre
- Est Viale XX Settembre, mappale 255 - 25
- Ovest mappale 22 - 23

Note: si ribadisce la **NON** conformità catastale dell'appartamento. Infatti risultano **NON** censite al catasto la mansarda e la cantina posta a piano terra, ricavata dalla chiusura del loggiato, (oggetto entrambe di condono edilizio). Altresì sono presenti all'interno dell'appartamento parti comuni con il subalterno 14. Di queste parti ne ha il possesso ma non la proprietà esclusiva il sig. [REDACTED] (ex vano scale, corridoio,). Ulteriormente si mette in evidenza che l'ambiente dedicato a cucina, ha subito una diminuzione di superficie. L'area mancante è stata inglobata dalla proprietà confinante (Sig. [REDACTED] sub 14). Non risulta che tale superficie sia stata oggetto di contratto notarile e relativa sistemazione catastale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non conformità catastale dell'appartamento. Infatti risultano non censite al catasto fabbricati la mansarda e la cantina, (entrambe oggetto di condono edilizio). Altresì sono presenti all'interno dell'appartamento (nel suo stato di fatto) parti comuni con il subalterno 14 (ex vano scale sub 15, corridoio sub 17, identificate catastalmente come beni comuni non censibili). Si mette in evidenza che l'ambiente dedicato alla cucina, ha subito una riduzione di superficie. L'area mancante è stata inglobata dall'appartamento confinante di proprietà della Sig. [REDACTED] proprietaria del sub 14 confinante con l'immobile pignorato. Non risulta in nessun atto ufficiale che tale acquisizione di superficie sia stata oggetto di contratto notarile. Il tutto è regolarizzabile (se c'è accordo tra le parti) mediante: presentazione: di nuovi elaborati planimetrici, nuove planimetrie catastali (pratiche docfa), atto pubblico. Regolarizzabili (se c'è accordo tra le due proprietà) mediante: PRESENTAZIONE: DI NUOVI ELABORATI PLANIMETRICI, NUOVE PLANIMETRIE CATASTALI (PRATICHE DOCFA), ATTO NOTARILE. Descrizione delle opere da sanare: le operazioni per regolarizzare la situazione catastale sono le seguenti: presentazione di elaborato planimetrico (attribuzioni di porzioni di unità immobiliare) presentazione pratiche docfa catasto comprese tutte le planimetrie, atto pubblico per passaggio delle porzioni, presentazione nuovo elaborato planimetrico (attribuzioni di porzioni di unità immobiliare) nuova pratica docfa con planimetrie definitive.

Note: Si mette in risalto che richiedendo l'elenco di tutti i subalterni del mappale 25 i subalterni 15 e 17 **non compaiono**. Altresì è presente agli atti catastali l'elaborato planimetrico (n° 924 del 13/07/1985) dove vengono individuati i due subalterni 15 – 17. Ne consegue che c'è da fare una verifica/controllo di tutti i subalterni presenti nel fg 52 mappale 25 Comune di Carrara.

Il mappale 24 al fg 52 del comune di Carrara (nell'elaborato planimetrico depositato) è definito bene non censibile comune ai sub 14 e 16, ad oggi il suddetto mappale si è trasformato, ed ha il n° 276 ed in visura ha una qualità classe di ENTE URBANO.

Per la completa regolarizzazione catastale sono previsti circa € 10.000,00 (comprensivi delle spese per l'atto pubblico da stipulare dal Notaio)

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono quelli riportati nella Trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del Condominio di Viale XX Settembre n° 262 bis di Carrara anche detto Condominio Ternerani a carico di: [REDACTED], trascritto all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara il 01/09/2014 Registro Particolare 5505 Registro Generale 7018 1.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: SIGNORA [REDACTED] Nata il [REDACTED] A [REDACTED], senza alcun titolo (appartamento piano primo)

Occupato da: SIGNOR [REDACTED] Nato il [REDACTED] A [REDACTED], proprietario (mansarda).

Note: l'occupante Sig. [REDACTED] dichiara di avere un contratto di comodato d'uso gratuito, al momento non disponibile, ricorda che forse è stato stipulato nel 2014. Dichiara di essere ospite del Sig. [REDACTED] (esecutato). Ad oggi dopo varie richieste e sollecitazioni non è stato presentato/consegnato nessun contratto di locazione ad uso gratuito.

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:

Atto di asservimento a richiesta del Comune di Carrara: "al fine che la concessione edilizia venga rilasciata, hanno dichiarato di vincolare per se ed aventi causa i vani sotto le falde del tetto a vani ad uso soffitta non abitabili".

Si precisa che (dopo le opportune indagini) l'atto di asservimento è superato dall'istanza di condono n° 1007/95. Rimane l'operazione di cancellazione alla Conservatoria dei registri Immobiliari.

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; A favore di CONDOMINIO DI VIALE XX SETTEMBREN° 262 BIS CARRARA AVENZA contro [REDACTED]; Derivante da: ai sensi art 555 C.P.C.; Importo ipoteca: € 8.343,01; Iscritto/trascritto a Massa in data 01/09/2014 ai nn. 7018/5505

Ipoteca legale attiva; A favore di EQUITALIA CENTRO S.p.A. contro [REDACTED]
Derivante da: A norma Art 77 DPR29/09/1973 N° 602; Importo ipoteca: € € 68.488,28 e € 224.462,64 in data 17/10/2005 ai nn. 11275/2171 ;
Annotazione n° 1759 del 29/12/2010 (Riduzione di Somma)
Note: LE DOMANDE DI INTERVENTO (Prot. N° 131384 e 131308 del 08/04/2015)
NELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE DI EQUITALIA CENTRO S.P.A. FANNO RIFERIMENTO ALL' ISCRIZIONE CONTRO DEL 17/10/2005 Registro Particolare 2171 Registro Generale 11275.

4.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione contro del 01/09/2014 – Registro Particolare 5505 Registro Generale 7018
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 2887/2014 del 01/08/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CARRARA (MS)

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/09/1983 Registro Particolare 5554 Registro Generale 6674

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/12/1985 Registro Particolare 5839 Registro Generale 7484

ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/08/1986 Registro Particolare 4371 Registro Generale 5863

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE

ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/1998 Registro Particolare 385 Registro Generale 3142
Pubblico Ufficiale CAROZZI ANNA MARIA Repertorio 27666 del 02/04/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CARRARA (MS)

SOGGETTO DEBITORE

1. Comunicazione n° 645 del 04/06/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2008

Cancellazione totale eseguita in data 04/07/2008 (Art 13 comma 8 decies DL 7/2007 Art 40 bis D Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 04/01/2000 Registro Particolare 63 Registro Generale 76
Pubblico Ufficiale CAROZZI ANNA MARIA Repertorio 29766 del 18/12/1999

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

Immobili siti in CARRARA (MS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2005 Registro Particolare 55052171 Registro Generale
11275 Pubblico Ufficiale CERIT S.P.A. Repertorio 763/66 del 01/08/201403/10/2005
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602
immobili siti in CARRARA (MS)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n° 1759 del 29/12/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: I millesimi di proprietà non sono mai stati calcolati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Edificio classificato A2 - vincolo fascia di rispetto stradale

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: -----

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

Avvertenze ulteriori: -----

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di denuncia di successione e successivo atto di divisione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Presente atto di divisione, Notaio Carozzi Anna Maria 14/11/1985 Registrato a La Spezia n° 6284 Vol 80 Rep 909.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Deposito Genio Civile n° 242 del 25/01/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Deposito Genio Civile

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione, ampliamento portico, ristrutturazione e rifacimento copertura

Oggetto: ristrutturazione

NOTE: Si precisa che nella pratica depositata al Genio Civile **NON** sono presenti le scale esterne che collegano il piano primo con la mansarda. E' possibile regolarizzare depositando un progetto in SANATORIA al Genio Civile, con la verifica della doppia conformità. Se questa viene appurata non ci sono interventi da realizzare, altresì se non viene verificata sarà lo stesso strutturista incaricato della verifica a definire gli interventi/lavori da effettuarsi. Non è possibile in questa sede quantificare e definire i lavori eventuali da fare. Costo della pratica da depositare al Genio Civile € 3.000,00

Numero pratica: n° 256 del 28/Luglio/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione, ampliamento portico, ristrutturazione e rifacimento copertura

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 04/02/1986 al n. di prot. 4437/n°541

Rilascio in data 23/09/1986 al n. 256 di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: n° 246 del 02/10/95 Protocollo n° 12327/2406 Concessione edilizia a titolo gratuito

Rinnovo n° 256 del 28/Luglio/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante a titolo gratuito

Note tipo pratica: Trattasi di rinnovo della concessione edilizia n° 256 del 27/07/86

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione (variante)

Oggetto: variante

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Protocollo n° 12327/2406 Concessione edilizia a titolo gratuito n° 246 del 02/10/95

Numero pratica: condono n° 1007 del 1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: trasformazione di soffitta a mansarda e chiusura di porzione di loggiato posto a piano terra (la cantina ricavata insiste su di un'area avente qualità di classe "ENTE URBANO") in proprietà con la Sig. [REDACTED]

Oggetto: TRASFORMAZIONE SOFFITTA A MANSARDA E CHIUSURA LOGGIATO

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € Lire 5.961 importo residuo: € -----

NOTE: Il provvedimento di condono edilizio è stato rilasciato in data 02/12/1996 ma mai ritirato. Il ritiro del condono è subordinato al completamento istruttorio possibile solo dopo la presentazione dell'avvenuto accatastamento. In data 20/06/2003 il Comune di Carrara a firma del dirigente Bacicalupi Claudio scriveva al sig. [REDACTED] di ottemperare alla richiesta di integrazione dei documenti entro tre mesi dalla richiesta notificata dal comune. La mancata presentazione dei documenti (previsti entro il termine di tre mesi) comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione. La sottoscritta in data 02/09/2015 scriveva al Comune di Carrara chiedendo delucidazioni in merito alla domanda di condono n° 1007/1995 presentata dal sig. [REDACTED]. Il comune così rispondeva:"Al fine di verificare la validità del provvedimento di condono rilasciato nell'anno 1996 ed il conseguente valore della nota del Dirigente Bacicalupi in merito alla natura del termine previsto per legge entro il quale ottemperare alle richieste del Comune inerenti l'accatastamento si è provveduto ad effettuare una ricerca giurisprudenziale. Sembrerebbe che l'interpretazione maggioritaria ritenga i termini di cui all'Art 39 c. 4 L. 724/1994 avere natura ordinatoria e non perentoria. Conseguentemente in applicazione del principio giuridico secondo il quale il mancato adempimento entro i termini definiti ordinatori non causa la decadenza dell'originaria istanza, si ritiene che sia ancora

possibile per l'attuale proprietario provvedere all'accatastamento delle opere oggetto di condono, con conseguente comunicazione dello stesso allo scrivente Comune. Si ritiene altresì che l'atto del 1996 rilasciato ma mai ritirato, possa essere qualificato quale provvedimento attualmente inefficace, perché soggetto a condizione sospensiva. Pertanto una volta comunicata allo scrivente Comune l'avvenuta operazione di accatastamento sarà cura dello stesso provvedere al rilascio di atto di convalida, ai sensi dell'art. 21 comma 2 della Legge 241/1990, **salvo che da una successiva verifica istruttoria risulti la presenza di vincoli sovraordinati e/o istruttori non valutati in questa sede**".

Si mette in evidenza che il condono richiesto/presentato ha per oggetto anche la cantina posta a piano terra, ricavata dalla chiusura del loggiato esistente. Questa insiste su un bene non censibile comune ai sub 14 e sub 16, quindi di proprietà NON esclusiva dell'intestatario dell'istanza di condono.

La concessione in sanatoria viene rilasciata sempre salvo diritto di terzi

La chiusura della pratica di condono deve essere completata con la dichiarazione a firma di un tecnico abilitato per il rilascio dell'abitabilità della mansarda. Dal sopralluogo fatto e da una prima analisi nella mansarda si è riscontrato il mancato rispetto del rapporto di illuminazione.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- La planimetria dell'appartamento non rispetta la planimetria progetto: Chiusura porta interna, chiusura finestra lato mare prospetto secondario.
- Progetto depositato al genio civile: Nelle planimetrie depositate non sono presenti le scale di accesso alla mansarda.
- Mancato accatastamento sia della mansarda che della cantina posta a piano terra.
- Realizzazione di cantina a piano terra (oggetto di condono), costruita su di una area di non esclusiva appartenenza al titolare della domanda di condono, ma in comproprietà con l'appartamento distinto in catasto al mapp. 25 sub 14.
- Realizzazione di solaio con lucernaio (prospetto secondario lato mare) insistente sul mapp 276 (ex mapp. 24) (bene non censibile comune ai sub 14 e sub 16, non di esclusiva appartenenza). Il solaio si appoggia al muro di confine posto a lato mare. La costruzione è completamente abusiva, NON REGOLARIZZABILE.
- In mansarda si è riscontrato il mancato rispetto del rapporto di illuminazione (locale soggiorno).
- Si precisa che l'istanza di condono n° 1007/95 è definibile salvo diritti di terzi.

Descrizione delle opere da sanare:

- Definizione completa della pratica di condono (SALVO TERZI).
- Progetto in sanatoria ove possibile per sanare la chiusura della porta interna. La finestra chiusa non è possibile sanarla, non si rispetta il rapporto di illuminazione/areazione.
- Verifica delle scale esterne di accesso alla mansarda. Presentazione di progetto in sanatoria al Genio Civile delle scale esterne di accesso alla mansarda (necessaria la doppia conformità).
- Il solaio realizzato a lato mare **NON** è possibile sanarlo, in quanto NON rispetta le distanze dai confini, ed' è comunque stato realizzato su di una area di non appartenenza esclusiva.

Regolarizzabili mediante:

- Definizione e chiusura della pratica di condono (SALVO TERZI).

- Presentazione di nuova pratica Comune di progetto in sanatoria per opere già realizzate chiusura della porta interna. La finestra chiusa del tinello non è possibile sanarla, in quanto non si rispetta il rapporto di illuminazione/areazione.
- Deposito in sanatoria di progetto al Genio Civile delle scale esterne di accesso alla mansarda (necessaria la doppia conformità).

Note:

Il provvedimento di condono edilizio è stato rilasciato in data 02/12/1996 ma mai ritirato. Il ritiro del condono è subordinato al completamento istruttorio possibile solo dopo la presentazione dell'avvenuto accatastamento. In data 20/06/2003 il Comune di Carrara firma del dirigente Bacicalupi Claudio scriveva al sig. [REDACTED] di ottemperare alla richiesta di integrazione dei documenti entro tre mesi dalla richiesta notificata dal comune. La mancata presentazione dei documenti (previsti entro il termine di tre mesi) comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione. La sottoscritta in data 02/09/2015 scriveva al Comune di Carrara chiedendo delucidazioni in merito alla domanda di condono n° 1007/1995 presentata dal sig. [REDACTED]. Il comune così rispondeva: "Al fine di verificare la validità del provvedimento di condono rilasciato nell'anno 1996 ed il conseguente valore della nota del Dirigente Bacicalupi in merito alla natura del termine previsto per legge entro il quale ottemperare alle richieste del Comune inerenti l'accatastamento si è provveduto ad effettuare una ricerca giurisprudenziale. Sembrerebbe che l'interpretazione maggioritaria ritenga i termini di cui all'Art 39 c. 4 L. 724/1994 avere natura ordinatoria e non perentoria. Conseguentemente in applicazione del principio giuridico secondo il quale il mancato adempimento entro i termini definiti ordinatori non causa la decadenza dell'originaria istanza, si ritiene che sia ancora possibile per l'attuale proprietario provvedere all'accatastamento delle opere oggetto di condono, con conseguente comunicazione dello stesso allo scrivente Comune. Si ritiene altresì che l'atto del 1996 rilasciato ma mai ritirato, possa essere qualificato quale provvedimento attualmente inefficace, perché soggetto a condizione sospensiva. Pertanto una volta comunicata allo scrivente Comune l'avvenuta operazione di accatastamento sarà cura dello stesso provvedere al rilascio di atto di convalida, ai sensi dell'art. 21 comma 2 della Legge 241/1990, salvo che da una successiva verifica istruttoriale risulti la presenza di vincoli sovraordinati e/o istruttori non valutati in questa sede".

Si precisa che, anche nell'eventuale accettazione dell'istanza di condono e la successiva chiusura, se le opere condonate non rispettano i requisiti minimi dell'areazione/illuminazione e le altezze minime previste dalla normativa vigente, l'abitabilità dei locali a firma di un tecnico abilitato non è rilasciabile.

Si precisa che il tamponamento del loggiato (cantina a piano terra, oggetto di condono) insiste su di una area di NON completa appartenenza del titolare richiedente il condono.

Si rileva l'esistenza di una costruzione **completamente ABUSIVA NON SANABILE** (solaio con lucernaio insistente nel mapp. 24 **non rispettante le distanze dai confini**), insistente su area di NON esclusiva proprietà. Costo della demolizione €3.500,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n° 28 del 16/03/2012 BURT n° 22 del 30/05/2012 BURT n° 22 del 30/05/2012
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale

In forza della delibera:	CCn°64 del 08/04/98 e successive modificazioni
Zona omogenea:	A2 Edifici di valore storico architettonico e/o documentario Art 10 NTA R.U. intera particella
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	creazione vincolo
Estremi delle convenzioni:	Registrato a La Spezia 08/08/1986 al n° 1333 Vol 30 Mod.2
Obblighi derivanti:	più esplicitamente: i proprietari dichiarano di vincolare per se ed aventi causa, i vani sotto le falde del tetto a vani ad uso soffitta non abitabili
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Vincolo fascia di rispetto, edificio classificato A2 (edifici di valore storico)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Edificio classificato A2 (edifici di valore storico)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;
note: Edificio classificato A2 (edifici di valore storico)

Note sulla conformità: Si precisa che l'atto di asservimento (Notaio Anna Maria Carozzi Registrato a La Spezia 08/08/1986 al n° 1333 Vol 30 Mod.2), inerente la soffitta, dopo le opportune indagini è superato dall'istanza di condono n° 1007/95 (questo ultimo valido sempre salvo terzi). Rimane solo l'operazione di cancellazione (Costo circa € 200 – 300)

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di porzione di edificio sito nel Comune di Carrara viale XX Settembre n° 53 e precisamente porzione di immobile, costituita da un appartamento posto al piano primo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al foglio 52 mappale 25 sub 10, categoria A/2 con caratteristiche non di lusso. L' appartamento

posto al piano primo composto (nel suo stato di fatto) da ingresso/soggiorno, angolo cottura, camera matrimoniale, camera/studio e bagno. L'abitazione come già sopra menzionato è inserito in un fabbricato costruito prima del 1967; L'immobile fa parte di una palazzina avente caratteristiche architettoniche costruiti nella prima metà del secolo scorso.

L'immobile oggetto di pignoramento è accessibile dal Viale XX Settembre, l'entrata all'appartamento è possibile per mezzo di una scala esterna posta nell'area di pertinenza (bene non censibile) comune ai subalterni 16-14. Si riconferma la non conformità Catastale e la presenza all'interno dell'appartamento, di parti comuni ai sub 16 e 14, di porzioni di superficie (ingresso/soggiorno e corridoio), non regolarizzate sia con atti pubblici, sia catastalmente. La cucina/angolo cottura, dai rilievi fatti risulta avere dimensioni minori rispetto all'accordo di divisione fatto in data 14/11/1985 (Registrato a La Spezia il 03/12/1985 n° 6284 Vol 80 Rep. 909 Notaio Anna Maria Carozzi) vedi allegato di planimetria catastale.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Sig. [REDACTED] comproprietaria di porzioni dell'appartamento, identificati catastalmente al sub 15 ed al sub 17 del mapp 25 fg 52 Comune di Carrara. (Elaborato Planimetrico depositato in catasta il 13/07/1985 al n° 924)

Superficie complessiva di circa mq **84,60**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 53; ha un'altezza interna di circa: ML 2,75 - ML 2,67

L'intero fabbricato è composto da n. 2 (due) piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (due) e di cui interrati n. 0 (Zero)

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha condizioni generali di manutenzione mediocri. Il prospetto principale si presenta con intonaco realizzato al civile avente il colore originario giallo ocra; ad oggi la tinteggiatura risulta sbiadita e fatiscente. Parte del frontespizio ha colore diverso da quello di originario connotando in modo disorganico. La gronda del prospetto principale risulta compromessa, ed è necessario un intervento di ripristino.

Nel fronte sono presenti ampie finestre, ed elementi di decoro in facciata. Il fronte secondario ha un aspetto meno apprezzabile, non è presente nessun ornamento, e non vi sono particolari architettonici di rilievo. L'aspetto ordinario, della facciata secondaria, è dovuto anche agli interventi eseguiti sull'edificio negli anni 80/90. Gli infissi esterni (persiane) dell'immobile oggetto di pignoramento sono di colore marrone ad eccezione della camera principale, che ha gli avvolgibili color verde.

Il manto di copertura è realizzato in tegole di laterizio, ed è stato oggetto di ristrutturazione a metà degli anni '80. La struttura portante verticale è in pietrame, con i muri esterni aventi spessore variabile di cm 65/50. Dalle caratteristiche architettoniche rientra in una tipologia tipica della prima metà del secolo scorso. All'appartamento principale ubicato al piano primo, vi si accede tramite scala esterna privata, posta sul retro della costruzione, ed' è così composto: veranda, soggiorno/tinello, angolo cottura, (h=ml 2,67) disimpegno, bagno, camera matrimoniale, studio/camera singola (h= 2,75), per una superficie di circa mq 85,00, terrazza di mq 28,30. Internamente l'abitazione evidenzia pavimenti in graniglia. I rivestimenti, della cucina e del bagno sono stati realizzati in ceramica. Le porte interne sono in legno di colore bianco. Gli intonaci interni sono al civile ed hanno colori intensi (giallo, rosa).

La residenza ha un impianto di riscaldamento che non è operativo, perché manca la caldaia. A questa carenza si provvede con una stufa, posta nel disimpegno. Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico.

L'alloggio è attualmente occupato dalla signora [REDACTED] che afferma ma non ne produce copia, di aver stipulato con il signor [REDACTED] un contratto di affitto d'uso gratuito nel 2014.

Dalla veranda, per mezzo di una scala, posta di fianco al fabbricato, si accede al sottotetto, che ad oggi è utilizzato come abitazione dal signor [REDACTED]. Questo è così composto: tinello/soggiorno, bagno, camera, ed ha una altezza media di ml 2,38, per una superficie calpestabile di circa mq 60,00.

Sono presenti l'impianto idrico, elettrico, e riscaldamento, (quest'ultimo non funzionante, non c'è la caldaia). L'ambiente viene riscaldato per mezzo del camino presente.

Al piano terra sotto al loggiato, vi è stato ricavato un locale avente funzione di cantina di mq 10,75.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti - Note: Trattasi di terrazza esterna posta nel fronte secondario dell'edificio
Balconi	condizioni: sufficienti - Note: Trattasi di balcone posto nel fronte principale
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: travetti gettati in opera condizioni: sufficienti - Note: Trattasi di solaio del sottotetto e del tetto
Strutture verticali	materiale: muratura mista pietrame condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: Travi del sottotetto e tetto

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco civile condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone - Note: Parte della pavimentazione esterna (terrazza posta al piano primo) è in mattonelle tipo "cotto"
Pavim. Interna	materiale: granito condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti/buone

Impianti:**Elettrico**

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

- Note: A richiesta fatta non sono stati presentati certificati di conformità/rispondenza e di collaudo dell'impianto.

E' presente una dichiarazione dell'Arch. [REDACTED] in cui si dichiara che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola, essendo quanto previsto dall'art 7 della legge n° 46/90 tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare :

- rispettata la progettazione
- seguite le norme tecniche di applicazione sull'impiego
- installati i componenti e materiali costruiti a regola d'arte ed adatti al luogo di installazione (art 7 L 46/90)

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

- Note: A richiesta fatta non sono stati presentati certificati di conformità/rispondenza e di collaudo. Attualmente l'impianto non è funzionante per mancanza di caldaia.

E' presente una dichiarazione dell'Arch. [REDACTED] in cui si dichiara che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola, essendo quanto previsto dall'art 7 della legge n° 46/90 tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare :

- rispettata la progettazione
- seguite le norme tecniche di applicazione sull'impiego
- installati i componenti e materiali costruiti a regola d'arte ed adatti al luogo di installazione (art 7 L 46/90)

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: -----

- Note:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie dell'appartamento considera sia i muri esterni, che i muri divisorii interni, i metri quadrati riportati sono al lordo di tutti i muri

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenza	superf. esterna lorda	68,40	1,00	68,40

Residenza Sub 15 (piano primo) Sub 17 (piano primo) in comproprietà con il sub 14	sup lorda	16,20/2	1,00	16,20/2
		84,60	84,60	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2015

Zona: Carrara

Tipologia: abitazioni civili normali

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 2300

Accessori:

- A.1 Cantine identificato al n. fg 52 mapp 25 sub 15 posto al piano piano terra composto da n° 1 cantina ed n° 1 cantina ricavata dalla chiusura del loggiato **NON** accatastata. Sviluppo insieme una superficie complessiva di 29,30 mq -
Destinazione urbanistica: Edificio classificato A2
Valore a corpo: € **20.500,00**
Note: Si precisa che le cantine poste al piano terra sono n° 2; Una è presente nelle planimetrie catastali avente ancora la vecchia funzione di scala di accesso agli appartamenti, ed una ricavata dalla chiusura del loggiato. Questa ultima oggetto di condono non ancora chiuso/perfezionato. Entrambe sono in comproprietà fra il sub 14 e il sub 16.
- A.2 giardino e area di pertinenza identificato al n. fg 52 mapp 24 posto al piano piano terra composto da piccolo giardino rialzato, e area di ingresso - Sviluppa una superficie complessiva di 221,70 mq
Valore a corpo: € **9.000,00**
Note: Nell'area di pertinenza dell'immobile, (classificato ENTE URBANO) sotto al loggiato è stata ricavata una cantina, come già sopra menzionato ed è oggetto di

condono. Altresì è stato riscontrato un abuso edilizio insistente sull'area di pertinenza, consistente nella realizzazione di solaio con lucernaio, posto lato mare adiacente la scala di accesso della soffitta ed il terrazzo.

A.3 Sottotetto abi-identificato al n..... La mansarda non è accatastata ed è così composta:
tabile

- soggiorno
- camera
- bagno

- Sviluppa una superficie complessiva di 84 mq al lordo dei muri

Valore a corpo: € **67.200,00**

Note: La scala esterna di accesso alla mansarda non risulta nel progetto depositato agli uffici del Genio Civile presentato in data del 25/01/1986 al n°

Deposito Genio Civile n° 242 del 25/01/1986 al n° 242.

Si precisa che le cantine poste al piano terra sono n° 2; Una presente nelle planimetrie catastali avente ancora la vecchia funzione di scala di accesso agli appartamenti, ed una ricavata dalla chiusura del loggiato. Questa ultima oggetto di condono non ancora chiuso/perfezionato. Entrambe sono in comproprietà fra il sub 14 e il sub 16.

A.4 terrazzo

identificato al n. fg 52. mapp 25 sub 16 posto al piano Piano primo - Sviluppa una superficie complessiva di 26,46 mq

Valore a corpo: € **13.250,00**

Note: Si precisa che le cantine poste al piano terra sono n° 2; Una presente nelle planimetrie catastali avente ancora la vecchia funzione di scala di accesso agli appartamenti, ed una ricavata dalla chiusura del loggiato. Questa ultima oggetto di condono non ancora chiuso/perfezionato. Entrambe sono in comproprietà fra il sub 14 e il sub 16.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Comune di Carrara

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara.

8.3 Valutazione corpi:

Si mette in evidenza che l'esatta individuazione delle quote di comproprietà sul mappale 276 (ex mapp. 24) bcnc e sui sub e sui sub 15-17 bcnc andrebbe fatta mediante l'attribuzione di millesimi reperiti dalle tabelle millesimali del condominio, ma nel caso specifico non essendo mai stato costituito un condominio con regolamento di condominio e tabelle millesimali, si ritiene di poter,

in maniera semplicistica di attribuire le quote del 50% sui beni comuni non censibili (sub 276- 15- 17) alle unità immobiliari ai quali essi sono comuni.

Successivamente con le procedure di accatastamento verranno individuate le varie porzioni di unità, indicandone le quote di comproprietà "QUOTA DICHIARATA DALLE PARTI DA DEFINIRE CON ATTO LEGALE".

A. Cantina, con annesso giardino e area di pertinenza, con annesso Sottotetto abitabile, con annesso terrazzo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Tenuto conto di quanto sopra scritto, delle caratteristiche ed ubicazione dei beni, il tecnico (procede alla stima con il metodo comparativo in base a parametri tecnici (mq.)) dopo aver effettuato indagini tra operatori del settore, all'Agenzia del territorio di Massa Carrara, comparazioni con vendite di beni in condizioni simili, attribuisce il valore sopra indicato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza	68,40	€ 1.500,00	€ 102.600,00
Residenza Sub 15 Sub e sub 17 in comproprietà con il sub 14 (appartamento confinante)	16,20	€ 1.500,00	€ 24.300,00
Valore corpo			€ 126.900,00
Valore accessori			€ 109.950,00
Valore complessivo intero			€ 236.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 209.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Cantina, con annesso giardino e area di pertinenza, con annesso Sottotetto abitabile, con annesso terrazzo	84,60	€ 236.950,00	€ 209.950,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	
E demolizione solaio abusivo :	€ 19.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	
vincolo costituito con il Comune di Carrara ma superato	€ 300,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato
di fatto in cui si trova: € 209.900,00 - € 19.500,00

€ 190.150,00

Lotto: 002

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Sito in frazione: Fossola, Viale XX Settembre 53

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Viale XX Settembre 53 - Stato Civile: Separato -
Regime Patrimoniale: In separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] C.F. = [REDACTED]

indirizzo VIALE XX SETTEMBRE 51, PIANO TERRA, comune CARRARA

proprietario per ½

proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.,

Fg	Mapp	Sub	Zona Cens	Cat	Classe	Superfi- cie	Rendita	Dati De- rivanti
52	25	10	1	C/1	11	24mq	€ 616,03	Variazione toponoma- stica del 24/07/201 4n 28559.1 in atti dal 24/07/201 4 (prot. MS006479 9) varia- zione to- ponoma- stica deri- vante da aggiorna- mento ANSC

Derivante da: DENUNCIA DI SUCESSIONE Registro Particolare 5554 Registro Generale 6674 del
15/09/1983

successivo ATTO PUBBLICO DIVISIONE DEL 14/11/1985 ROGANTE ANNA MARIA CAROZZI ATTO PUBBLICO COMPRAVENDITA DEL 18/12/1999 ROGANTE ANNA MARIA CAROZZI REG. GEN N°76 REG. PART. N° 63

Confini:

- Nord mappale 276-255 - 25
- Sud Viale XX Settembre
- Est Viale XX Settembre,
- Ovest mappale 22 - 23

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccole difformità interne tra la planimetria presente in catasto e lo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: presentazione: di nuova planimetria catastale (pratica docfa),

Descrizione delle opere da sanare: rilievo planimetrico dello stato di fatto, restituzione grafica, compilazione pratica docfa, presentazione. Costo € 800,00

Presentazione pratica Docfa : € 800,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

Note generali: Sono riscontrate piccole difformità catastali

10.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11.STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2015 registrato per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Carrara il 26/03/2015 ai nn.1001-mod 35 scadenza 01-03-2021

12.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di CONDOMINIO DI VIALE XX SETTEMBREN° 262 BIS CARRARA AVENZA contro [REDACTED] Derivante da: ai sensi art 555 C.P.C.; Importo ipoteca: € 8.343,01 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 01/09/2014 ai nn. 7018/5505

- Ipoteca legale attiva; A favore di EQUITALIA CENTRO S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: A norma art 77DPR 29/09/1973n° 602; Importo ipoteca: € € 68.488,28 e € 224.462,64 in data 17/10/2005 ai nn. 11275/2171 ;

Note: LE DOMANDE DI INTERVENTO (Prot. n° 131384 e n° 131308 del 08/04/2015) NELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE DI EQUITALIA CENTRO S.P.A. FANNO RIFERIMENTO ALL' ISCRIZIONE CONTRO DEL 17/10/2005 Registro Particolare 2171 Registro Generale 11275.

Annotazione n° 1759 del 29/12/2010 (Riduzione di Somma)

12.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione contro del 01/09/2014 – Registro Particolare 5505 Registro Generale 7018 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 2887/2014 del 01/08/2014 ATTO ESECUTIVO O CUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CARRARA (MS)

12.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/09/1983 Registro Particolare 5554 Reg. Gen. 6674 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/12/1985 Registro Particolare 5839 Reg. Gen. 7484 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/08/1986 Registro Particolare 4371 Reg. Generale 5863 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE

ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/1998 Registro Particolare 385 Registro Generale 3142 Pubblico Ufficiale CAROZZI ANNA MARIA Repertorio 27666 del 02/04/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CARRARA (MS) SOGGETTO DEBITORE

Comunicazione n° 645 del 04/06/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2008

Cancellazione totale eseguita in data 04/07/2008 (Art 13 comma 8 decies DL 7/2007 Art 40 bis D Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 04/01/2000 Registro Particolare 63 Registro Generale 76
Pubblico Ufficiale CAROZZI ANNA MARIA Repertorio 29766 del 18/12/1999
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
Immobili siti in CARRARA (MS)
SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2005 Registro Particolare 55052171 Registro Generale
11275 Pubblico Ufficiale CERIT S.P.A. Repertorio 763/66 del 01/08/2014 03/10/2005
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602
immobili siti in CARRARA (MS)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n° 1759 del 29/12/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: Edificio classificato A2 - vincolo fascia di rispetto stradale

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica in data 22/01/2014 Classe energetica D con consumo di 8.7 Kwh/m3 anno

Note Indice di prestazione energetica: DICHIARAZIONE DEL PROPRIETARIO NEL CONTRATTO DI AFFITTO AL PUNTO 7.

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

Avvertenze ulteriori: EQUITALIA CENTRO S.P.A. quale Agente della Riscossione creditrice nei confronti del Sig. [REDACTED]

14. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Note: Successione trascritta a Carrara il 15/09/1983 Vol. 938 n° 6674 Reg. Particolare 5554

successiva divisione Atto Notaio Anna Maria Carozzi Registrato a La Spezia in data 03/12/1985 al N° 6284 Vol 80 Rep 909 [REDACTED] prietario del bene sopracitato per 1/2.
Atto di compravendita Notaio Anna Maria Carozzi Reg Gen. n° 76 Reg. Particolare n° 63 del 18/12/1999.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 67/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Rifacimento pavimento ristrutturazione interna e rifacimento facciata

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 04/04/97 è stata richiesta una integrazione di documenti, (foto, sovrapposto ecc) "che per effetto di cui all'art 5 comma 2 del DPR 300/1992 i termini previsti per la formazione del silenzio accoglimento sono momentaneamente interrotti, inizieranno nuovamente a decorrere dalla data di ricevimento di tutti gli elementi integrativi richiesti".

La pratica sopra citata dalle ricerche fatte dalla sottoscritta non è mai stata chiusa.

15.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: confrontando il rilievo fatto dalla sottoscritta con la planimetria presentata nella D.I.A. n° 67/97, risulta una difformità nelle dimensioni del locale adibito a ripostiglio

Regolarizzabili mediante: Comunicazione all'Ente Comunale per opere già eseguite Costo della pratica € 2.000,00

Descrizione delle opere da sanare: Piccolo ampliamento locale ripostiglio

- Note: Per la comunicazione all'Ente preposto per opere già eseguite il costo della pratica è di € 2.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Per la comunicazione all'ente preposto per opere già eseguite la spesa complessiva è di € 2.000,00 comprensiva di sanzione.

15.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n° 28 del 16/03/2012 BURT n° 22 del 30/05/2012
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n° 64 del 08/04/98 e successive modificazioni
Zona omogenea:	A2 Edifici di valore storico architettonico e/o documentario Art 10 NTA R.U. intera particella

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	edificio classificato A2 (edificio di valore storico)
Volume massimo ammesso:	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Edificio classificato A 2 (edificio di valore storico) Vincolo fascia di rispetto

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note:

Edificio classificato A 2 (edificio di valore storico) Vincolo fascia di rispetto

Note sulla conformità:

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di un unico ambiente posto a piano terra, corredato di uno sgabuzzino e di un piccolo wc ricavato nell'angolo posto nel retro del negozio stesso. L'accesso è diretto dal viale XX Settembre. Il locale è utilizzato per la vendita al dettaglio di prodotti per capelli e per l'attività secondaria di parrucchiere.

All'interno è presente una piccola separazione removibile tra l'area adibita alla messa in piega e l'area adibita al lavaggio delle teste.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Viale XX Settembre 53 - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: In separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 51; ha un'altezza interna di circa: ml 2,98

L'intero fabbricato è composto da n. 2 (due) piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (due) e di cui interrati n. 0 (zero)

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti - Note: L'infisso esterno è composto da una parte fissa che assolve le funzioni di vetrina, e la porta di ingresso ad una anta.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco civile condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: laminato spazio aperto al pubblico e ceramica nel retro, condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione del locatore che garantisce la conformità alla normativa vigente (punto 7 contratto di affitto) - Note: Il locatore garantisce nel contratto di affitto (punto 7) la conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza dell'impianto elettrico posto a servizio dell'unità locata. Il locatore comunica al conduttore che l'attestato di certificazione energetica, in data 22.1.2014 Codice Certificato 01/2014, attribuisce all'immobile locato la classe energetica D con consumo di 8.7 kwh/m3 anno. Copia del suddetto Attestato viene consegnata al conduttore.
-----------	--

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2015

Zona: Carrara

Tipologia: commerciale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1900

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criterio di stima:****16. Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara

Comune di Carrara

Ufficio della conservatoria dei registri immobiliari

16. Valutazione corpi:

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Tenuto conto di quanto sopra scritto, delle caratteristiche ed ubicazione dei beni, il tecnico (procede alla stima con il metodo comparativo in base a parametri tecnici (mq.)) dopo aver effettuato indagini tra operatori del settore, all'Agenzia del territorio di Massa Carrara, comparazioni con vendite di beni in condizioni simili, attribuisce il valore sotto indicato.

A.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		0,00	€ 38.400,00	€ 38.400,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e locato: € 25.480,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 36.400,00

Data generazione:
02-02-2016

L'Esperto alla stima
Fosca Bondielli