

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **143/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Simone Torre**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti: **1 e 2**
AGGIORNATO
16.10.2019

Esperto alla stima: Roberto Carra
Codice fiscale: CRRRRT59C02F023R
Studio in: Viale stazione 3 - 54100 Massa
Telefono: 0585 41077
Fax: 0585 41077
Email: ro.carra@archiworld.it
Pec: ro.carra@pec.it



Premessa

La presente relazione è la sintesi dei vari elaborati già depositati in atti: "Rapporto di valutazione" del 13/06/2018; "Chiarimenti" del 21/09/2018; "Integrazione e chiarimenti" del 15/01/2019. Quanto il contenuto è precisato viene, in questo elaborato, aggiornato e coordinato per una più rapida e facile trattazione.

L'aggiornamento si rende necessario a seguito dell'avvio della definizione della pratica di acquisizione al patrimonio del Comune di Montignoso di una porzione di fabbricato a seguito dell'Ordinanza di Demolizione n.96 del 1996 emessa dall'ente e non eseguita dall'esecutato.

Vengono aggiornate anche le spese condominiali relative al bene Lotto 2 comune di Carrara al 11/10/2019.

Negli elaborati allegati al presente aggiornamento viene indicato graficamente la porzione di fabbricato oggetto di demolizione da parte del Comune e eseguito a spese della proprietà. L'area acquisita al patrimonio del Comune è stata dallo stesso individuata, come meglio precisato nel proseguo del presente lavoro e corrisponde alla proiezione a terra della porzione di fabbricato da demolire.

Nel presente lavoro vengono organicamente inseriti anche gli approfondimenti e i chiarimenti riportati nei precedenti elaborati. Si precisa che per eventuali approfondimenti sulle singole tematiche e per quanto qui eventualmente non riportato per la necessaria sintesi, si rimanda agli elaborati precedenti depositati e presenti in atti.



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Vai Acquala n.42 - Montignoso – Montignoso (MS) - 54038**Lotto: 1****Corpo: A****Categoria:** [D/8] Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.**Intestato a:** [REDACTED] diritti reali proprietario 1/1,**Identificativi:**

- foglio 15, particella 605, subalterno 1 graffato part. 755 sub.2, indirizzo Via Acquala, piano T, comune Montignoso, categoria D/8, rendita € 1.181,14

Categoria :

- foglio 15, particella 605, subalterno 5, indirizzo Via Acquala, piano T, comune Montignoso, categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, superficie 6 mq, rendita € 13,01

Corpo: B**Categoria:** [F/2] - Unità collabenti – fabbricati fatiscenti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili.**Intestato a:** [REDACTED] diritti reali proprietario 1/1,**Identificativi:** foglio 15, particella 755, subalterno 6, indirizzo Via Acquala, comune Montignoso, categoria F/2, rendita € 0,00 (già sub.1 categoria D/8, parte)**Identificativi:** foglio 15, particella 755, subalterno 7, indirizzo Via Acquala, comune Montignoso, categoria F/2, rendita € 0,00, (già sub.1 categoria D/8, parte)**Corpo: C****Categoria:** [C2] Magazzini e locali di deposito**Intestato a:** [REDACTED], insieme ad altri 23 intestatari ciascuno per i propri diritti. *Si veda visura allegata.***Identificativi:** foglio 15, particella 755, subalterno 3, indirizzo via Acquala, comune Montignoso, categoria C/2, classe 7, consistenza 142, superficie 152, rendita € 520,69**Corpo: D****Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Intestato a:** [REDACTED] diritti reali proprietario 1/1.**Identificativi:** foglio 15, particella 755, subalterno 4, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.239, superficie mq.239, rendita €580,14**Corpo: E****Categoria:** Terreno**Intestato a:** [REDACTED] diritti reali proprietario 1/1.**Identificativi:** particella 607, qualità prato irriguo, classe 2, superficie catastale 2858, reddito dominicale: € 15,65, reddito agrario: € 9,59,**Corpo: F****Categoria:** Terreno**Intestato a:** [REDACTED] diritti reali proprietario 1/1, Comune di

Montignoso

Identificativi: foglio 15, particella 754, qualità prato irriguo, classe 2, superficie catastale 292, reddito dominicale: € 1,60, reddito agrario: € 0,98,

Corpo: G

Categoria:

Non accatastato

Corpo: H

Categoria:

Non accatastato

Bene: Via Campo d'Appio 33 A - Avenza - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 2

Corpo: A

Categoria: [C1] Negozi, botteghe

Intestato a:

- [REDACTED] quota proprietà.1/4
- [REDACTED] quota di proprietà 1/2
- [REDACTED] quota di proprietà 1/4

Identificativi: foglio 80, particella 936, subalterno 12, indirizzo Via Campo d'Appio, piano terra, comune Carrara, categoria C/1, classe 10, consistenza 208, superficie 207, rend. €4.586,96

2. Stato di possesso

Bene: Vai Acquala n.42 - Montignoso - Montignoso (MS) - 54038

Lotto: 1

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

Corpo: C

Possesso: Libero

Corpo: D

Possesso: Libero

Corpo: E

Possesso: Libero

Corpo: F

Possesso: Libero

Corpo: G

Possesso: Libero

Corpo: H

Possesso: Libero



Bene: Via Campo d'Appio 33A - Avenza - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 2

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED]
[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2009 e canone con cadenza mensile.

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

Note: Registrato a Pontedera il 21/01/2009 al nn.281 serie 3 Tipologia contratto: anni 6+6, scadenza 31/12/2020 Data di rilascio: 31/12/2020

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vai Acquala n.42 - Montignoso - Montignoso (MS) - 54038

Lotto: 1

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: G

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: H

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Campo d'Appio 33A - Avenza - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 2

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti**Bene:** Vai Acquala n.42 - Montignoso - Montignoso (MS) - 54038**Lotto: 1**

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Avv. Michele Soleri, Avv. Federico Soleri, Avv. Fazzi Roberto, Agenzia Riscossione e Tributi.

Bene: Via Campo d'Appio 33° – Avenza – Carrara (MS) – 54033**Lotto: 2**

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Avv. Michele Soleri, Avv. Federico Soleri, Avv. Fazzi Roberto, Agenzia Riscossione e Tributi.

5. Comproprietari**Beni:** Vai Acquala n.42 – Montignoso – Montignoso (MS) – 54038**Lotto: 1****Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F

Comproprietari: Nessuno

Corpo: G

Comproprietari: Nessuno

Corpo: H

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Campo d'Appio 33° – Avenza – Carrara (MS) – 54033**Lotto: 2****Corpo: A**

Comproprietari:

- [redacted] quota di proprietà 1/2

- [redacted] quota di proprietà 1/4,



6. Misure Penali

Beni: Vai Acquala n.42 - Montignoso - Montignoso (MS) - 54038

Lotto: 1

Corpo: A
Misure Penali: NO

Corpo: B
Misure Penali: NO

Corpo: C
Misure Penali: No

Corpo: D
Misure Penali: NO

Corpo: E
Misure Penali: NO

Corpo: F
Misure Penali: NO

Corpo: G
Misure Penali: NO

Corpo: H
Misure Penali: NO

Beni: Via Campo d'Appio 33A - Avenza - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 2

Corpo: A
Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni**Bene: Vai Acquala n.42 - Montignoso - Montignoso (MS) - 54038****Lotto: 1**

- Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
- Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI
- Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI
- Corpo: D
Continuità delle trascrizioni: SI
- Corpo: E
Continuità delle trascrizioni: SI
- Corpo: F
Continuità delle trascrizioni: SI
- Corpo: G
Continuità delle trascrizioni: SI
- Corpo: H
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Campo d'Appio 33A - Avenza - Carrara (MS) - 54033**Lotto: 2**

- Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo**Bene: Vai Acquala n.42 - Montignoso - Montignoso (MS) - 54038****Lotto: 1**

Prezzo da libero arrotondato per difetto: € 922.000,00
 Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via Campo d'Appio 33A - Avenza - Carrara (MS) - 54033**Lotto: 2**

Prezzo da libero: € 0,00
 Prezzo da occupato:..... € 79.580,00



Beni in Montignoso (MS)
Località/Frazione Montignoso
Vai Acquala n.42

Lotto: 1

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 Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Montignoso, Via Acquala n.42

Nota generale: Porzione di fabbricato composta da due unità residenziali poste al piano terra di un fabbricato (identificato nella foto satellitare con la lettera A) di due piani fuori terra e piano interrato; le due unità (rilievi piante unità 1 e 2) sono identificate in catasto con minor consistenza e diversa categoria dalla part. 605 sub 1 graffata alla part. 755 sub 2 e part.605 sub.1 (la part. 755 sub.2 è identificata approssimativamente in quanto corrisponde ad un fabbricato ora demolito nella foto satellitare con la lettera B). Risulta inglobata nell'unità 2 anche il locale caldaia di piccole dimensioni in catasto part.605 sub.5. Il piano terra oggi trasformato nelle due unità in catasto riporta la categoria D/8.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

██████████ Residenza:

Eventuali comproprietari:

NO

Note: Il complesso immobiliare fino alla data del 10/10/2014 era una proprietà unica, con l'atto Notaio Luigi Cattaneo rp.n.24826/12089 del 10/10/2014 è stato venduto l'unità immobiliare al primo piano e seminterrato facendo riferimento alla planimetria catastale fg.15 part.605 sub.4 (presentata con prot.MS0093193 del 03/10/2014); presumibilmente in data successiva all'atto di vendita(se si da per corrispondente allo stato di fatto dei luoghi al momento della vendita la planimetria catastale allegata al suddetto atto, si precisa che tale accertamento non rientra tra i quesiti posti allo scrivente) sono state apportate varie modifiche al fabbricato. Dette modifiche hanno variato lo stato di fatto dei beni, compresi quelli oggetto della vendita del 2014, senza che risultino atti successivi atti di adeguamento dell'assetto proprietario a quanto oggi si riscontra. Questo genera per alcune parti delle unità in esame problemi per la corretta definizione e attribuzione delle proprietà non solo per i beni oggetto di perizia ma anche per i beni di proprietà di terzi al primo piano e seminterrato. Quanto sopra è riferito ad entrambe le unità 1 e 2 del piano terra che compongono il presente "Corpo A"



Di seguito si riporta quanto precisato ed integrato nella relazione a "Chiarimenti" del 21/09/2018:

In merito a quanto sopra si fa presente quanto segue.

1) Le aree che erano occupate da manufatti oggi non più esistenti che i base alla planimetria a cui si fa riferimento nell'atto di compravendita del 10/10/2014 trascritto il 4/11/2017 facevano parte dell'unità residenziale con quell'atto trasferita sono quelle evidenziate in giallo nella planimetria allegata ; aree che oggi corrispondono a porzioni del fabbricato realizzate dall'esecutato abusivamente e per cui è prevista la demolizione.

2) Le aree attualmente occupate da porzioni del fabbricato necessarie per accedere all'unità posta al piano primo e alla rispettiva cantina (entrambe di proprietà di terzi) che i base alla planimetria a cui si fa riferimento nell'atto di compravendita del 10/10/2014 trascritto il 4/11/201 non sono state trasferite e risultano realizzate su aree di proprietà dell'esecutato, son quelle colorate in azzurro nella planimetria allegata;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestato a: [REDACTED], diritti reali proprietario 1/1,
Identificativi: Foglio 15, particella 605, subalterno 1 graffato part. 755 sub.2, indirizzo Via Acquala, piano T, comune Montignoso, categoria D/8, rendita € 1.181,14

Confini:

- La part. 605 sub.1 (si vedano nota generale e seguente) confina catastalmente con area libera su particella 755 lato mare e Massa, scale di accesso all'unità posta al primo piano e alla cantina posta al piano seminterrato e area libera su particella 755 lato Viareggio; sub.5 e area libera su particella 755 lato monti; sopra altra unità di proprietà di terzi sub.4; sotto il suolo ed in parte cantina annessa all'unità sub.4.

Note: Il fabbricato nella consistenza attuale è composto da due unità residenziali ed è quindi difforme da quanto riportato in catasto per destinazione, consistenza, superficie e numero di unità. Il piano terra è stato ampliato invadendo parte della particella 755 sempre di proprietà dell'esecutato e, come si dirà meglio in altre parti del lavoro, le modifiche sono tali da aver interessato anche la proprietà individuata in catasto con il sub.4 di proprietà di terzi che a sua volta è stata modificata . Il sub 2 part.755 graffato alla particella 605 sub.1 si riferisce ad un fabbricato ancora riportato in mappa e nella planimetria che era posto lato Massa rispetto al fabbricato part 605 e oggi non più esistente in quanto demolito; questo viene individuato nella planimetria generale e nella foto satellitare con la lettera B . Col nuovo accatastamento si dovrà provvedere anche alla presentazione di un nuovo tipo mappale e al frazionamento e fusione della particella 755 e part.605.Come si è detto quanto sopra interessa anche porzioni e aree dell'unità immobiliare part. 605 sub.4 di proprietà di terzi con conseguenti implicazioni. Nella foto satellitare il fabbricato è identificato con la lettera A e il piano terra in oggetto e identificato negli elaborati grafici allegati (rilievi del piano terra) come unità 1 e unità 2 e così sarà indicato nel proseguo del lavoro.



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] diritti reali proprietario 1/1,

Identificativi: Foglio 15, particella 605, subalterno 5, indirizzo Via Acquala, piano T, comune Montignoso, categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, superficie 6 mq, rendita €13,01

Confini: In catasto il sub. 5 confina con: sub.1 part 605 lato mare e Viareggio, area libera su corte di pertinenza lato monti e Massa.

Note: La porzione di fabbricato al piano terra riporta in planimetria catastale è stata modificata come consistenza destinazione e superficie, venendo in parte inglobata nell'unità residenziale identificata nel presente lavoro con il n.2 e ampliata sotto la scala di accesso al primo piano. Attualmente confina con detta unità 2 con area libera su terreno di pertinenza scala di accesso al piano primo, bagno esterno all'unità 2 lato monti e Viareggio . Nella foto satellitare e nella planimetria generale il sub 5 fa parte del fabbricato identificato con la lettera A e inserito nella pianta dell'unità 2 e così sarà indicato nel proseguo del lavoro.

Conformità catastale dei beni corpo A:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione, frazionamento, fusione, variazione della consistenza, della superficie, dell'andamento planimetrico, ampliamento su altro mappale. Modifica dei confini.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo tipo mappale, nuovi elaborati planimetrici, nuove planimetrie; Si prevede anche la necessità del riconfinamento dell'intero compendio immobiliare mediante misurazioni strumentali.

Descrizione delle opere da sanare: modifiche alla sagoma, diversa consistenza, diversa distribuzione, variazione della superficie, cambio di categoria, frazionamento, creazione di nuove unità, accorpamento. Diverso andamento dei confini del compendio immobiliare.

Costi e spese per la predisposizione e presentazione delle particelle necessarie a regolarizzare in catasto le opere difformi: € 12.000,00

Oneri Totali: € 12.000,00

Note: Per comodità di trattazione le spese necessarie per le verifiche dei confini dell'intera proprietà vengono imputati sul corpo A.

Note sulla conformità catastale: I dati catastali qui riportati si riferisce alla situazione dei beni risultante in catasto e risalenti ai primi anni 80 (se si esclude l'accatastamento del primo piano e di poco altro di cui si dirà nel proseguo del lavoro), ed ha soltanto lo scopo di dare delle indicazioni e dei dati di riferimento per il trasferimento degli stessi in caso di vendita.

Tutti i beni formanti il corpo A dovranno essere accatastati aggiornando e modificando: le planimetrie, i dati degli stessi e in alcuni casi accatastati per la prima volta partendo dalla predisposizione del tipo mappale in quanto non presenti neppure parzialmente in mappa.

Per i terreni si è riscontrato un diverso andamento dei confini. Quanto sopra si riscontra, come verrà precisato nel proseguo del lavoro, anche per gli altri corpi che fanno parte del

LOTTO 1

Note generali: Il complesso immobiliare fino alla data del 10/10/2014 era una proprietà unica, con l'atto Notaio Luigi Cattaneo rp.n.24826/12089 del 10/10/2014, registrato a Massa Carrara il 03/11/2014 al n.5003 serie IT e trascritto a Massa il 04/11/2017 al n.6776 di Reg. Part., è stato venduta l'unità immobiliare al primo piano e seminterrato facendo riferimento alla planimetria catastale fg.15 part.605 sub.4; presumibilmente successive all'atto sono sta-



te apportate varie modifiche al fabbricato che hanno variato lo stato di fatto dei beni, compresi quelli oggetto della vendita del 2014, senza che risultino atti successivi di modifica dell'assetto proprietario. Questo genera per alcune parti delle unità in esame problemi per la corretta definizione delle proprietà ma anche per la proprietà al primo piano e seminterrato di terzi. Di seguito ritengo utile riportare un estratto dell'atto di compravendita di cui sopra e precisamente dell'art.2: ".....Nella cessione è compresa oltre sì una quota di comproprietà su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso e destinazione ed in particolare i diritti di passo ampio - pedonale e carraio - sull'area circostante il fabbricato censita a Catasto al foglio 15 n. 755 e sull'area adiacente censita al foglio 15 n. 607 per accedere e recedere alla pubblica via e di parcheggio per due autoveicoli sull'area suddetta censita a Catasto al foglio 15 n. 755, così come da sempre esercitato e praticato. .."; e dell'art. 3 : "Nella presente cessione, che avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'ente immobiliare dedotto in contratto si trova, sono compresi annessi e connessi, infissi ed impianti, adiacenze e pertinenze, usi, servitù attive e passive di qualsiasi genere, oneri, azioni e ragioni in cui la parte cessionaria si intende pienamente surrogata alla parte cedente per tutte le conseguenze di legge e con immissione al possesso dalla data odierna."

Quanto sopra viene qui riportato integralmente stante la genericità e poca chiarezza del contenuto che può dare adito a controversie tra i futuri acquirenti e i proprietari dell'unità residenziale al primo piano, questo non tanto per cosa si intenda per "i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso e destinazione.." bensì per "i diritti di passo e di parcheggio per due autoveicoli.....". Non rientra nell'incarico dello scrivente andare ad individuare i suddetti spazi e percorsi.

(Su questo punto per ulteriori chiarimenti se vadano anche le due relazioni a chiarimenti presenti in atti del 21/09/18 e del 15/01/2019)

Identificativo corpo: B.

(nella foto aerea e nella planimetria generale identificato con la lettera C)

Sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Montignoso, Via Acquala n.42

Note:

- Fabbricato di due piani fuori terra posto lungo il confine di proprietà, lato Massa monti, attualmente al rustico e identificato al momento del deposito della prima stesura della presente relazione del 13/06/2018 e delle due successive relazioni a chiarimenti e integrazione del 21/09/218 e 15/01/2019 con minor consistenza e diversa categoria in catasto con la part. 755 sub.1. A seguito della presentazione da parte del Comune di Montignoso della pratica di VARIAZIONE del 28/06/2019 protocollo n. MS0024530 in atti dal 28/06/2019 e DIVISIONE- AMPLIAMENTO (n. 4552.1/2019) oggi il corpo B è identificato in catasto con i Sub.6 e Sub7 come di seguito specificato (Si veda elaborato planimetrico parziale allegato).

- La variazione di cui sopra si è resa necessaria a seguito dell'avvio della procedura di perfezionamento della pratica di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Montignoso (automatica per legge) a seguito dell'inosservanza dell'ordinanza di demolizione n.96/96 delle opere abusivamente eseguite sul fabbricato originariamente censita con la part 755 sub.1. Detta porzione di fabbricato mai definita prima (si vedano la precedenti



relazioni e chiarimenti depositate) è stata oggi individuata dall'Ufficio Tecnico Comunale ed è catastalmente rappresentata dal sub.6 questa dovrà essere successivamente oggetto di demolizione e l'area su cui insiste rientra nel patrimonio del Comune di Montignoso.

Si precisa che la porzione individuata con la particella 755 il sub.6 non è oggetto della presente valutazione e non sarà posta in vendita essendo per legge acquisita al patrimonio del Comune di Montignoso.

Dell'ordinanza di demolizione 96/96 si tratterà anche nel proseguo del lavoro.

Si fa rilevare inoltre che le aree acquisite come sopra al patrimoni di un Comune possono essere vendute dall'ente .

La norma di riferimento per l'acquisizione dell'area al patrimonio Comunale (comma 3 e 4 dell'art.7 della L.47/85 e successive modifiche ed integrazioni) non prevede l'acquisizione di aree per poter accedere o recedere dalle aree eventualmente acquisite ed infatti il Comune di Montignoso non ha previsto nulla in merito, permane tuttavia il problema dell'accesso e del recesso alla suddetta area che essendo interclusa non può avvenire che tramite la proprietà in oggetto. In merito a quanto sopra lo scrivente non ha trova una casistica di riferimento.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , diritti reali proprietario 1/1.

Identificativi: foglio 15, particella 755, subalterno 6, indirizzo Via Acquala, comune Montignoso, categoria Unità Collabenti (F/2) , rendita € 0,00 (già sub.1 categoria D/8, parte)

Identificativi: foglio 15, particella 755, subalterno 7, indirizzo Via Acquala, comune Montignoso, categoria Unità Collabenti (F/2), rendita € 0,00, (già sub.1 categoria D/8, parte)

Confini: In catasto il fabbricato nel suo insieme (sub.6 e sub7) confina con: particella 1118 lato monti e Massa, area libera su terreno part.755 lato Viareggio; porzione di fabbricato sub 3 part.755 lato mare.

Si precisa che il sub 6 di proprietà del Comune confina con il sub.7 e sub.3 e con restante porzione della particella 755 di proprietà dell'esecutato .

Note: come in parte già detto il fabbricato esistente oggi è di dimensioni planimetriche e volumetriche maggiori rispetto alla vecchia planimetria catastale depositata part.755 sub.1 e si sviluppa su due piani ed è diviso in tre unità al rustico mentre i confini sono



sostanzialmente gli stessi. Nella foto satellitare e nella planimetria generale il fabbricato è identificato con al lettera C così come nel proseguo del lavoro. La distribuzioni e le dimensioni sono riportati nelle tavole di rilievo allegate sia alla prima relazione depositata e qui riproposta a seguito delle modifiche nell'individuazione catastale dell'abuso da parte del Comune con la definizione dei sub. 6 e sub.7.

Conformità catastale:

Non vi sono ad oggi planimetrie depositate aggiornate. Rispetto all'unica ed ultima planimetria catastale esistente sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverso disegno planimetrico, maggiore consistenza, aumento delle unità, diversa distribuzione.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento e perfezionamento della pratica catastale iniziata con la presentazione della VARIAZIONE del 28/06/2019 protocollo n. MS0024530 in atti dal 28/06/2019 e DIVISIONE- AMPLIAMENTO (n. 4552.1/2019), che andrà a sua volta perfezionata e variata successivamente alla prevista demolizione del Sub.6 da parte del Comune e a spese della proprietà.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa consistenza e distribuzione predisposizione pratica, rilievi, presentazione di nuovo tipo mappale, elaborato planimetrico, planimetria, spese tecniche oneri e diritti: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note sugli oneri e spese: si è ritenuto di variare tale importo rispetto a quanto riportato nella relazione iniziale a seguito delle variazioni apportate con l'individuazione dei due subalterni, sub.6 e sub.7, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale

Identificativo corpo: C.

(identificato nella foto satellitare e nelle planimetria generale con la lettera D)

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Montignoso, Vai Acquala n.42

Note: Fabbricato in parte di due piani fuori terra posto lungo il confine di proprietà e identificato con minor consistenza e diversa categoria in catasto con la part. 755 sub.3 ed intestato a più proprietari per sconfinamento parziale. La categoria catastale non corrisponde se non per una parte allo stato di fatto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno, salvo quanto di seguito esposto.

Note: L'immobile a causa di uno sconfinamento parziale è cointestato a _____ qui indicato col nome di _____ e ai 23 ex comproprietari della particella 1118 stesso foglio su cui vi è stato lo sconfinamento. (Per i nominativi si rimanda alla visura allegata). Attualmente in catasto la particella 118 è intestata a _____ . Il fabbricato esistente oggi è di dimensioni planimetriche e volumetriche mag-



giori e si sviluppa su due piani ed è diviso in più unità ed ha una diversa destinazione. I confini catastali sono sostanzialmente gli stessi. Nella foto satellitare e nella planimetria generale il fabbricato è identificato con la lettera D così come nel proseguo del lavoro

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____, insieme ad altri 23 intestatari ciascuno per i propri diritti. (Si veda visura allegata in atti).

Identificativi: foglio 15, particella 755, subalterno 3, indirizzo via Acquala, comune Montignoso, categoria C/2, classe 7, consistenza 142, superficie 152, rendita € 520,69

Confini: Il fabbricato catastalmente confina con particella 1118 di proprietà di _____ lato Massa e monti dove in parte confina anche con Sub 6 e Sub.7 (ex sub.1) della part 755; area libera su terreno di pertinenza lato Viareggio e mare dove confina anche con il Sub.4 stessa particella..

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato è stato modificato e la planimetria depositata non corrisponde allo stato di fatto per consistenza, superficie, distribuzione e categoria

Regolarizzabili mediante: rilievi strumentali per definire esattamente l'effettiva porzione del fabbricato che insiste sulla proprietà di terzi; individuata la porzione ricadente sulla proprietà di terzi, si dovrà procedere ad un nuovo accatastamento per porzioni del bene (procedura non ammessa nel 1980 data del primo accatastamento); la porzione insistente sul terreno di proprietà dell'esecutato verrà poi intestata a questo per la piena proprietà mentre la porzione insistente sulla particella 1118 verrà intestata all'esecutato per la "proprietà superficaria" e ai proprietari del terreno su cui è avvenuto lo sconfinamento al momento dell'accatastamento a cui verrà intestata la "proprietà per l'area".

Descrizione delle opere da sanare: Diversa superficie coperta, consistenza, distribuzione, numero di piani, intestazione ecc..

Predisposizione pratica, rilievi, presentazione di tipo mappale, elaborato planimetrico, planimetria, spese tecniche oneri e diritti ecc.: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Note sulla conformità catastale: lo scrivente è riuscito a rintracciare l'elaborato planimetrico del 1980 relativo alla variazione catastale che ha dato origine alla cointestazione della fabbricato part.755 sub.3, detto elaborato risulta "sospeso" in catasto; in questo elaborato di cui è riportato in atti un estratto relativo alla porzione in oggetto si vede una porzione triangolare del fabbricato di circa m.9,70 (misura riportata nel disegno) per circa m.3,20 (misura rilevata graficamente per proporzione non essendo riportata nel disegno) insistere sulla particella allora indicata con il n.556, oggi indicata con il n.1118, si ha quindi una superficie di circa mq.15,50 in base a detto elaborato. Superficie in linea con le considerazioni svolte dallo scrivente.

Quanto esposto al punto precedente rende possibile trasferire il fabbricato con i relativi diritti sulle due porzioni. Chiaramente per la definizione completa della situazione



proprietaria sarà necessario procede con l'usucapione per la proprietà dell'area da parte dell'aggiudicatario.

Identificativo corpo: D.

(identificato nella foto satellitare e nelle planimetria generale con la lettera E)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in: Montignoso, Vai Acquala n.42

Note: Fabbricato di un piano fuori terra posto lungo il confine di proprietà identificato con maggior consistenza e in parte diversa posizione nel lotto in catasto con la part. 755 sub.4.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: **Eventuali**

comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , diritti reali proprietario 1/1,

Identificativi : foglio 15, particella 755, subalterno 4, comune Montignoso, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.239, superficie mq.239, rendita € 580,14

Confini: Il fabbricato con pianta ad L in catasto confina con: particelle 598 e 599 del fg.15 lato Massa; area libera su terreno di pertinenza part.755 lato Viareggio e lato mare

Note: Il fabbricato nello stato di fatto ha dimensioni minori e pianta rettangolare, manca la porzione di fabbricato lato mare, i confini sono sostanzialmente gli stessi così come la categoria. Nella foto satellitare e nella planimetria generale il fabbricato è identificato con la lettera E così come nel proseguo del lavoro.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non corrisponde per superficie e consistenza

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della pratica catastale, presentazione nuovo elaborato di mappa e di nuove planimetrie

Descrizione delle opere da sanare: Diversa consistenza e distribuzione predisposizione pratica, rilievi, presentazione di tipo mappale, elaborato planimetrico, planimetria, spese tecniche oneri e diritti: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note sulla conformità catastale: L'immobile non è conforme alle planimetrie catastali depositate.



Identificativo corpo: E (Terreno)**Terreno sito in frazione: Montignoso, Vai Acquala n.42****Note:** Terreno pianeggiante ad uso giardino e uliveto a confine con Via Acquala**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:** diritti reali proprietario 1/1 ,**Identificativi :** foglio 15, particella 607, qualità prato irriguo, classe 2, superficie catastale 2858, reddito dominicale: € 15,65, reddito agrario: € 9,59**Confini:** La particella confina : part.755 stessa proprietà lato Massa e monti, particella 754 stessa proprietà e particella 610 di proprietà di terzi lato mare; via Acquala lato Viareggio;**Note:** Non risultano accatastati i fabbricati minori che vi insistono identificati con la lettera L nella foto satellitare e negli elaborati detti fabbricati dovranno essere demoliti in quanto non in regola con la normativa urbanistica**Note sulla conformità catastale:** I fabbricati che insistono sulla terreno non sono accatastati ma dovendo essere demoliti in quanto non in regola con la normativa urbanistica non viene previsto l'accatastamento**Il costo per eventuali pratiche presso il catasto è ricompreso nelle spese di cui al corpo A****Identificativo corpo: F. (Terreno)****Terreno sito in frazione: Montignoso, Vai Acquala n.42****Note:** Terreno pianeggiante interno in parte utilizzato come uliveto e prato in parte interessato da un secondo percorso carrabile di accesso alla proprietà posto lungo il confine lato mare, il percorso inizia sul mappale 607 e termina nel mappale 755. il terreno nello stato di fatto ha andamento diverso rispetto a quanto riportato in mappa.**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: **Eventuali****comproprietari:**

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - , diritti reali proprietario 1/1 .

Identificativi : foglio 15, particella 754, qualità prato irriguo, classe 2, superficie catastale 292, reddito dominicale: €1,60, reddito agrario: € 0,98

Confini: Il terreno confina con: particella 755 stessa proprietà lato Massa; particella 607 stessa proprietà lato monti, particella 610 di proprietà di terzi lato Viareggio; particella 608 di proprietà di terzi lato Mare.

Note: Lo stato di fatto del terreno non corrisponde alla mappa catastale, la particella 754 ha forma rettangolare mentre nella realtà ha forma triangolare. Non vi è corrispondenza nell'andamento dei confini lato Mare e Viareggio.

Note sulla conformità catastale: L'andamento del terreno visibile sul posto non è conforme alla mappa catastale necessitano rilievi strumentali per la verifica dei confini non rientranti nell'incarico assegnato.

Il costo per eventuali pratiche presso il catasto è ricompreso nelle spese di cui al corpo A

Identificativo corpo: G.

(identificato nella foto satellitare e nelle planimetria generale con la lettera F)

Stalle, scuderie, rimesse, non accatastato sito in frazione: Vai Aquala n.42

Note: Fabbricato di un piano fuori terra con copertura a botte posto internamente alla particella 755 con andamento mare monti e non accatastato, originariamente utilizzato come stalla (identificato nella foto satellitare e nelle planimetria generale con la lettera F)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Residenza:**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: L'immobile non risulta accatastato insiste sulla particella fg.15 part. 755 .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non risulta accatastato.

Regolarizzabili mediante: Rilievi strumentali, presentazione di tipo mappale, elaborato planimetrico, planimetria

Descrizione delle opere da sanare: Intero fabbricato

predisposizione pratica, rilievi, presentazione di tipo mappale, elaborato planimetrico, planimetria, spese tecniche oneri e diritti: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note sulla conformità catastale: L'immobile insiste sulla particella 755 ma non è accatastato originariamente era una stalla utilizzata per l'attività macellazione e vendita carni che si svolge nel complesso.



Identificativo corpo: H.*(identificato nella foto satellitare e nelle planimetria generale con la lettera G)***Stalle, scuderie, rimesse, non accatastato sito in: Montignoso, Vai Acquala n.42****Note:** Fabbricato in muratura di un piano fuori terra posto lungo il confine lato mare della proprietà sulla particella 755, non accatastato, originariamente utilizzato come stalla (identificato nella foto satellitare e nelle planimetria generale con la lettera G).**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - P

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: L'immobile non è accatastato ed insite sulla particella 755 del fg.15**Note sulla conformità catastale:** L'immobile insite sulla particella 755 ma non è accatastato originariamente era una stalla utilizzata per l'attività macellazione e vendita carni che si svolge nel complesso. Non si prevede l'accatastamento, il fabbricato dovrà essere demolito in quanto non in regola con la normativa urbanistica.Il costo per eventuali pratiche presso il catasto è ricompreso nelle spese di cui al corpo A**1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**

I beni ad eccezione di quanto precisato per lo sconfinamento della porzione di fabbricato part.755 sub3 sono di esclusiva proprietà di

● NOTA GENERALE PER TUTTI I CORPI SULLA CONFORMITA' CATASTALE DEI BENI

I dati catastali qui riportati non rispecchiano lo stato attuale dei beni ma si riferisco (esclusi i casi in cui diversamente specificato) si riferiscono alla situazione dei beni risultante in catasto al 1980 e prima delle variazioni subite ed ha soltanto lo scopo di dare delle indicazioni e dei dati di riferimento per il trasferimento degli stessi in caso di vendita. Tutti i beni formanti il lotto A dovranno essere accatastati aggiornando e modificando le planimetrie e i dati degli stessi ed in alcuni casi accatastati per la prima volta partendo dalla predisposizione del tipo mappale non essendo neppure parzialmente presenti in mappa. Per i terreni si è riscontrato un diverso andamento dei confini come ribadito più volte nella perizia, sono necessari nuovi accatastamenti conformi allo stato di fatto.

Si precisa che senza un nuovo accatastamento in sede di trasferimento, trascrizione e voltura dei beni potranno insorgere problemi legati: alla mancanza d una chiara e corretta individuazione degli stessi; alla non corretta indicazione delle quote di proprietà e dei diritti trasferiti. Quanto sopra rende difficoltoso o può essere causa di impedimento, almeno in parte, per il perfezionamento delle pratiche di trasferimento.

Si ribadisce che la vendita viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sono al



momento della perizia; nella valutazione si è tenuto conto delle spese al momento ipotizzabili per la sistemazione dei problemi di cui sopra la cui quantificazione esatta potrà essere fatta soltanto ad ultimazione delle varie e molteplici pratiche per la cui definizione saranno determinati le molte istruttorie presso i vari enti competenti.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Nel Comune di Montignoso nella ampia zona pianeggiante a prevalente destinazione agricola e residenziale ricompresa tra il Viale Marina , il Comune di Massa, la line ferroviaria e la zona turistica del Cinquale, in via Acquala compendio immobiliare composto da alcuni fabbricati e terreni. I fabbricati hanno diversa destinazione: residenziale, commerciale, produttiva.

Ritengo necessario svolgere qui alcune considerazioni di carattere generale a cui si rimanderà, per non appesantire il lavoro, trattando i vari corpi che compongono il lotto. Il compendio immobiliare occupa un'area di circa catastali mq.8.191, part. 607, 755, 754 tutte del fg.15 (si veda estratto di mappa allegato), su cui insistono fabbricati di varia natura e diversa destinazione: residenziale, commerciale, produttiva. Per facilitare l'individuazione dei vari immobili è stata predisposta una foto satellitare del complesso con indicati i vari fabbricati e manufatti con colore diverso e lettere identificative. Dette lettere vengono riprese anche nella planimetria generale di rilievo e nei rilievi dei singoli fabbricati a scala maggiore. Le lettere identificative non corrispondono alle lettere identificative dei corpi in quanto si è proceduto riportando prima i beni presenti in catasto e poi quelli non accatastrati.

La proprietà risulta integralmente recintata con due accessi da via Acquala: uno, quello principale, posto centralmente alla particella 607; uno posto lato Mare attraverso la particella 607 e 754. Si fa rilevare che i confini riportati nella mappa catastale così come la posizione e l'ingombro dei fabbricati li riportati, alcuni non sono presenti in mappa, non corrispondono a quanto visibile sul posto. La verifica dei confini e il corretto posizionamento degli stessi e di conseguenza dei fabbricati, necessita di accurati costosi rilievi strumentali che non rientrano nell'incarico ricevuto.

Pertanto lo scrivente non può che far rilevare l'incongruenza tra stato di fatto e documenti catastali per quanto rilevabile a vista. Delle difformità tra stato di fatto e documentazione catastale verrà trattato anche nei capitoli relativi alla conformità catastale dei singoli immobili. Le difformità di cui sopra rilevabili a vista sono: - i fabbricati posti lato mare del confine di proprietà in mappa risultano distanti alcuni metri dal confine nella realtà sono sul confine; - la particella 754 in mappa non arriva su via Acquala interrompendosi almeno una decina di metri prima di conseguenza il confine dovrebbe rientrare verso monti di una decina di metri prima di arrivare sulla strada seguendo l'andamento della particella 607, sul posto il confine non presenta salti andando diritto sulla strada. Lo scrivente senza i necessari rilievi non può affermare se sono state cedute parti del terreno di proprietà o se vi siano degli sconfinamenti a danno delle proprietà limitrofe. Un altro caso, questa volta rilevato nella documentazione catastale, è rappresentato dalla porzione di fabbricato lungo il



confine tra la particella 755 e la particella 1118, di proprietà di terzi. Qui molto probabilmente lo sconfinamento è dovuto alla realizzazione del fabbricato con pareti sul confine ortogonali e non oblique tra loro come era l'andamento originario dei confini; questo, per quanto rilevabile confrontando la mappa precedente e successiva alla costruzione, ha fatto sì che una piccola porzione dell'edificio, tra i dieci e i quindici metri quadrati circa, andasse a ricadere sulla particella 1118 (come risulta anche dall'elaborato per variazione catastale presentato nel 1980 e sospeso). Quanto sopra ha fatto sì che in catasto la particella 755 sub.3 risulti intestata sia all'esecutato che a tutti i proprietari della particella 1118 con l'indicazione "per i propri diritti" li riportati 23 nominativi ma oggi, a seguito di passaggi di proprietà, soltanto due come già detto altrove. Si fa rilevare inoltre quanto riportato e precisato anche in altre parti ossia relativamente alle unità residenziali 1 e 2 al piano terra del fabbricato A che non corrispondono a quanto riportato in mappa né alle planimetrie catastali depositate e che hanno interessato con le loro variazioni anche l'unità residenziale al primo piano e seminterrato di proprietà di terzi che oggi ha porzioni ed accessi su parti delle particella 755 e 605 di proprietà dell'esecutato che sono oggetto di pignoramento. Al tempo stesso alcune porzioni delle unità 1 e 2 sono realizzate su porzioni di aree a suo tempo occupate dalle scale di accesso o altro, facenti parte dell'unità al primo piano di proprietà di terzi (nella planimetria allegata in atti le parti sono colorate per distinguerle in giallo e azzurro). Le modifiche esterne all'unità al primo piano, non rientrante tra i beni pignorati, consistono per quanto rilevabile a vista (non potendo lo scrivente accedervi) nell'ampliamento delle terrazze esistenti e nella realizzazione di nuove sia sulla copertura delle porzioni in ampliamento del piano terra e sia sui portici delle due unità 1 e 2. Anche gli altri fabbricati non corrispondono alla documentazione catastale depositata e presente in atti per: posizione, andamento, consistenza, distribuzione ecc.. Alcuni fabbricati non sono presenti nella mappa catastale o viceversa esistono in mappa ma non sono più esistenti sul posto. È il caso del fabbricato identificato nella foto satellitare e nella planimetria generale dei fabbricati con la lettera B ed in catasto con la part. 605 sub.1 che identifica anche il piano terra del fabbricato A oggi corrispondente alle sole due unità 1 e 2 e viceversa per quanto riguarda i fabbricati F e G.. Quanto sopra pone dei seri problemi anche per il trasferimento dei beni e per la loro corretta individuazione e successivi interventi necessari alla regolazione urbanistica degli stessi o la loro parziale o totale demolizione; questo obbliga lo scrivente a un accorpamento dell'intero compendio immobiliare in un unico lotto mentre i beni per natura e posizione avrebbero potuto essere suddivisi in più lotti. Per tanto i beni ricadenti nel Comune di Montignoso verranno riuniti in un unico lotto, costituito da: tutti fabbricati ricadenti nelle particella 755 e 605 con le relative aree scoperte; dai terreni individuati dalle particelle 754 e 607 e dai manufatti su di essi insistenti. Fanno parte del lotto anche dei manufatti minori identificati negli elaborati allegati alla relazione con le lettere H ed I che insistono sulla particella 755 e 607.

Il manufatto indicato negli elaborati allegati alla relazione con la lettera I consiste in un sistema di vasche e canalizzazioni disperdenti interrate, le cui dimensioni non sono rilevabili dallo scrivente, realizzate per le esigenze dell'attività di macellazione e vendita di animali vivi che svolgeva una volta l'esecutato all'interno del compendio immobiliare. Oggi questo



impianto a detta dell'esecutato è utilizzato per gli scarichi domestici e serve anche l'unità al primo piano di proprietà di terzi. Lo scrivente non è in grado di verificare la rispondenza di detto impianto alle normative igieniche e sanitari che regolano la materia. Pertanto il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese alle verifiche e ad eventuali interventi di adeguamento o sostituzione che si rendessero necessari per adeguare gli impianti alla normativa. Il manufatto indicato negli elaborati allegati alla relazione con la lettera H consiste in una gabbia per felini ora trasformata in stia per polli con una vasca centrale oggi priva d'acqua e una recinzione in rete metallica sorretta da e paletti in ferro su muretto in cemento. Per il manufatto I si prende in esame l'eventualità più gravosa ossia la necessità di demolire l'impianto esistente e realizzarne uno nuovo per il manufatto H si prevede la demolizione. Pertanto si ritiene corretto in via prudenziale prevedere una riduzione del valore dei beni in generale di €12.500,00 facendo rientrare in questa cifra le spese tecniche, i costi per la demolizione, le opere edili ed impiantistiche di ripristino, gli oneri e le sanzioni e quanto altro necessario. Vista la totale mancanza di dati relativamente all'impianto di depurazione si ribadisce che la suddetta cifra è soltanto indicativa e potrà essere definita soltanto a verifiche tecniche ultimate e una volta predisposto un eventuale nuovo progetto e relativi preventivi di spesa.

Oneri Totali: € 12.500,00

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Campo da golf (Buono), Aeroporto turistico (Buono), Porticciolo turistico (buona), Stabilimenti balneari (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali - Commerciali

Importanti centri limitrofi: Forte Dei Marmi, Pietrasanta, Massa, Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, mare, zona umida del Lago di Porta.

Attrazioni storiche: Centri storici, Castello.

Principali collegamenti pubblici: Stazioni ferroviarie di Massa e Querceta rispettivamente circa km.3 e km.4

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

sito in Montignoso (MS), Via Acquala n.42

Libero

Note: L'appartamento lato mare identificato con il numero 1 al momento del sopralluogo era occupata dall'esecutato mentre l'unità lato monti identificata con il n.2 al momento del sopralluogo risultava essere abitata da terza persona e, a richiesta dello scrivente, è stato precisato che trattasi di ospite dell'esecutato senza alcun titolo. Lo scrivente non ha elementi per computare o negare tali affermazioni. Non sono stati prodotti o rinvenuti contratti di affitto. L'unico contratto di affitto avente per oggetto un'unità immobiliare sita in via Acquala n.42 a Montignoso è quello stipulato con il signor _____ ed è relativo all'appartamento posto al primo piano non più di proprietà dell'esecutato a seguito di atto di compravendita redatto dal Notaio Luigi Cattaneo del 10/10/2014 di cui si è detto in precedenza.

Identificativo corpo: B

sito in Montignoso (MS), Vai Acquala n.42

Libero



Note: Fabbricato al rustico oggetto dell'ordinanza di demolizione del Comune di Montignoso n.96 del 1996

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montignoso (MS), Vai Acquala n.42
Libero

Identificativo corpo: D

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montignoso (MS), Vai Acquala n.42
Libero

Identificativo corpo: E

Terreno in Montignoso (MS), Vai Acquala n.42
Libero

Identificativo corpo: F

Terreno sito in Montignoso (MS), Vai Acquala n.42
Libero

Identificativo corpo: G

Stalle, scuderie, rimesse, non accatastato sito in Montignoso (MS), Vai Acquala n.42
Libero

Identificativo corpo: H

Stalle, scuderie, rimesse, non accatastato sito in Montignoso (MS), Vai Acquala n.42
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di _____ contro _____
; Derivante da: Decreto di condanna; Importo ipoteca: € 3.0000,00; Importo capitale: € 1.400,00 ; Iscritto/trascritto a Iscritta a Massa in data 27/04/2015 ai nn. 3204/407

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C e D



- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di
; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.434,00 ; Iscritto/trascritto a Iscritta a Massa in data 27/04/2015

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C e D e E e F e G e H

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di
; Derivante da: Provvedimento di modifica condizioni separazione; Importo ipoteca: € 5.000,00; Importo capitale: € 2.500,00 ; Iscritto/trascritto a Iscritta a Massa in data 27/04/2015 ai nn. 3206/409

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e D

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di
; Importo ipoteca: € 6.000,00; Importo capitale: € 3.043,00 ; Iscritto/trascritto a Iscritta a Massa in data 27/04/2015 ai nn. 3208/410

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e D

4.2.2 Trascrizioni:

- Verbale di Pignoramento Immobili a favore di _____ nato il _____
contro _____ iscritto/trascritto a Trascritta a Massa in data 16/03/1998 ai nn. 2236/1713; Nella trascrizione i beni sono indicati con gli identificati del cessato catasto e tutti del catasto terreni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Verbale di Pignoramento Immobili a favore di _____ contro _____
; Derivante da: atto esecutivo cautelare iscritto/trascritto a Trascritto a Massa in data 26/11/2015 ai nn. 9771/7168;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C e D e E e F e G e H

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Montignoso (MS), Vai Acquala n.42

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Millesimi di proprietà: NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano trascritti cause ne sono stati rinvenuti atti ablativi da parte della pubblica amministrazione



Identificativo corpo: B

sito in Montignoso (MS), Vai Acquala n.42

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: No

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano trascritti cause ne sono stati rinvenuti atti ablativi da parte della pubblica amministrazione ad eccezione dell'ordinanza di demolizione n.96 del 1996 di cui si è trattato.

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montignoso (MS), Vai Acquala n.42

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: No

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano trascritti cause ne sono stati rinvenuti atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Identificativo corpo: D

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montignoso (MS), Vai Acquala n.42

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: No

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano trascritti cause ne sono stati rinvenuti atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Identificativo corpo: E

sito in Montignoso (MS), Vai Acquala n.42

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: No



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non Terreno
Indice di prestazione energetica: No Terreno
Note Indice di prestazione energetica: No Terreno
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Non risultano trascritti cause ne sono stati rinvenuti atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Identificativo corpo: F

sito in Montignoso (MS), Vai Acquala n.42
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No
Millesimi di proprietà: No
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: No Terreno
Indice di prestazione energetica: No Terreno
Note Indice di prestazione energetica: No Terreno
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Non risultano trascritti cause ne sono stati rinvenuti atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Identificativo corpo: G

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montignoso (MS), Vai Acquala n.42
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No
Millesimi di proprietà: No
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non presente
Note Indice di prestazione energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Non risultano trascritti cause ne sono stati rinvenuti atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Identificativo corpo: H

Fabbricato [X] sito in Montignoso (MS), Vai Acquala n.42
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No
Millesimi di proprietà: No
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non presente
Note Indice di prestazione energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No



Avvertenze ulteriori: Non risultano trascritti cause ne sono stati rinvenuti atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietario

ante ventennio ad oggi .

In forza di atto di: atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Guidoni, in data 10/02/1972, ai nn. 4228; trascritto a Massa, in data 12/02/1972, ai nn. 1190/1020.

Note: Nell'atto i beni sono individuati con dati del cessato catasto

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C e D e E e F e G e H

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Montignoso, Via Acquala n.42

Numero pratica: Pratica n.591 del 27/06/1972

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia abitazione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 27/06/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 06/01/1973 al n. di prot. L.C. n.458

Note: Non è stata rinvenuta la pratica presso gli archivi comunali se bene presente nell'elenco di archivio in attesa di dichiarazione di momentanea non reperibilità da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Dati precedenti relativi ai corpi: Vari

Sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Montignoso, Via Acquala n.42

Numero pratica: pratica n.659 del 18-06-1981

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione box per ricovero bovini per macellazione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 18/06/1981 al n. di prot. 659

Note: La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Vari

Sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Montignoso, Via Acquala n.42

Numero pratica: Pratica n.762 del 28/10/1981

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione stalla a titolo precari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/10/1981 al n. di prot. 762



Rilascio in data 28/07/1982 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Vari

Sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Montignoso, Via Acquala n.42

Numero pratica: Pratica n. 814 del 04/02/1982

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione recinzione

Presentazione in data 04/02/1982 al n. di prot. 1199

Rilascio in data 04/02/1982 al n. di prot. 1199

Dati precedenti relativi ai corpi: Vari

Sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Montignoso, Via Acquala n.42

Numero pratica: Pratica n.77 del 19/05/1983

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione recinzione con parziale copertura a titolo precario

Presentazione in data 19/05/1983 al n. di prot. 3784

Note: La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Vari

Sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Montignoso, Via Acquala n.42

Numero pratica: pratica n.78 del 19/05/1988

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Demolizione fabbricato abusivo costruzione tettoia in precario per il ricovero mezzi

Presentazione in data 19/05/1983 al n. di prot. 3785

Note: La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Vari

Sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Montignoso, Via Acquala n.42

Numero pratica: Pratica n.158 del 13/10/1983

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di stalla in precario

Presentazione in data 13/10/1982 al n. di prot. 8389

Rilascio in data 26/10/1983 al n. di prot. 8389

Dati precedenti relativi ai corpi: Vari

Sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Montignoso, Via Acquala n.42

Numero pratica: Pratica n.1713 condono edilizio del 30/09/86

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: Ampliamento fabbricato di civile abitazione e realizzazione di alcuni manufatti adibiti a stalla, macellazione carne, smistamento bovini, vendita carne, celle frigorifero, rimessaggio camion e macchi

Presentazione in data 30/07/1986 al n. di prot. 1713

Rilascio in data 16/03/1990 al n. di prot. 171



Note: La presente relazione è riferita ai fabbricati individuati negli elaborati di perizia con le lettere A-B-C-D-E. Il fabbricato A è stato modificato ampliato e ha cambiato destinazione; il fabbricato B è stato successivamente demolito; il fabbricato C è stato ampliato e sopraelevato ed è oggi al rustico; il fabbricato D ha subito la chiusura di due aperture una sul fronte lato Viareggio l'altra sul fronte lato mare; i fabbricati E ed F non hanno subito modifiche rilevanti ad esclusione del crollo di una porzione del fabbricato e lato mare.

Dati precedenti relativi ai corpi: Vari

Sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Montignoso, Via Acquala n.42

Numero pratica: Pratica n.1211 del 04/02/1988

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Per realizzazione stalle a titolo precario

Presentazione in data 29/12/1987 al n. di prot. 1662

Rilascio in data 07/04/1988 al n. di prot. 1662

Dati precedenti relativi ai corpi: Vari

Sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Montignoso, Via Acquala n.42

Numero pratica: Pratica n.3156 del 07/04/1993

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato di civile abitazione previa demolizione di volumetria esistente

Presentazione in data 07/04/1993 al n. di prot. 2959

Note: La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Vari

Sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Montignoso, Via Acquala n.42

Numero pratica: Pratica n. 4115 del 13/10/1985

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Richiesta di ristrutturazione edilizia di volumi non residenziali da trasformarsi in residenziale

Presentazione in data 13/10/1995 al n. di prot. 15066

La pratica non è mai stata rilasciata.

Note: Non è stata rilasciata concessione edilizia ma parere favorevole della Commissione Edilizia comunale in data 24/01/1996. Vengono eseguite opere di demolizione e ricostruzione di volumetrie non residenziali senza titolo abilitativo (sui fabbricati identificati negli elaborati della relazione con lettera B e C). Emessa ordinanza di sospensione dei lavori (prat.53 del 09/05/1996. Riesame della pratica che viene ritenuta inammissibile notifica dell'Ordinanza di Demolizione del 09/10/1996 Ricorso della proprietà al TAR Toscana ric. n.4098/96. Sentenza amministrativa III Sezione TAT Toscana n.3 del 17/01/200 nel quale viene espresso parere di legittimità al diniego della concessione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Vari

Sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Montignoso, Via Acquala n.42

Numero pratica: Pratica n .5659 del 10/08/1999

Intestazione:



Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività L.n.662/96, L.R.52/99, L.R.43/03, L.R.01/05

Per lavori: Ristrutturazione della copertura del fabbricato particella 605

Presentazione in data 10/08/1999 al n. di prot. 10125

Rilascio in data 02/09/1999 al n. di prot. 5659

Note: Non vi sono nel fascicolo comunicazioni relative alla chiusura dei lavori e alle certificazioni di regolare esecuzione ne dalla pratica si riesce a capire se per il tipo di interventi era necessaria la presentazione della pratica presso il Genio Civile di Massa Carrara

Dati precedenti relativi ai corpi: Vari

Sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Montignoso, Via Acquala n.42

Numero pratica: Pratica n.5770 del 25/11/1999

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e variazione di destinazione d'uso

Presentazione in data 25/11/1999 al n. di prot. 14509

Rilascio in data 17/04/2000 al n. di prot. 1795

Abitabilità/agibilità in data 25/10/2013 al n. di prot. 14948

Note: Il progetto è relativo all'intero fabbricato in quel momento di proprietà esclusiva del signor (fabbricato A negli elaborati della relazione) . E stata presentata agibilità - abitabilità parziale per il solo appartamento posto al primo piano particella 605 sub.5 di proprietà di terzi e non oggetto della presente relazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Vari

Sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Montignoso, Via Acquala n.42

Numero pratica: Pratica n.7920 del 19-11-2004

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività L.n.662/96, L.R.52/99, L.R.43/03, L.R.01/05

Per lavori: Rivestimento muro di recinzione e realizzazione ingresso pedonale di terreno

Oggetto: Attestazione di conformità a mezzo DIA ai sensi dell'art.2 comma2 lettera b della L.R.T. n.52 del 1999

Presentazione in data 19/11/2004 al n. di prot. 1371

Dati precedenti relativi ai corpi: Vari

Sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Montignoso, Via Acquala n.42

Numero pratica: Pratica n.8056 del 12/04/2004

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Recupero volumetria esistente tramite demolizione e accorpamento

Presentazione in data 12/04/2005 al n. di prot. 4618

Note: La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Vari

7. Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le due unità residenziali sono state realizzate in difformità dalla C.E. n. 1795 del 17/04/2000 gli abusi consistono per l'unità 1 in: realizzazione dei portici, realizzazione della in cucina lato mare in ampliamento; diversa distribuzione interna



dell'unità, modifica dei prospetti e delle aperture; per l'unità 2 gli abusi consistono in: realizzazione dell'ingresso in ampliamento sul prospetto lato Massa, diversa distribuzione interna dell'unità; ampliamento sul prospetto lato monti con realizzazione di bagno esterno e di scala; modifica dei prospetti e delle aperture; diversa suddivisione degli spazi tra le due unità. Regularizzabili mediante: Demolizione delle parti abusive, ripristino dello stato legittimo e successiva, presentazione di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014.

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di due unità residenziali in difformità dalla concessione edilizia

L'intervento necessita di un progetto di dettaglio che affronti anche i notevoli problemi urbanistici e tecnici derivanti dall'intervento al momento molto difficili da quantificare anche in modo sommario che potranno essere determinato soltanto al termine delle istruttorie con i competenti uffici tecnici comunali e soltanto con un preventivo di dettaglio basato su un progetto esecutivo; pertanto si ritiene corretto ridurre in via prudenziale il valore dell'immobile del 50% facendo rientrare in questa cifra le spese tecniche, i costi per la demolizione, le opere edili ed impiantistiche di ripristino, gli oneri e le sanzioni e quanto altro necessario. Detta riduzione compensa anche l'eventualità più svantaggiosa di un ordine di ripristino dello stato preesistente originario (prima del cambio di destinazione a residenziale)

Note generali e precisazioni sulle demolizioni e lavori di ripristino:

Per la demolizione della parte abusiva al piano terra ossia: i portici sui prospetti lato Viareggio e lato Massa; la cucina lato mare dell'unità 1; l'ingresso lato Carrara dell'unità 2; il bagno esterno; e altre difformità del fabbricato A ; si ribadisce quanto segue.

- Lo scrivente non ha potuto accedere al primo piano del fabbricato per verificare l'esatta consistenza ne la soluzione strutturale adottata per realizzare le opere abusive, nello specifico le terrazze realizzate sulla copertura delle stesse;
- Non esistono progetti strutturali relativi a dette opere abusive e non sono stati rintracciati neppure progetti strutturali relativi agli interventi di ristrutturazione del fabbricato;
- Per quanto rilevabile a vista la maggior parte delle opere abusive sono demolibili senza pregiudizio per l'appartamento al piano primo, per un'analisi più dettagliata occorre poter accedere all'appartamento del primo piano per sondaggi e rilievi;
- Premesso quanto sopra si fa notare che in ogni caso dette opere sono abusive indipendentemente di chi le ha realizzate, da chi le utilizza e vanno rimosse;
- La demolizione, per quanto rilevabile a vista, se realizzata con i dovuti accorgimenti tecnici e con i necessari ripristini e le necessarie cautela (è necessaria la predisposizione di un progetto di demolizione) non dovrebbe avere alcuna ripercussione sulle strutture dell'appartamento al primo piano essendo corpi esterni alla struttura muraria originaria del fabbricato e a questa collegati successivamente (se realizzati effettivamente dopo la ristrutturazione del primo piano);
- La demolizione andrà ad incidere certamente sulle terrazze del primo piano, l'incidenza dipende da come è stato realizzato l'intervento, se l'intervento a suo tempo ha comportato la demolizione dei balconi preesistenti e riportati nel progetto di ristrutturazione del 2000 e nella



planimetri catastale allegata all'atto di compravendita o se le due strutture sono rimaste separate. Nel primo caso si tratterebbe semplicemente di un ripristino dello stato preesistente con la demolizione di superfici non di proprietà della signora [redacted] ne a questa vendite (anche se da lei utilizzate), e insistenti sulla proprietà del signor [redacted] oggetto di pignoramento e da questo realizzate, nel secondo vi sarebbe la necessità di un intervento volto alla ricostruzione dei balconi originari. Chiaramente la proprietà del piano primo potrà opporsi ad un eventuale ordine di demolizione e potrà tentare di ricorrere all'art.206 comma 2 della L.R. n.65/2014 se riesce a dimostrare che la "... demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità....." Questa ipotesi non è certo peggiorativa ai fini della valutazione dei beni pignorati.

- Per i locali realizzati sotto la scala di accesso al primo piano questi vanno demoliti in quanto abusivi mentre la scala se la si vorrà mantenere dovrà essere oggetto di sanatoria se possibile o altrimenti ripristinata come da progetto.

- Per la scala di accesso al piano interrato di proprietà di terzi vale quanto sopra.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sopra elevazione ed ampliamento e frazionamento del fabbricato originario ad un piano sanato con concessione edilizia n.171 del 16/03/1990.

Regularizzabili mediante: Non sanabile. Demolizioni delle parti abusive come da ordinanza di Demolizione n.96 del 1996

Punto trattato ampiamente in altre parti del presente lavoro

Descrizione delle opere da sanare: Opere non sanabili.

Spese tecniche opere di demolizione delle parti realizzate abusivamente e ripristino dello stato di fatto precedente. Ordinanza di demolizione le spese saranno quantificate dal Comune a lavori eseguiti, al momento le spese sono a carico dell'esecutato.

Degli eventuali oneri per ripristini e sistemazioni dopo la demolizione si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq..

Note: Esiste Ordinanza di Demolizione n. 96 notificata in data 09/10/1996 non eseguita superficie occupata dall'abuso è stata acquisita al patrimonio del Comune che provvederà alla demolizione del manufatto a spese dell'esecutato. Pratica di acquisizione in fase di perfezionamento..

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura delle due aperture sul prospetto lato Viareggio e lato Mare.

Regularizzabili mediante: ripristino dello stato di fatto

Spese: tecniche e di realizzazione € 1.500,00 (rientrano nelle riduzioni operate in fase di valutazione)



Note: Per le problematiche riscontrate relative allo sconfinamento si rimanda a quanto riportato al punto specifico.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Il fabbricato presenta alcune difformità rispetto al progetto in sanatoria legate al crollo di alcuni box nell'estremità lato mare, e alcune modifiche di piccola entità nel resto del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato di fatto

Spese: tecniche e per opere da eseguire €. 1.500,00 (rientrano nelle riduzioni operate in fase di valutazione)

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Terreno

Note sulla conformità edilizia: sul terreno insistono i viali di accesso con relative sistemazioni esterne per cui non è stata rinvenuta alcuna pratica, un cancello di accesso principale ed uno secondario per detti interventi ad esclusione del cancello principale non è stato ritracciata nessuna pratica presso il Comune per cui si prevede una spesa di circa € 6.000,00 per eventuali pratiche in sanatoria o nell'ipotesi più svantaggiosa per la demolizione e l'adeguamento.

Non sono state rintracciate pratiche edilizie relative ai fabbricati o ai manufatti minori che insistono sul terreno.

Regolarizzabile mediante: demolizione dei fabbricati minori che vi insistono

Spese: tecniche e per opere da eseguire €. 1.500,00

La suddetta cifra si ritiene compensata dalla possibilità di utilizzo dei manufatti prima della sua effettiva demolizione e dal recupero di alcuni elementi costruttivi, pertanto l'incidenza del costo di demolizione è nulla.

Oneri Totali: € 6.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Terreno

Non insistono manufatti sul terreno ad eccezione di parte del viale di accesso e della recinzione di cui non è dato sapere l'epoca di costruzione. Per la recinzione vi sono le problematiche sull'andamento dei confini di cui si è detto, problema che interessa anche altre parti della proprietà. Pertanto in via cautelativa per eventuali oneri per sanatorie o ripristini si rimanda alle spese portate in detrazione per il terreno corpo E di cui sopra mentre per le recinzioni in generale si prevede una spesa per ripristini e sanatorie di € 2.500,00

La suddetta cifra si ritiene compensata dalla possibilità di utilizzo e permanenza delle recinzioni prima della loro effettiva demolizione e dal recupero di alcuni elementi costruttivi, pertanto l'incidenza del costo di demolizione è nulla.

Oneri Totali: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: F



Fabbricato per quanto rilevabile conforme al progetto in sanatoria

Dati precedenti relativi ai corpi: G

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato è stato realizzato con autorizzazione a titolo precario e presenta alcune difformità rispetto a quanto a suo tempo autorizzato. Avrebbe dovuto essere demolito.

Regolarizzabili mediante: non regolarizzabile da demolire

Descrizione delle opere da sanare: intero fabbricato

Spese per demolizione andante del fabbricato compresa predisposizione pratica e spese tecniche : € 3.000,00

La suddetta cifra si ritiene compensata dalla possibilità di utilizzo del fabbricato prima della sua effettiva demolizione e dal recupero di alcuni elementi costruttivi (vedi pannelli di copertura, porte ecc...) pertanto l'incidenza del costo di demolizione è nulla.

Oneri Totali: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: H

NOTA GENERALE PER TUTTI I CORPI: Le spese per gli interventi di cui sopra e/o per quanto qui non specificato o altrove precisato si intendono ricomprese e rientrano negli importi in riduzioni operati genericamente in fase di valutazione.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano strutturale e regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Piano strutturale con delibera Consiglio Comunale n.36 del 03/09/1999; Regolamento Urbanistico delibera C.C. n.65 del 29/07/1999 e successive varianti
Zona omogenea:	RA2 - Fascia a verde di rispetto paesaggistico- ambientale"; parte allargamento stradale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 70 _Fascia a verde di rispetto paesaggistico ambientale (RA2); Art. Cap.I - Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; art. 19 e art.20.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO



Note generali sulla conformità: Si rimanda agli articoli del regolamento urbanistico di cui sopra allegati integralmente alla relazione. Qu di seguito si riporta un estratto dell'art.70 : "

Nel caso di edifici rurali, rurali non più utilizzati ai fini agricoli, d'uso non agricolo e di civile abitazione, annessi distaccati dal corpo principale dell'edificio o compresi in complessi edilizi, purché costruiti in muratura è possibile: a)La trasformazione d'uso per una sola unità abitativa solo dove esistano dimensioni comprese tra mc. 300 e 450;

b)La trasformazione d'uso per più unità abitative solo dove esistano dimensioni superiori a mc. 450 mediante piano di recupero.

Detti interventi avvengono anche mediante la demolizione e l'accorpamento degli stessi all'interno del lotto di proprietà, che verrà vincolato a pertinenza del nuovo edificio; diversamente la loro riutilizzazione dovrà essere intesa come integrazione delle unità immobiliari esistenti. Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato alla stipula di atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese e a cura del richiedente; tale obbligo dovrà stabilire di non alienare separatamente dal manufatto edilizio la superficie di terreno di proprietà, alla cui consistenza lo stesso è riferito." ".....Gli interventi di cui sopra sono ammessi alle seguenti condizioni:

- a) Il fabbricato esistente deve essere in muratura;
- b) Per i fabbricati rurali in stato di abbandono, dovrà essere presentata opportuna documentazione attestante l'utilizzo, nel passato, come case di civile abitazione;
- c) Verifica e accertamento da parte dell'Ufficio nei sopracitati casi, dei requisiti per i quali l'edificio può essere ritenuto ammissibile all'intervento.

Gli interventi di cui sopra sono ammessi nel rispetto della tipologia dei fabbricati rurali del luogo, conformemente a quanto previsto ai successivi punti, previo parere della C.E.I.:" segue elencazione. Per la trasformazione ad uso residenziale dei fabbricati necessita quindi un piano di recupero di iniziativa privata da concordare con l'amministrazione comunale con la quale necessita concordare anche quali fabbricati possono rientrare sia tra quelli regolari sia tra quelli condonati, questo anche per la definizione " ... purché in muratura " riportata nell'art 70 vista la natura dei fabbricati oggetto di perizia.

Si fa rilevare inoltre che le norme per le zone RA2 non consentono la realizzazione di "... loggiati e portici...).

Dati precedenti relativi ai corpi: **A-B -C -D - E- F- G- H**

Descrizione: di cui al Corpo A

Fabbricato A.

Edificio di due piani fuori terra(identificato negli elaborati con la lettera A) composto da tre unità residenziali:

- una al piano primo non oggetto del presente relazione essendo di proprietà di terzi a seguito di atto di compravendita del Notaio Luigi Cattaneo rp.n.24826/12089 del 10/10/2014 di cui si è detto e con accesso tramite ampia terrazza coperta realizzata sul prospetto lato monti con accesso tra-



mite scala esterna posta perpendicolarmente al prospetto lato massa del fabbricato;

- due unità residenziali poste al piano terra oggetto della presente esecuzione identificate con il numero 1 e 2 negli elaborati allegati .

L'unità n.1 a pianta rettangolare con sviluppo mare monti è caratterizzata da ampi portici sui prospetti maggiori Massa e Viareggio, vi si accede da entrambi i prospetti ma l'ingresso principale è sul prospetto lato Massa dove il portico ha una maggiore profondità. L'unità si compone di : sala con zona pranzo e camino, cucina, disimpegno zona notte, due camere, bagno con doccia e vasca. L'unità presenta finiture di pregio con pavimenti e rivestimenti realizzati con marmi pregiati policromi, archi sopra porte e finestre e ornamentali lungo le pareti in mattoni faccia vista, soglie e davanzali in Cardoso, decori in pietra di lucerna, soffitti rifiniti con travi in legno con mezzane in cotto in alcuni ambienti della zona giorno, infissi metallici centinati e vetri di sicurezza, le pareti esterne e i pilastri sono integralmente rivestite in pietra di lucerna. Gli impianti sono sotto traccia il riscaldamento è autonomo a gas metano.

L'unità 2 è posta sulla testata lato monti del fabbricato ha accesso dal prospetto lato Massa del fabbricato ed è composto da ingresso, soggiorno pranzo, cucina, corridoio, due camere da letto e bagno diviso in due ambienti uno principale con vasca e uno con i servizi igienici. L'unità presenta finiture di pregio identiche all'altra unità quindi: pavimenti e rivestimenti realizzati con marmi pregiati policromi, archi sopra porte e finestre e ornamentali lungo le pareti in mattoni faccia vista, soglie e davanzali in Cardoso, decori in pietra di lucerna, soffitti rifiniti con travi in legno con mezzane in cotto in alcuni ambienti della zona giorno, infissi metallici centinati e vetri di sicurezza, le pareti esterne e i pilastri sono integralmente rivestite in pietra di lucerna. In questi ambienti vi è un maggior uso della pietra di lucerna nei rivestimenti e nei decori interni della zona giorno. Gli impianti sono sotto traccia il riscaldamento è autonomo a gas metano

Fabbricato B. Collocato tra il fabbricato A e C se pur presente nella mappa catastale non più esistente essendo stato demolito negli anni 90, rimane l'area scoperta sistemata a giardino.

Nota: Si fa rilevare inoltre, per quanto attiene al terreno part 755 computato col corpo A per comodità di trattazione, che qui viene computato che la proprietà lato mare è attraversata da un elettrodotto ad alta/media tensione su tralici, si veda quanto riportato nella descrizione del corpo F.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 312 (indicativa) escluso terreno part. 755

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione sono buone sia internamente che esternamente.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non precisato, prevalentemente al momento della ristrutturazione del fabbricato quindi successiva al
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state fornite le certificazioni, si rimanda alle note generali

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A gas metano con caldaie indipendenti per le due unità corpi radianti
Stato impianto	Buono ad un esame a vista, non è stato collaudato ne testato dallo scrivente
Potenza nominale	non fornita
Epoca di realizzazione/adequamento	Non precisato, prevalentemente al momento della ristrutturazione del fabbricato ,successiva al 1999
Note	Non sono state fornite le certificazioni, si rimanda alle note generali

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 e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti necessari all'uso residenziale ma questi non sono stati testati ne collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità 1 residenziale	sup reale lorda	120,00	1,00	120,00
Unità 1 porticati	sup reale lorda	82,00	0,50	41,00
Unità 2 residenziale	sup reale lorda	104,00	1,00	104,00
Unità 2 bagno esterno	sup reale lorda	6,00	0,50	3,00
Terreno di pertinenza part 755	sup reale lorda	4.300,00	1,00	4.300,00
		4.612,00		4.568,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre 2017

Zona: Montignoso zona B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.800,00

Valore di mercato max (€/mq): 3.000,00

Descrizione: di cui al Corpo B

Fabbricato posto sul confine di proprietà nell'angolo Massa Monti è un fabbricato di due piani fuori realizzato in muratura con copertura piana, non ultimato, al rustico, suddiviso in tre unità su due piani collegati da scale interne alle singole unità e affacci sui prospetti lato Massa e Viareggio il piano terra ha dimensioni maggiori del piano primo che presenta le pareti lato Massa e Monti arretrate tra i due di tre metri circa rispetto a quelle sul confine del piano terra. Come già detto al rustico e privo completamente di impianti e di finiture ed in condizioni di manutenzione trascura-



te. Negli elaborati allegati alla relazione indicato come fabbricato C.

Si veda quanto precisato in relazione agli abusi e all'Ordinanza di Demolizione n.96 del 1996 del Comune di Montignoso

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Plena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **290,00**

Condizioni generali dell'immobile: Al rustico condizioni di manutenzione trascurate.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: Il fabbricato è al rustico privo di impianti. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivendo



te per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Si precisa che il fabbricato è stato suddiviso in due subalterni che non individuano porzioni autonome e/o funzionali ma esclusivamente la porzione in demolizione (ordinanza n.96 del 1996) e la porzione rimanente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato al rustico porzione sub. 6	sup reale lorda	220,00	1,00	220,00
Fabbricato al rustico porzione sub. 7	sup reale lorda	70,00	1,00	70,00
			Sommano	mq.290,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al Corpo C

Fabbricato per il ricovero dei mezzi con pianta ad L con sviluppo principale lato monti mare e minore con sviluppo Viareggio Massa. Il fabbricato ha un'altezza utile circa m 4,25 e composto da una copertura piana realizzata con un solaio in lastre prefabbricate in cemento armato sorrette da un muro cieco in cemento sul confine di proprietà, e da pilastri aperti lato Viareggio e tamponati lato mare. Il tratto tamponato presenta una porzione su due piani con al piano terra un garage di dimensioni ridotte e al piano primo quello che doveva essere un tempo un ufficio con servizio igienico ed oggi usato per suonare strumenti musicali, batteria. La restante porzione tamponata è oggi utilizzata come magazzino. La pavimentazione al piano terra è in cemento tipo industriale gli infissi sono in legno o in metallo. La qualità delle finiture è scadente il cemento armato è a vista, gli impianti in parte sono sotto traccia in parte a vista e al momento del sopralluogo non erano funzionanti. Non vi è impianto di riscaldamento. Le condizioni di manutenzione sono trascurate.

Negli elaborati allegati alla relazione indicato come fabbricato D.

L'immobile a causa di uno sconfinamento parziale in catasto è cointestato a e ai 23 comproprietari della particella 1118, oggi due proprietari, stesso foglio su cui vi è stato lo sconfinamento. Di fatto il fabbricato è accessibile soltanto dalla proprietà dell'esecutato.

Lo scrivente ribadisce quanto già riportato in perizia ossia la necessità di procedere ad attenti rilievi strumentali per definire esattamente l'effettiva porzione del fabbricato che insite sulla proprietà di terzi. I rilievi strumentali consentiranno di individuare in maniera precisa la porzione ricadente sulla proprietà di terzi, potendo così procedere ad un nuovo accatastamento per porzioni del fabbricato. Quindi non si avrà più una particella 755 sub.3 cointesta ma due porzioni con diritti diver-



si: una piena proprietà per la parte insistente sul terreno di proprietà dell'esecutato l'altra porzione intestata all'esecutato per la "proprietà superficaria" e ai proprietari del terreno su cui è avvenuto lo sconfinamento al momento dell'accatastamento a cui verrà intestata la "proprietà per

l'area" a questo punto sarà possibile trasferire il fabbricato con i relativi diritti sulle due porzioni. Chiaramente per la definizione completa della situazione proprietaria sarà necessario procedere con l'usucapione per acquisire la "proprietà dell'area" da parte dell'aggiudicatario. Questa è la strada consigliata dallo scrivente.

Nell'immediato per la valutazione si è ritenuto di dover considerare la situazione del bene nello stato di fatto attuale (senza procedere ad un nuovo accatastamento), si è quindi operata una congrua riduzione del valore del bene.

Si precisa che senza un nuovo accatastamento in sede di trasferimento, trascrizione e voltura del bene potranno insorgere problemi legati alla mancanza di una chiara individuazione dello stesso, delle quote di proprietà e quindi essere difficoltoso o impedire almeno in parte il perfezionamento delle pratiche.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno – In Catasto per quanto sopra riportato il fabbricato risulta cointestato ad altre 23 persone: Ciascuno per i propri diritti.

Superficie complessiva di circa mq **272,00**

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni di manutenzioni trascurate il servizio igienico al primo piano risulta danneggiato, le finiture sono in mediocri condizioni così come gli infissi.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non precisato, prevalentemente al momento della costruzione del fabbricato
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto del tutto carente in cattive condizioni

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



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 e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato di un minimo di impianti del tutto carenti e in cattive o pessime condizioni, questi non sono stati testati; per quanto sopra ai fini della valutazione il fabbricato è stato considerato privo degli impianti. Il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino e autorimessa	sup reale lorda	272,00	1,00	272,00
		272,00		272,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: nessuna



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

Fabbricato a pianta rettangolare posto lungo il confine lato Massa della proprietà in aderenza lato monti con il fabbricato. Il fabbricato originariamente era una no stalla suddivisa in box realizzate con pannelli in cemento prefabbricati montati su pilastri in cemento sempre prefabbricati. La copertura, con struttura secondaria e principale in legno (abetelle e listelli), è realizzata con pannelli piani ondulati in fibrocemento all'apparenza contenente amianto, tipo eternit. Di fronte alle stalle vi è un porticato realizzato proseguendo la copertura dalle stalle poggiandola sempre su pilastri in cemento prefabbricato oggi in parte mancanti. La pavimentazione è cemento, i box della stalla sono chiusi da porte in legno, mancano gli impianti, il tutto versa in cattive condizioni di manutenzione, la parte finale lato mare della stalla è crollato. Negli elaborati allegati alla relazione indicato come fabbricato E.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **148,00**

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni di manutenzione sono molto trascurate. Una parte del fabbricato è crollata la copertura presenta rotture e parti mancanti, porte e pannelli di tamponamento sono in parte danneggiati.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Vi sono resti di vecchi impianti realizzati con cavi volanti del tutto fuori norma e al momento del sopralluogo non funzionanti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----



Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

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 e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato di un minimo di impianti del tutto carenti e in cattive o pessime condizioni, questi non sono stati testati né collaudati dallo scrivente; per quanto sopra ai fini della valutazione il fabbricato è stato considerato privo degli impianti. Il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

NOTA: Dal sopralluogo è emersa la presenza di coperture in pannelli ondulati in fibrocemento tipo eternit. Necessita quindi provvedere alla campionatura e all'analisi del materiale al fine di verificare la presenza di fibre di amianto. In base ai risultati di dette analisi può derivare la necessità di rimozione e smaltimento del materiale di cui sopra e la necessità di una sua sostituzione con materiale idoneo. Non essendo al momento possibile quantificare i costi di dette analisi né se sia necessario procedere alla sostituzione in tutto o in parte del materiale presente si ritiene, in via prudenziale, utile ridurre il valore del presente immobile di un ulteriore 10%.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie



immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio

del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità. L'unità è accatastata come C/6 Stalle scuderie rimesse e autorimesse, attualmente viene utilizzata come ambiente di sgombero si ritiene quindi corretto valutarla genericamente come magazzino. Dal sopralluogo è emersa la presenza di coperture in pannelli ondulati in fibrocemento tipo eternit. Necessita quindi provvedere alla campionatura e all'analisi del materiale al fine di verificare la presenza di fibre di amianto. In base ai risultati di dette analisi può derivare la necessità di rimozione e smaltimento del materiale di cui sopra e la necessità di una sua sostituzione con materiale idoneo. Non essendo al momento possibile quantificare i costi di dette analisi ne se sia necessario procedere alla sostituzione in tutto o in parte del materiale presente si ritiene, in via prudenziale, utile ridurre il valore del presente immobile di un ulteriore 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	sup reale lorda	108,00	1,00	108,00
portico	sup reale lorda	40,00	1,00	40,00
		148,00		148,00

Descrizione: **Terreno** di cui al punto **E**

Terreno pianeggiante diviso in due dal viale di accesso alla proprietà ed è utilizzato in maniera diversa lato mare e lato monti del percorso. IL viale di accesso è pavimentato con cemento tipo industriale con finitura colorata ed è delimitato da muretti in pietra con copertina in cardoso. Il terreno lato monti è utilizzato come giardino su cui insistono dei fabbricati minori quali: un forno multiplo in muratura di grosse dimensioni con piani di lavoro e lavello con copertura a capanna; due tettoie con struttura in legno e copertura a capanna e manto di copertura in tegole con tavoli e panche in muratura. Il terreno lato mare è sistemato principalmente ad uliveto e prato. I fabbricati che vi insistono non risultano accatastati.

Si fa rilevare inoltre che la proprietà lato mare è attraversata da un elettrodotto ad alta/media tensione su tralici, si veda descrizione corpo F.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: **-** Residenza:
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.858,00**



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nprecistata probabilmente realizzato in epoche successive
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	E' presente un impianto di illuminazione del giardino e del vialetto ed un impianto a servizio del forno in muratura e delle tettoie.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

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 e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: Gli impianti non sono stati testati ne collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono

state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale lorda	2.858,00	1,00	2.858,00
		2.858,00		2.858,00

Descrizione: Terreno di cui al punto F

Terreno pianeggiante in parte utilizzato come uliveto e prato in parte interessato da un secondo percorso carrabile di accesso alla proprietà posto lungo il confine lato mare, il percorso inizia sul mappale 607 e termina nel mappale 755. il terreno nello stato di fatto ha andamento diverso rispetto a quanto riportato in mappa.

Si fa rilevare inoltre che la proprietà lato mare è attraversata da un elettrodotto ad alta/media tensione su tralici, collocati fuori dalla proprietà, e da una linea a 15 KV di tensione nominale costituita da tre conduttori con l'impianto nella proprietà di due sostegni (in prossimità del confini lato mare della part. 755 e del confine sulla via Acquala della part.607). Il sostegno su via Acquala è costituito da cabina monopolo. Per la linea a 15 KV è stata stipulato apposito atto redatto dal Notaio Dario Dalle Luche rep.8158 trascritto a Massa il 09/11/1974 al n.6057 di Reg. Part..

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà
 Cod. Fiscale: - Residenza: Via Acquala
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **292,00**

Impianti:

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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: Da un esame a vista non è emersa la presenza di impianti se successivamente rilevati questi devono essere considerati non a norma ed il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale lorda	292,00	1,00	292,00
		292,00		292,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, non accatastato di cui al punto G**

Fabbricato adibito a stalla posto di fronte al fabbricato E, realizzato con struttura metallica e copertura a botte in pannelli ondulati curvi in fibrocemento all'apparenza contenenti amianto tipo eternit. Lato Viareggio la stalla presenta un muro in cemento armato che non raggiunge la quota della copertura mentre sui rimanenti lati la stalla è delimita da cancelli in ferro sulle due testate lato mare e monti e dalla mangiatoia e da staccionate in ferro lato Massa. La pavimentazione è in cemento, non vi sono impianti, le condizioni di manutenzione sono scadenti. Negli elaborati allegati alla relazione indicato come fabbricato F.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione sono trascurate, la copertura presenta rotture e parti mancanti la struttura metallica è in arrugginita.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Vi sono resti di vecchi impianti realizzati con cavi volanti del tutto fuori norma e al momento del sopralluogo non funzionanti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

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 e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato di un minimo di impianti del tutto carenti e in cattive o pessime condizioni, questi non sono stati testati né collaudati dallo scrivente; per quanto sopra ai fini della valutazione il fabbricato è stato considerato privo degli impianti. Il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

NOTA: Dal sopralluogo è emersa la presenza di coperture in pannelli ondulati in fibrocemento tipo eternit. Necessita quindi provvedere alla campionatura e all'analisi del materiale al fine di verificare la presenza di fibre di amianto. In base ai risultati di dette analisi può derivare la necessità di rimozione e smaltimento del materiale di cui sopra e la necessità di una sua sostituzione con materiale idoneo. Non essendo al momento possibile quantificare i costi di dette analisi né se sia necessario procedere alla sostituzione in tutto o in parte del materiale presente si ritiene, in via prudenziale, utile ridurre il valore del presente immobile di un ulteriore 10%.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità. L'unità non è accatastata originariamente era una stalla attualmente viene utilizzata come ambiente di sgombero si ritiene quindi corretto valutarla genericamente



mente come magazzino.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup reale lorda	130,00	1,00	130,00
		130,00		130,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, non accatastato di cui al punto H**

Fabbricato originariamente adibito a stalle, realizzato in muratura lungo il confine lato mare della proprietà, con copertura in pannelli prefabbricati piani in lamiera con isolante interno tipo sandwich, pavimentazione in cemento, tramezzi interni in muratura, porte di accesso in lamiera. Il fabbricato è suddiviso in alcuni ambienti di dimensioni diverse quello di dimensioni maggiori presenta anche una parte ormai priva della copertura, gli ambienti più piccoli sono utilizzati come magazzino o per animali da cortile. Anche questo fabbricato è privo di impianti ad eccezione di alcuni degli ambienti minori dove vi sono tracce di impianto elettrico con fili esterni del tutto non rispondenti alle norme. Anche questo fabbricato è in condizioni di manutenzione scadenti. Negli elaborati allegati alla relazione indicato come fabbricato G.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **168,00**

Condizioni generali dell'immobile: Condizione di manutenzione scadente la parte centrale del fabbricato è priva della copertura.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Vi sono resti di vecchi impianti realizzati con cavi volanti del tutto fuori norma e al momento del sopralluogo non funzionanti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

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	SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato di un minimo di impianti del tutto carenti e in cattive o pessime condizioni, questi non sono stati testati né collaudati dallo scrivente; per quanto sopra ai fini della valutazione il fabbricato è stato considerato privo degli impianti. Il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato. Essendo il fabbricato abusivo e non sanabile si ritiene di procedere alla sola valutazione dell'area di sedime dello stesso. Nella valutazione si è tenuto conto degli oneri per la sistemazione dell'area a demolizione avvenuta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale lorda	168,00	1,00	168,00
		168,00		168,00

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

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e compara-



zioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

Per quanto attiene all'esistenza dei due passi carrai sui terreni e delle servitù di passo e di parcheggio per due autoveicoli a favore dell'unità residenziale posta al primo piano (proprietà) si è precisato che di questo si tiene conto nella valutazione.

Essendo la vendita a corpo e non a misura ed non essendo le parti gravate da servitù chiaramente individuate o individuabili lo scrivente aveva ritenuto di quantificare questa riduzione di valore dovuto alla servitù e alle problematiche di cui si è parlato legate all'acquisizione da parte del Comune di Montignoso dell'area oggi individuata dalla particella 755 sub.6 del fg.15 (si veda quanto precisato in altri punti) con l'applicazione di valori unitari diversi per le varie particelle di terreno. Chiaramente proprio per la funzione che svolge e per essere il terreno su cui di fatto gravano tutti i fabbricati, il valore di partenza attribuito alla particella 755 è chiaramente maggiore (circa € 80 al mq) rispetto al valore attribuito alle due particelle 607 e 754 (circa € 70 al mq.). Detti valori erano stati nella prima stesura ridotti in sede di valutazione con percentuali diverse: per la particella 755 era stata applicata una riduzione di circa il 25%, per le problematiche lì esistenti (ed oggi variate), mentre per gli altri due terreni di circa il 10% .

Mentre permangono le invariate le considerazioni a suo tempo svolte per le particelle 607 e 754, la situazione per quanto riguarda la particella 755 è migliorata essendo in gran parte chiarita l'incidenza dell'ordinanza di demolizione del Comune e le sue implicazioni (salvo quanto fatto rilevare in altre parti del presente lavoro). Pertanto si ritiene di portare la riduzione applicata al valore del terreno part.755 dal 25% al 20% circa ottenendo così un valore arrotondato di € 65,00 al mq.. chiaramente detti valori verranno poi arrotondati.

Si ribadisce inoltre che le superfici di riferimento per il calcolo sono quelle ricavabili dall'attuale documentazione catastale con tutti i limiti e i problemi di cui si è detto più volte in perizia.

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 Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame i valori OMI per il comune di Montignoso zona centrale / Renella -Cervaiolo, codice zona B1 microzona 2, tipologia prevalente residenziale, per tutte le destinazioni presenti, i



valori riportati sono quelli del secondo semestre del 2017. si è proceduto ad effettuare ricerche presso portali telematici di agenzie immobiliari quali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net"; oltre ai siti di agenzie della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il prezzo medio al mq. rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione raffrontabili con il bene in esame è di: € 2.800 al mq. per fabbricati residenziali di pregio; € 2.000,00 al mq. per il commerciale, € 900,00 al mq. per i magazzini .

Il prezzo medio per l'OMI per edifici in buone condizioni varia da: € 2.000,00 a €3.000,00 al mq. per il residenziale; € 1.750,00 a € 2.700,00 al mq. per il commerciale; € 550,00 a € 900,00 per i magazzini; 530,00 a 1.250,00 per i produttivi .

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € **654.700,00**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità. Ai valori così ottenuti si sono sottratte le spese ed i costi al momento ipotizzabili per sanare gli abusi relativi alle due unità . Nel calcolo del valore del corpo A si è aggiunto qui una sola volta il valore del terreno particella 755 escluso le superfici dei fabbricati su di esso insistenti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità 1 residenziale	120,00	€ 2.800,00	€ 336.000,00
Unità 1 porticati	41,00	€ 2.800,00	€ 114.800,00
Unità 2 residenziale	104,00	€ 2.800,00	€ 291.200,00
Unità 2 bagno esterno	3,00	€ 2.800,00	€ 8.400,00
Terreno di pertinenza part 755	4.300,00	€ 65,00	€ 279.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.029.900,00
Riduzione del valore fabbricato del 50% per difformità urban.			€ -375.200,00
Valore corpo			€ 654.700,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 654.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 654.700,00

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.500,00

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità residua (sub.7).

Nella determinazione del valore unitario si è tenuto conto delle spese e dei costi al momento ipotizzabili per gli interventi necessari a seguito della demolizione della porzione sub6 .

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato commerciale al rustico superficie residua	70	€ 900,00	€ 63.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.000,00
Fabbricato al rustico detrazione del 50.% e per eventuali oneri e ripristini			€ -31.500,00
Valore corpo			€ 31.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.500,00

C.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 158.600,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino e auto-rimessa	272,00	€ 750,00	€ 204.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 204.000,00
Stato di conservazione e finiture detrazione del 10.%			€ -20.400,00
Riduzione per vendita nello stato di fatto, senza perfezionamento pratica catastale e pratica per usucapione e lavori di ripristino			€ -25.000,00
Valore corpo			€ 158.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 158.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 158.600,00

D.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.320,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	108,00	€ 500,00	€ 54.000,00
portico	40,00	€ 250,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.000,00
Stato di conservazione scadente detrazione del 30.% e per eventuali oneri e ripristini			€ -19.200,00
Per possibile presenza di amianto nei pannelli della copertura in fibrocemento detrazione del 10%			€ -4.480,00
Valore corpo			€ 40.320,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.320,00



E. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 165.480,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	2.858,00	€ 60,00	€ 171.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 171.480,00
Detrazione per sistemazione e/o demolizione viali di accesso, sistemazioni esterne ecc.			€ -6.000,00
Valore corpo			€ 165.480,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 165.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 165.480,00

F. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.520,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	292,00	€ 60,00	€ 17.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.520,00
Valore corpo			€ 17.520,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.520,00



G.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.140,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	130,00	€ 600,00	€ 78.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.000,00
Condizioni di manutenzioni e finiture detrazione del 30.00%			€ -23.400,00
Per possibile presenza di amianto nei pannelli della copertura in fibrocemento detrazione del 10%			€ -5.460,00
Valore corpo			€ 49.140,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.140,00

H.

Essendo il fabbricato abusivo se ne prevede la demolizione, e pertanto viene valutato il solo valore del terreno liberato: € 10.080,00

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	168,00	€ 60,00	€ 10.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.080,00
Valore corpo			€ 10.080,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.080,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.080,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lor- da</i>	<i>Valore intero medio ponde- rale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato	4.568,00	€ 633.200,00	€ 654.700,00
B	Fabbricato	290,00	€ 31.500,00	€ 31.500,00
C	Fabbricato	272,00	€ 158.600,00	€ 158.600,00
D	Fabbricato	148,00	€ 40.320,00	€ 40.320,00
E	Terreno	2.858,00	€ 165.480,00	€ 165.480,00
F	Terreno	292,00	€ 17.520,00	€ 17.520,00
G	Fabbricato	130,00	€ 49.140,00	€ 49.140,00
H	Terreno	168,00	€ 10.080,00	€ 10.080,00
Sommano				1.127.340,00

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%)	€ 169.101,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale o opere edili e ripristini non ricomprese nel calcolo del valore dei singoli corpi:	€ 35.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 922.739,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato :	€ 922.000,00



Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Avenza**
Via Campo d'Appio 33A

Lotto: 2

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.**

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Avenza, Via Campo d'Appio 33A

Note: Fondo ad uso commerciale posto al piano terra di un centro commerciale con accesso e vetrine sia nella galleria del centro commerciale sia sulla strada comunale.

Quota e tipologia del diritto

1/4 Piena proprietà di

Cod. Fiscale:

- Residenza:

Eventuali comproprietari:

- **1/2 Piena proprietà**

- **1/4 Piena proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- quota
di proprietà 1/4

- quota di pro-
prietà 1/2

- quota di
proprietà 1/4,

Identificativi: foglio 80, particella 936, subalterno 12, indirizzo Via Campo d'Appio, piano terra, comune Carrara, categoria C/1, classe 10, consistenza 208, superficie 207, rendita €4.586,96

Confini: L'immobile confina con: Galleria del centro commerciale lato monti e Massa; via Campo d'Appio lato mare; altra unita sub 12 di proprietà di terzi lato Sarzana.

Note: L'immobile è conforme alla planimetri catastale depositata



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

SI - Vendita della quota indivisa

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fondo ad uso commerciale fronte strada situato in un centro commerciale in zona residenziale densamente abitata.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Sarzana, Massa, Forte dei mami.

Attrazioni paesaggistiche: Cave mare e montagne.

Attrazioni storiche: Centro storico di Carrara, castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea, l 50 metri, Stazione ferroviaria 800 metri

STATO DI POSSESSO:

Occupato da

, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2009 con cadenza mensile.

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

Registrato a Pontedera il 21/01/2009 ai nn.281 serie 3

Tipologia contratto: anni 6+6, scadenza 31/12/2020

Data di rilascio: 31/12/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:



- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di
; Derivante da: decreto di condanna; Importo ipoteca: € 3.000,00; Importo capitale: € 1.400,00 ; Iscritto/trascritto a iscritta a Massa in data 27/04/2015 ai nn. 3204/407
- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di
; Derivante da: sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.434,00 ; Iscritto/trascritto a a Massa in data 27/04/2015 ai nn. 3205/408
- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di
; Derivante da: Provvedimento modifica condizioni separazione; Importo ipoteca: € 5.000,00; Importo capitale: € 2.500,00 ; Iscritto/trascritto a a Massa in data 27/04/2015 ai nn. 3206/409
- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di
; Derivante da: decreto di condanna; Importo ipoteca: € 6.000,00; Importo capitale: € 3043,00;

Trascrizioni:

4.2.2

- Verbale di Pignoramento Immobili a favore di
; Derivante da: atto esecutivo cautelare trascritto a Massa in data 26/11/2015 ai nn. 9771/7168;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: per la quota di proprietà dell'esecutato la spesa ammonta per il 2019 ad € 2.410,89

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €305,25

Esercizio straordinario "Rifacimento terrazza" periodo 01/09/17-31/07/19:€ 2.591,40

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.334,58 al 11/10/2019

Millesimi di proprietà: complessiva 105,00, quota esecutato 26,250

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non fornita

Indice di prestazione energetica: Non sfornita

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: No

Note: Dall'esame della documentazione fornita al 11/10/2019 i mancati versamenti al Condominio per l'intera quota di proprietà, 1/1, in caso di vendita dell'intero sale a circa complessivi € 9.117,25 indicativamente (**salvo verifica**)



6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

-
 proprietà 1/4

quota di pro-

-

quota di proprietà ½

-

quota di proprie-

tà 1/4,

Proprietari ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Carozzi Anna Maria, in data 24/04/1990, ai nn. 9212; trascritto a Massa, in data 21/05/1990, ai nn. 3663/2777.

NOTE: Nell'atto di vendita si fa riferimento alla convenzione a rogito Notaio Gino Carozzi in data 22/09/1982 rep.151222 impegnandosi in particolare ad non usare o disporre dell'immobile in contrasto con le prescrizioni di legge 22/10/1971 n.865 e della convenzione predetta .

Si veda punto specifico

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica n.16102 del 22/01/1982

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso centro commerciale

Presentazione in data 22/01/1982 al n. di prot. 16102

Rilascio in data 25/02/1983 al n. di prot. 75

NOTE: Non rintracciata l'abitabilità, La pratica è particolarmente in disordine all'interno vi sono i pareri preventivi favorevoli sia del Comune che dell'Unita Sanitaria Locale ma non vi è il certificato di abitabilità agibilità che può essere richiesto nuovamente. Nel fascicolo vi è la comunicazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Massa Carrara prot.2310 del 04/04/1984d dell'avvenuto del Collaudo pratica n.273/352 del 28/571983.

7.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]**

Il fabbricato è conforme al progetto approvato per quanto rilevabile dall'esame della pratica particolarmente caotica e mancante di alcuni elaborati presente presso il Comune di Carrara.



7.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Piano strutturale - Variante generale approvata con Delibera n.28 del 16/03/2012; Regolamento Urbanistico approvato con delibera n.69 del 05/08/2005
Zona omogenea:	Zona D - produttiva e terziaria
Norme tecniche di attuazione:	Art.12 Disciplina delle zona D produttiva e terziaria - sottozona D6 - Attività Commerciale e direzionale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile è conforme allo strumento urbanistico

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A

Negozio posto al piano terra di un centro commerciale con accesso e vetrine sia nella galleria del centro commerciale stesso sia sulla strada comunale. Il fondo è utilizzato come macelleria, è suddiviso in due parti una per la vendita con vetrine su tutti i lati l'altra aperta sulla prima è di servizio e suddivisa in due ambienti e servizio igieni con antibagno e bagno, e due locali che ospitano magazzino celle frigorifero ecc... la parte destinata alla vendita è caratterizzata da un grande bancone con vetrine frigorifero per l'esposizione dei prodotti in vendita fatta a ferro di cavallo intorno a cui si muovono i clienti. Il negozio a infissi in acciaio per le vetrine esterne, pavimenti e rivestimenti in granito rosso, controsoffitto in doghe di alluminio. Internamente il negozio presenta dei muretti di separazione schermatura tra la zona di vendita e la zona di lavorazione anche questi rivestiti in granito rosso. al centro dell'area delimitata dal banco frigo vi è un casottino realizzato in infissi di alluminio tamponato con pannelli ciechi nella parte inferiore e a vetri nella parte superiore utilizzato come magazzino di appoggio.



1. Quota e tipologia del diritto**1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Residenza: Via Acquala Comune di Montignoso

Eventuali comproprietari:

- 1/2 Piena proprietà

- 1/4 Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **214,00**

Condizioni generali dell'immobile: Il negozio è internamente in buone condizioni il complesso commerciale risulta trascurato nel suo insieme.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non dichiarato
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state fornite le certificazioni relative all'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Non sono state fornite le certificazioni relative all'impianto

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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



Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti necessari all'uso commerciale e per l'attività che vi viene svolta ma questi non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	sup reale lorda	214,00	1,00	214,00
		214,00		214,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: no

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

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 Carrara;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame i valori OMI per il Comune di Carrara, zona Avenza, codice zona C2, microzona 2, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione commerciale, valori riportati al secondo semestre del 2017. Sono stati presi in esame le offerte delle principali agenzie immobiliari e dei principali portali specializzati: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net"; oltre ai siti di agenzie della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il prezzo medio al mq. rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione raffrontabili con il bene in esame è di € 2.400,00 al mq ..

Il prezzo medio per l'OMI per edifici in buone condizioni varia da € 1050 a di € 1.850 al mq ..

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 535.000,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale	214,00	€ 2.500,00	€ 535.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 535.000,00
Valore corpo			€ 535.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 535.000,00
Valore complessivo diritto e quota ¼ piena proprietà			€ 133.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	214,00	€ 535.000,00	€ 133.750,00

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%) € 20.062,50



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni (-30%) nello stato di fatto in cui si trova per la quota di ¼ di piena proprietà:	€ 113.687,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 79.580,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

9. CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CARRARA E LA SOCIETA' REDATTA DAL NOTAIO CAROZZI GINO IN DATA 22/09/1982 REP. N.151.222 TRASCRITTA A MASSA IL 22/10/1982 AL N5948 DI REG PART.:

Per quanto attiene alla Convenzione tra il Comune di Carrara e la Società redatta dal Notaio Gino Carozzi di Carrara in datata 22/09/1982 rep. n.151.222 e trascritta a Massa il 22/10/1982 al n.5948 del Reg. Part., si precisa che con detto atto il Comune di Carrara ha ceduto il diritto di proprietà dell'area alla società , che all'art. 20 viene stabilito il prezzo massimo di prima cessione mentre all'art. 21 vengono stabilite le modalità di calcolo per determinare il prezzo massimo per le cessioni successive alla prima e consistenti nella rivalutazione, secondo gli indici ISTAT, del prezzo di prima cessione. Sempre in questo articolo vengono stabilite le penalità a favore del Comune di Carrara in caso di cessione a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri sopra riportati, penalità previste da tre a cinque volte la differenza dei due prezzi.

Per quanto risulta allo scrivente l'art. 568, comma primo, c.p.c., a mente del quale "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto". Il secondo comma di questa disposizione specifica inoltre le modalità attraverso cui giungere alla determinazione del "valore di mercato". Per quanto sopra molto brevemente riportato lo scrivente ritiene corretto calcolare il valore di mercato del bene e non quello di "cessione" come previsto in convenzione. In ogni caso per completezza e per una maggior tutela del futuro acquirente anche nell'ipotesi che quanto previsto dalla convenzione non si applica alle vendite coattive ma potrebbero ricadere un domani sull'aggiudicatario si fornisce oltre al prezzo di mercato riportato in perizia anche il prezzo di vendita stabilito dalla convenzione.

Primo prezzo di vendita riportato nell'atto di compravendita del 24/04/1990 a rogito Notaio Anna Mari Carozzi di Carrara rep. n.9212 tra la Società e i signori: per la quota di ½ in proprietà indivisa, che comprano ½ di proprietà indivisa in comunione (comunione poi sciolta) viene fissato in L. 259.491.610 pari ad € 134.016,23 oltre IVA che rivalutato



ammonta a:

Indice alla Decorrenza: 103,3

Indice alla Scadenza: 102,9

Raccordo Indici: 1,997

Coefficiente di Rivalutazione: 1,989

Totale Rivalutazione: € 132.542,05

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 266.558,28

La quota di spettanza all'esecutato è di 1/4 pertanto in base alla convenzione si otterrebbe un valore di cessione di circa € 66.640,00

Il prezzo di mercato riportato in perizia è di € 79.580,00.

Data generazione:

16-10-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Carra

ALLEGATI:

1. Nuova documentazione catastale relativa al Corpo B;
2. Individuazione degli immobili foto satellitare;
3. Rilievo con indicazione parte interessata all'Ordinanza 96/96 di demolizione come variata a seguito della divisione in sub.6 e sub7 da parte del Comune;
4. Planimetria fabbricato A con indicazioni superfici non corrispondenti all'atto di vendita del 10/10/2014
5. Aggiornamenti ipotecari
6. Aggiornamenti stato pagamenti spese condominiali

Per gli allegati qui non riportati si rinvia alla documentazione già in atti .



1. Nuova documentazione catastale relativa al Corpo B Comune di Montignoso



Segue

Data: 18/09/2019 - Ora: 11.26.12

Visura n.: T111189 Pag: 1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 18/09/2019



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Soggetto individuato
Terreni e Fabbricati sita in tutta la provincia di MASSA	nato a

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTIGNOSO(Codice F679) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Metro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Liturna	15	605	1	1			D8				Euro 1.181,14	VIA ACQUA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2002 protocollo n. 148686 in atti dal 16/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 73133 I/2002)	Annatazione Notifica
2		15	755	2				C/6	3	239 m ²	Totale: 239 m ²	Euro 580,14	VIA ACQUA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annatazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: rendita ai fini storici: 18461/2001
 Notifica: 18461/2001

Immobile 2: Annotazione: rendita ai fini storici: 18841/2001
 Notifica: 18841/2001

Totale: n° 239 Rendita: Euro 1.761,28

Segue

Data: 18/09/2019 - Ora: 11.26.12

Visura n.: T111189 Pag: 2

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 18/09/2019



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	1				(1) Proprietà per l/1	
DATI DERIVANTI DA						
VOLTURA D'UFFICIO del 07/05/2001 protocollo n. MS0091051 in atti dal 25/09/2014 Sede: MASSA Registrazione: Sede: IST 90737/14 COME DAT. M. PROT. 235/80 (n. 6437.1/2014)						

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTIGNOSO(Codice F679) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI							
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Metro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	15	605	5	1			C/2	4	4 m ²	Totale: 6 m ²	Euro 13,00	VIA ACQUA n. 82 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annunciazione	Dati derivanti da

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	1				(1) Proprietà per l/1	

Fine

Data: 18/09/2019 - Ora: 11.26.12

Visura n.: T111189 Pag: 3

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 18/09/2019



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio

35 Circa fabbricati site nel Comune di MONTIGNOSO(Codice F679) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	15	755	6						Catastale		Dati derivanti da	
												VIA ACQUA n. 42 piano T-1; VARIAZIONE del 28/06/2019 protocollo n. MS0024530 in atti dal 28/06/2019 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (a. 4552, I/2019)	
2		15	755	7								VIA ACQUA n. 42 piano T-1; VARIAZIONE del 28/06/2019 protocollo n. MS0024530 in atti dal 28/06/2019 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (a. 4552, I/2019)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	1
DATI ANAGRAFICI	

Totale Generale: n° 243 Rendita: Euro 1.774,29
Unità immobiliari n. 5
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

CODICE FISCALE	

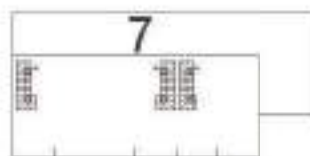
DIRITTI E ONERI REALI	(1) Proprietà per l/1

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Massa	N. 483

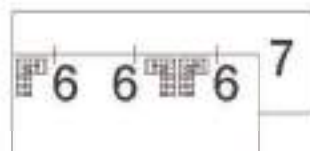
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa

Comune di Montignoso		Protocollo n. MS0024530 del 28/06/2019	
Sezione:	Foglio: 15	Particella: 755	Tipo Mappale n. 23902 del 24/06/2019
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

Elaborato planimetrico parziale

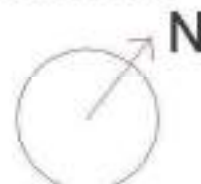


6 Piano Terra



7 Piano Primo

Orientamento



Ultima planimetria in atti

Data: 03/07/2019 - n. T77129 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Comune	MONTIGNOSO	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del
				755	Int.		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°Civ	Piani	Scala	Int.	SOPPRESSIONE	DESCRIZIONE
1	VIA ACQUALE	42	T			D/8 GRAFFATA LA MAPP. 655/1	
2	VIA ACQUALE	42	T			MAGAZZINO	
3	VIA ACQUALE	42	T			POSTO AUTO	
4	VIA ACQUALE	42	T			SOPPRESSIONE	
5	VIA ACQUALE	42	T-1			UNITA' COLLABENTI	
6	VIA ACQUALE	42	T-1			UNITA' COLLABENTI	
7	VIA ACQUALE	42	T-1			UNITA' COLLABENTI	

Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2019



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di MONTIGNOSO (Codice: F679) Provincia di MASSA Foglio: 15 Particella: 755 Sub.: 6
Unità immobiliare	Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cons.	Superficie	Rendita	
1	Urbana	15	755	6			Catastale		VARIAZIONE del 28/06/2019 protocollo n. MS0024530 in atti dal 28/06/2019 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 4552.1/2019)
Indirizzo VIA ACQUILA n. 42 piano T-1									

N.		DATI ANAGRAFICI	
CODICE FISCALE			
DIRITTI E ONERI REALI			

Mappali Terreni Catastrali
Codice Comune F679 - Sezione - Foglio 15 - Particella 755
Unità immobiliari n. 1
Tributi erariali: Euro 0,90
Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2019



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di MONTIGNOSO (Codice: F679) Provincia di MASSA Foglio: 15 Particella: 755 Sub.: 7
Unità immobiliare	Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cons.	Superficie	Rendita	
1	Urbana	15	755	7			Catastale		VARIAZIONE del 28/06/2019 protocollo n. MS0024530 in atti dal 28/06/2019 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 4552.1/2019)
Indirizzo VIA ACQUILA n. 42 piano T-1									

N.		DATI ANAGRAFICI	
CODICE FISCALE			
DIRITTI E ONERI REALI			

Mappali Terreni Catastrali
Codice Comune F679 - Sezione - Foglio 15 - Particella 755
Unità immobiliari n. 1
Tributi erariali: Euro 0,90
Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

2. Individuazione degli immobili foto satellitare Comune di Montignoso





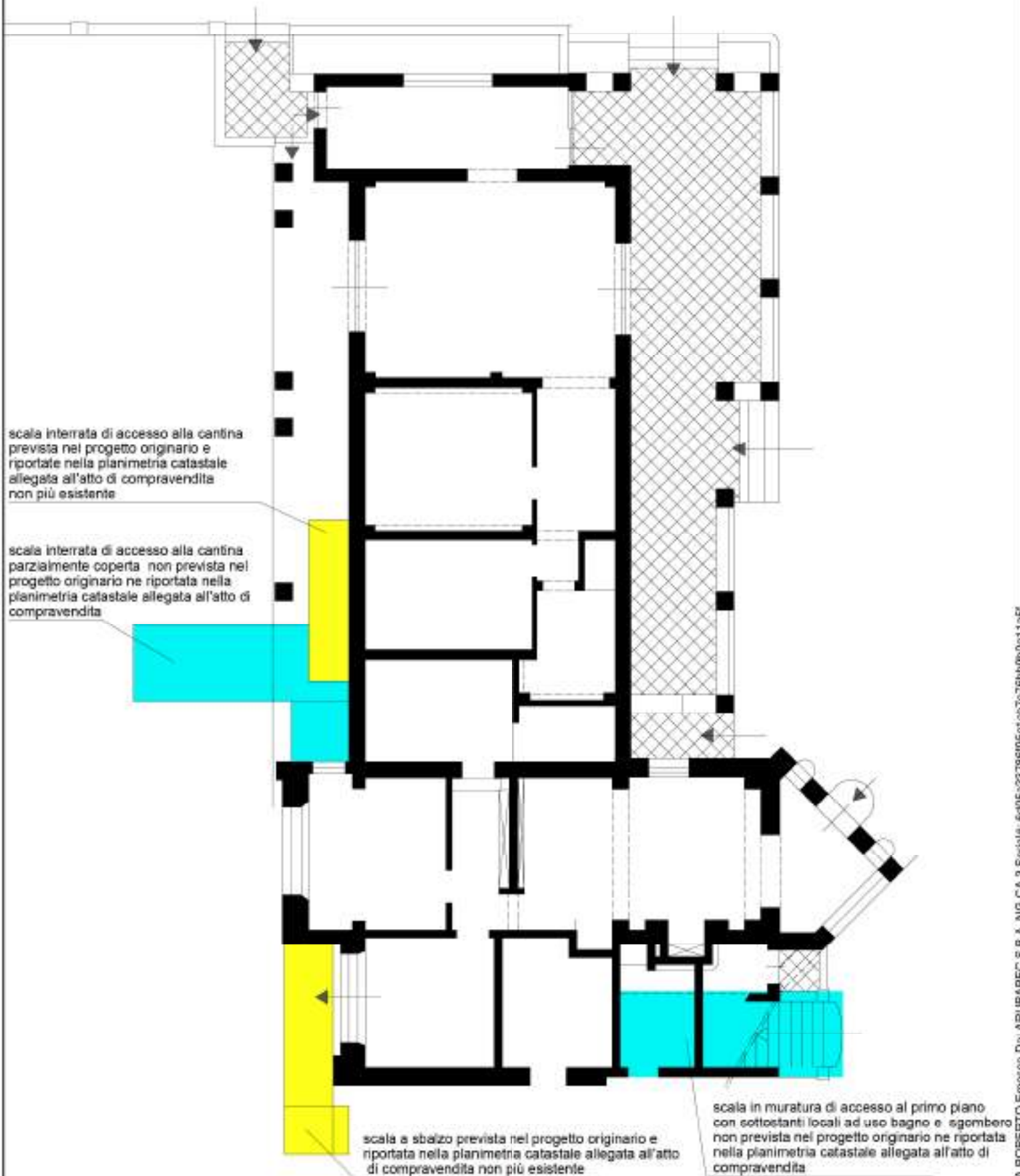
**3. Rilievo con indicazione parte interessata
all'Ordinanza 96/96 di demolizione
variata a seguito della divisione in sub.6 e
sub7 da parte del Comune**



**4. Planimetria fabbricato A con indicazioni
superfici non corrispondenti all'atto
di vendita del 10/10/2014
Comune di Montignoso**



PIANTA FUORI SCALA - INDICATIVA- FABBRICATO RESIDENZIALE-
 STATO DI FATTO - PIANO TERRA - E.I. n.143 del 2015



5. Aggiornamenti Ipotecari



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

Data 18/09/2019 Ora 11:39:18
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T118890 del 18/09/2019

per dati anagrafici

Richiedente CRRRRT

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Sesso:

Luogo di Nascita:

Data di Nascita:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 17/09/2019

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1982 al 30/06/1987

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1982

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

2.

3.

4.

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:

Trascrizioni vol. 1037 pag. 26

Trascrizioni vol. 1125 pag. 27



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

Data 18/09/2019 Ora 11:39:18
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T118890 del 18/09/2019

per dati anagrafici
Richiedente CRRRRT

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 17/09/2019 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1982 al 30/06/1987

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/08/1988 - Registro Particolare 4603 Registro Generale 6465
Pubblico ufficiale MANESCHI LUIGI Repertorio 116366 del 02/08/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MASSA(MS)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/05/1990 - Registro Particolare 2777 Registro Generale 3663
Pubblico ufficiale CAROZZI ANNA MARIA Repertorio 9212 del 24/04/1990
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CARRARA(MS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/1998 - Registro Particolare 1713 Registro Generale 2236
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2248 del 12/12/1997
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTIGNOSO(MS)
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2014 - Registro Particolare 6776 Registro Generale 8709
Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 24826/12089 del 10/10/2014
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in MONTIGNOSO(MS)
SOGGETTO CEDENTE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 27/04/2015 - Registro Particolare 407 Registro Generale 3204
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI GENOVA Repertorio 127 del 07/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO DI CONDANNA
Immobili siti in CARRARA(MS), MONTIGNOSO(MS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 27/04/2015 - Registro Particolare 408 Registro Generale 3205
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI GENOVA Repertorio 383 del 10/07/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA



Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità ImmobiliareData 18/09/2019 Ora 11:39:18
Pag. 3 - Segue**Ispezione telematica**

Ispezione n. T118890 del 18/09/2019

per dati anagrafici

Richiedente CRRRT

Immobili siti in CARRARA(MS), MONTIGNOSO(MS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE CONTRO del 27/04/2015 - Registro Particolare 409 Registro Generale 3206
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 860 del 15/04/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da PROVVEDIMENTO MODIFICA CONDIZIONI SEPARAZIONE
Immobili siti in CARRARA(MS), MONTIGNOSO(MS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE CONTRO del 27/04/2015 - Registro Particolare 410 Registro Generale 3208
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 625 del 01/10/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO DI CONDANNA
Immobili siti in CARRARA(MS), MONTIGNOSO(MS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/11/2015 - Registro Particolare 7168 Registro Generale 9771
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 3764 del 19/11/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CARRARA(MS), MONTIGNOSO(MS)
Nota disponibile in formato elettronico
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2017 - Registro Particolare 4627 Registro Generale 6456
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 4107 del 17/07/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in MONTIGNOSO(MS)
Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/05/2019 - Registro Particolare 3241 Registro Generale 4238
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1607/2019 del 27/03/2019
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in CARRARA(MS)
Nota disponibile in formato elettronico
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2019 - Registro Particolare 5352 Registro Generale 7038
Pubblico ufficiale COMUNE DI MONTIGNOSO Repertorio 0 del 04/10/1996
ATTO AMMINISTRATIVO - PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL
COMUNE
Immobili siti in MONTIGNOSO(MS)



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

Data 18/09/2019 Ora 11:39:18
Pag. 4 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente CRRRRT

Ispezione n. T118890 del 18/09/2019

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1982
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i
dettagli richiedere lo "Stato dell'automazione"

Nessuna formalita presente.



Ispezione telematica

n. T 118890 del 18/09/2019

Inizio ispezione 18/09/2019 11:37:13

Richiedente CRRRRT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4238

Registro particolare n. 3241

Presentazione n. 8 del 14/05/2019

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 27/03/2019

Autorità emittente TRIBUNALE DI MASSA

Sede MASSA (MS)

Numero di repertorio 1607/2019

Codice fiscale 80001780453

Dati relativi alla convenzione

Specie DOMANDA GIUDIZIALE

Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B832 - CARRARA (MS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 80

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE

Particella 936

Consistenza -

Subalterno 12



Ispezione telematica

n. T 118890 del 18/09/2019

Inizio ispezione 18/09/2019 11:37:13

Richiedente CRRRRT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4238

Registro particolare n. 3241

Presentazione n. 8 del 14/05/2019

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Cognome
Nato il
Sesso M Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome
Nata il
Sesso F Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
Cognome
Nato il
Sesso M Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

TRASCRIZIONE ORDINANZA TRIBUNALE DI MASSA

Informazioni per la voltura catastale

Vulture mancanti

Immobile di riferimento: 1.1



Ispezione telematica

n. T 118890 del 18/09/2019

Inizio ispezione 18/09/2019 11:37:13

Richiedente CRRRRT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7038

Registro particolare n. 5352

Presentazione n. 53 del 02/08/2019

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO
 Data 04/10/1996
 Pubblico ufficiale COMUNE DI MONTIGNOSO
 Sede MONTIGNOSO (MS)

Numero di repertorio -
 Codice fiscale 00100290451

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO
 Descrizione 409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE
 Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente COMUNE DI MONTIGNOSO
 Indirizzo VIA FONDACCIO 9 MONTIGNOSO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	F679 - MONTIGNOSO (MS)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 15	Particella 755 Subalterno 6
Natura	F - BENE FUTURO	Consistenza	

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Denominazione o ragione sociale COMUNE DI MONTIGNOSO



Ispezione telematica

n. T 118890 del 18/09/2019

Inizio ispezione 18/09/2019 11:37:13

Richiedente CRRRT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7038

Registro particolare n. 5352

Presentazione n. 53 del 02/08/2019

Sede MONTIGNOSO (MS)

Codice fiscale 00100290451

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/1

1

Per il diritto di

PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nato il

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/1

1

Per il diritto di

PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



6. Aggiornamento stato pagamenti spese condominiali



Situazione versamenti

Condominio CENTRO COMM.LE EST
VIA CAMPO D'APPIO, 31 - 54033 AVENZA (MS)

Unità imm. **A/11**

Esercizio 2019

Rata	Dovuto	Versato	Residuo	
01/02/2019 Rata nr. 1	2.181,96	0,00	2.181,96	Scaduta
01/05/2019 Rata nr. 2	76,31	0,00	76,31	Scaduta
01/08/2019 Rata nr. 3	76,31	0,00	76,31	Scaduta
01/11/2019 Rata nr. 4	76,31	0,00	76,31	
Totale	2.410,89	0,00	2.410,89	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 2.334,58 Euro.

