

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit S.p.a.**

contro: XXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. **32/2019**

data udienza: 15/01/2020

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

Custode Giudiziario: **Paolo Del Fiandra**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1

Abitazione con annesso deposito attrezzi

Esperto alla stima: Geom. Luigi Chioni
Codice fiscale: CHNLGU74S30G628B
Studio in: Viale Giuseppe Mazzini, 316 - 55042 Forte dei Marmi
Iscritto all'Albo dei Geometri Di Massa Carrara al n.936
Telefono: 0584 752173
Fax: 0584 1848326
Email: luigichioni@gmail.com
Pec: luigi.chioni@geopec.it



INDICE SINTETICO

BENE: Via Provinciale Montedivalli civ. 4 (Strada Provinciale n.20) - Pagliadiccio - Podenzana (MS) - 54010

Lotto: 1 - Abitazione con annesso deposito attrezzi**1 DATI CATASTALI****Corpo: A** - *Abitazione principale***Categoria:** Abitazione in villini [A7]

foglio 15,

particella 635,

subalterno 3 **graffato alle particelle 707, 708 e 709,**

scheda catastale MS89098 del 22/08/2011,

indirizzo Via Posticcio n.23,

piano T-S1-S2,

comune Podenzana,

categoria A/7, classe 1,

consistenza 7 vani, superficie 163 Mq., rendita € 668,81

Corpo: B - *Deposito attrezzi al piano primo***Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 15,

particella 573,

subalterno 5,

scheda catastale T126636 del 09/09/1997,

indirizzo Strada Provinciale Montedivalli civ 20,

piano 1,

comune Podenzana,

categoria C/2, classe 3,

consistenza 22 Mq., superficie 28 Mq., rendita € 97,71

2 STATO DI POSSESSO**Corpo: A** - *Abitazione principale***Possesso:** Libero**Corpo: B** - *Deposito attrezzi al piano primo***Possesso:** Libero**3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI****Corpo: A** - *Abitazione principale***Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI**Corpo: B** - *Deposito attrezzi al piano primo***Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4 CREDITORI ISCRITTI****Corpo: A** - *Abitazione principale***Creditori Iscritti:** UNICREDIT SPA**Corpo: B** - *Deposito attrezzi al piano primo***Creditori Iscritti:** UNICREDIT SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: **A** - *Abitazione principale*

Comproprietari: Nessuno

Corpo: **B** - *Deposito attrezzi al piano primo*

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: **A** - *Abitazione principale*

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: **B** - *Deposito attrezzi al piano primo*

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero del Lotto di vendita: € 210.537,95



Beni in Podenzana (MS)
Località/Frazione Pagliadiccio
Via Provinciale Montedivalli civ. 4 (Strada Provinciale n.20)

Lotto: 1 - Abitazione con annesso deposito attrezzi

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** - *Abitazione principale*

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Pagliadiccio, Via Provinciale Montedivalli civ. 4

Note: Porzione di fabbricato tipo "bifamiliare" sviluppato su tre piani con poca corte annessa.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] **Pro-**
prietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (al momento dell'acquisto).
foglio 15,
particella 635, subalterno 3 graffato alle particelle 707, 708 e 709,
scheda catastale MS89098 del 22/08/2011,
indirizzo Via Posticcio n.23,
piano T-S1-S2,
comune Podenzana,
categoria A/7, classe 1,
consistenza 7 vani, superficie 163 Mq.,
rendita € 668,81

Derivante da:

(i) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; (ii) Variazione nel classamento del 22/08/2012 prot.MS 74204 del 22/08/2012; (iii) Diversa distribuzione degli spazi interni del 22/08/2012 prot. MS 89098; (iv) Ampliamento del 15/04/2011 prot. MS 54096.

Confini:

Nord: Strada provinciale Montedivalli (o Via Posticcio); est: particella 635 sub.4; Sud. Particella 1119, 1128, 573, 710 del foglio 15 del Comune di Podenzana, s.s.a

Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 di [redacted] - **Piena proprietà** Cod. Fiscale [redacted]
Ultima residenza conosciuta: [redacted], cancellata per IRREPERIBILITA' in data 19.03.2018 - Stato Civile: Libera

Informazioni sul debitore:

Con sentenza del tribunale di LA SPEZIA n. 66/15 in data 30/01/2015 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio precedentemente avvenuto in data 06/05/1990 a La Spezia con il Sig. [redacted]

Ulteriori annotazioni:

In seguito al ricorso presentato in data 06 02 2003 con provvedimento del tribunale di La Spezia del 14 03 2003 e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi; In data 22/12/2014,



gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale della Spezia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Il tutto come riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (*Allegato 10*).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: (i) Lievi variazioni degli spazi interni, (ii) variazioni della sagoma (piano primo sottostrada) e (iii) variazione della corte esterna rispetto alla mappa catastale.

Oltre alle irregolarità sopra esposte, a seguito della verifica urbanistica è emerso che sul porticato al piano terra dovranno essere eseguite delle opere di ripristino allo stato legittimo, mediante rimozione di un infisso ed arretramento del portoncino di ingresso.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Lievi variazioni degli spazi interni, della sagoma e della corte esterna rispetto alla mappa catastale. Ripristino allo stato legittimo (urbanistico) del porticato al piano terra, da svolgere prima della presentazione della nuova pratica DOCFA.

Pratica DOCFA: € 500,00

I costi relativi alla messa in pristino allo stato legittimo del portico sono già conteggiate nei paragrafi seguenti riguardanti la situazione urbanistica.

Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità catastale:

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto e nemmeno allo stato legittimo urbanistico

Identificativo corpo: B - Deposito attrezzi al piano primo

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pagliadiccio, Via Provinciale Montedivalli civ. 4

Note: Vano al piano primo ad uso deposito attrezzi

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Pro-

prietà per 1/1 in regime di separazione dei beni,
 foglio 15,
 particella 573, subalterno 5,
 scheda catastale T126636 del 09/09/1997,
 indirizzo Strada Provinciale Montedivalli civ 20,
 piano 1°,
 comune Podenzana,
 categoria C/2, classe 3,
 consistenza 22 Mq.,
 superficie 28 Mq.,
 rendita € 97,71

Derivante da:

(i) Variazione toponomastica del 31/10/2014 prot. MS 100632 aggiornamento ANSC; (ii) Variazione toponomastica del 19/09/2011 prot. MS 100792 variazione richiesta dal Comune; (iii) Variazione nel classamento del 01/09/1997; (iv) Costituzione del 09/09/1997.



Confini:

Nord: aria su mappale 708; ovest: aria su mappale 710; Sud: aria su mappale 1068; Est: particella 573 sub.4 del foglio 15 di Podenzana

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] **Piena proprietà** Cod. Fiscale [REDACTED]
 Ultima residenza conosciuta: [REDACTED] cancellata per IRREPERIBILITA' in data 19.03.2018 - Stato Civile: Libera

Informazioni sul debitore:

Con sentenza del tribunale di LA SPEZIA n. 66/15 in data 30/01/2015 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio precedentemente avvenuto in data 06/05/1990 a La Spezia con il Sig. [REDACTED]

Ulteriori annotazioni:

In seguito al ricorso presentato in data 06 02 2003 con provvedimento del tribunale di La Spezia del 14 03 2003 e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi; In data 22/12/2014, gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale della Spezia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Il tutto come riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (*Allegato 10*).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale:

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati nella frazione di Pagliadiccio facente parte del Comune di Podenzana, in provincia di Massa-Carrara, nella regione Toscana.

La frazione o località di Pagliadiccio dista circa chilometri dal medesimo comune di Podenzana ed è posta ad una quota di circa 112 metri sul livello del mare.

La zona in cui sorge il lotto è periferica, prettamente collinare, posta a monte dell'Autostrada E80 e del Fiume Vara, costituita da nuclei di case sparse, inserite in un tessuto insediativo di recente formazione, caratterizzato da una tipologia edilizia diversificata, prevalentemente di tipo mono e bifamiliari a due o più piani con limitate porzioni libere (corti, androni, spazi aperti per usi pertinenziali), ma anche di tipo plurifamiliari a struttura semplice con carattere privato od a struttura edilizia più complessa e articolata, se pur in pochi casi, quali condomini.

Il centro abitato più vicino, provvisto di tutti i servizi direzionali, sociali, assistenziali etc..è quello di Ceparana (SP) distante solo tre chilometri. A valle invece, nelle immediate vicinanze è presente una piccolo "polo artigianale/produttivo" composto da strutture e capannoni di medie dimensioni.

Morfologicamente, l'area è di tipo collinare costituita da ampie balse esposte a sud, in parte destinate a corti private delle abitazioni ed in parte coltivate ad orti o vigneti di tipo domestico.

Entrambi i beni pignorati sono facilmente raggiungibili e si trovano al civico 4 della strada provinciale Montidivalli (Comune di Podenzana), comodamente raggiungibili sia con bus di linea pubblici che con auto private.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-montane



Importanti centri limitrofi: Ceparana (SP) km.3; S.Stefano Magra (SP) km. 5,5; La Spezia (SP) km.9.

Attrazioni paesaggistiche: Lunigiana.

Attrazioni storiche: Borghi storici della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Bus di Linea Fermata a 100 mt circa

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione principale

Libero

Note: Immobile libero, non immediatamente abitabile, scollegato dalle utenze. L'abitazione al momento del sopralluogo risulta parzialmente arredata e occupata da materiale di vario genere (vedi documentazione fotografica).

Identificativo corpo: B - Deposito attrezzi al piano primo

Libero

Note: Immobile libero, scollegato dalle utenze. Il vano al momento del sopralluogo risulta parzialmente occupato da materiale di vario genere (vedi documentazione fotografica).

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:

Dati seguenti relativi al corpo: A - Abitazione principale

➤ **Servitù di passo a favore di** [redacted] **per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo) contro** [redacted]

Derivante da: Atto di DONAZIONE (Allegato 1);

A rogito di **Notaio Isio Zannoni** di Aulla in data **15/02/1975** ai nn. **26391/8782**

registrato a **Aulla** in data **05/03/1975** al. n.355 vol. **130** mod **1**

iscritto/trascritto a **Massa-Carrara** in data **14/05/1975** ai nn. **1320/1090**;

Alla pagina 6 dell'atto di Donazione, veniva stipulato che: <<.. "Le particelle 708 e 709 del foglio 15, assegnate a [redacted] restano gravate da servitù di passaggio a favore di [redacted] per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, così come risulta nel già citato tipo di frazionamento Mod. 51, allegato." >>

Si precisa che le particelle 708, 709 e 707, pervenute ad [redacted], (successivamente acquistate dall'esecutata sig. [redacted], ad oggi non hanno subito variazioni catastali di identificativo e/o consistenza, rispetto all'atto di donazione.

A chiarimento il CTU allega:

(i) copia integrale dell'Atto di Donazione con relativi grafici (Allegato 1);

(ii) nota di trascrizione dell'atto (Allegato 2);

(iii) Tavola 2 redatta dal CTU a chiarimento della servitù di passo (Allegato 6).

Si evidenzia infine che la rappresentazione grafica dei confini di proprietà indicati sulla mappa catastale non corrisponde esattamente ai confini di proprietà indicati nella planimetria catastale MS89098 del 22/08/2011, e nemmeno corrisponde esattamente allo stato di fatto. Tali discrepanze sono state rappresentate, per quanto possibile dal CTU, nell'elaborato grafico "Tavola 3 – Servitù di passo come di fatto esercitata" (Allegato 7), nel quale è stato sovrapposto: (i) il passo effettivamente esercitato ed (ii) i confini catastali riportati nella planimetria catastale.

Si segnala in ultimo un'ulteriore discordanza tra: (i) la mappa catastale attuale e (ii) la mappa catastale del frazionamento a cui si riferisce la costituzione del diritto di passo.

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

Nessuna.



4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo;

Importo ipoteca: € 390.000,00; Importo capitale: € 260.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A (Abitazi. principale) e B (Dep. attrezzi al 1° piano).

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo di Pignoramento ;

A rogito di Autorità emittente UNEP in data 06/03/2019 ai nn. 405

iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 11/03/2019 ai nn. 2046/1583;

Dati precedenti relativi ai corpi: A (Abitazi. principale) e B (Dep. attrezzi al 1° piano).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna – Condominio non costituito

Identificativo corpo: **A - Abitazione principale**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non esiste condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non fornito. Secondo quanto dichiarato nell'atto di provenienza, è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n.2/2011 dall'Ing. Paolo Maggiani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di La Spezia al n. A1342, depositato in Comune in data 17/09/2011 e spedito alla Regione Toscana in data 20/09/2011.

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

La corte identificata alle particelle 708, 709 è gravata da **servitù di passo carrabile** costituita con atto del Notaio Isio Zannoni di Aulla del 15/02/1975, Rep. 26391 Fasc. 8782, trascritto a Massa in data 14 marzo 1975 al n. 1090 di Registro Particolare, di cui il C.T.U. fornisce la copia completa, i relativi grafici a corredo e la nota di trascrizione (Allegato 1 e 2).

Si precisa che la servitù di passo, DI FATTO E' ESERCITATA NON SOLO SUI MAPPALI 708 E 709, MA



ANCHE SUL 707, sino al raggiungimento della proprietà dominante distinta in catasto al mappale 365 sub 4 intestata al Sig. [REDACTED] ex-particella 706).

Ulteriori precisazioni sulla servitù di passo:

- A. Dalla lettura dell'atto di costituzione, dalla verifica dei grafici che lo compongono e dalla conoscenza dei luoghi, si può supporre con molta probabilità che in fase di redazione del contratto sia stata commessa una "dimenticanza" NON indicando tra i mappali serventi anche il 707, necessario per accedere, ora-come allora, alla proprietà dominante.
A chiarimento è stata redatta dal CTU la "Tavola 2" (Allegato 6), che riporta colorato in rosso il passo per come costituito e in azzurro la porzione di 707 che è stata "omessa".
Il dubbio che effettivamente ci sia stata una "dimenticanza" è scaturito dai seguenti elementi:
1. La servitù, per come costituita nell'atto, ovvero solo a danno dei mappali 708 e 709 non consente il raggiungimento dalla strada pubblica al fondo dominante;
 2. Come si evince dal grafico allegato all'atto di costituzione (e riprodotto come "sfondo" sulla Tavola 2), sul mappale 707 è riportato un tratteggio a continuità del passo; il che fa supporre che il passo debba attraversare anche il 707 fino al raggiungimento del fondo dominante. Sempre analizzando il grafico, il mancato inserimento del 707, oltre alla possibile "dimenticanza nel testo dell'atto", potrebbe essere scaturito anche dal fatto che "per ragioni puramente grafiche", la scritta "servitù di passo" è stata riportata ed estesa solo sui mappali 708 e 709 senza che sia stata estesa anche sul 707.
- B. Per come costituito, il passo carrabile dovrebbe correre lungo il confine lato strada e proseguire parallelamente alla stessa per una larghezza di mt. 2,50.
Per quanto verificato in loco, il CTU ha riscontrato che: la servitù di fatto *inizia* alla congiunzione con la strada comunale e *finisce* al raggiungimento del cancello carraio della proprietà dominante rappresentato alla foto n.7 (vedi Tavola 3 – Allegato 7).
Per come esercitato, detto passaggio non corrisponde precisamente a quanto indicato nell'atto di costituzione, come meglio chiarito nel grafico "Tavola 3", nel quale viene rappresentato l'effettivo tracciato con campitura verde, in sovrapposizione ai confini catastali ricavati dalla planimetria della u.i.u pignorata (planimetria catastale MS89098 del 22/08/2011).
Si segnala inoltre che nel primo tratto partendo dalla strada, l'ampiezza del passo verso il fabbricato mappale 573, non è materializzata (vedi foto dello stato di fatto 7-8-9-10-11).
- C. La posizione del cancello carrabile di accesso al fondo dominante (foto 7), non rispetta quanto "eventualmente" (cioè nell'eventualità in cui si accerti che debba attraversare anche il mappale 707) è rappresentato nel grafico allegato all'atto di costituzione della servitù, in particolare o meglio nell'eventualità, l'accesso al fondo dominante dovrebbe avvenire in prosecuzione al passo con una larghezza di mt. 2,50 senza possibilità di allargamenti e/o ulteriori aggravii sulla 707.

Ulteriori precisazioni di carattere generale

- A. Premesso che i beni pignorati ai corpi "A" e "B", provengono entrambi da un compendio immobiliare più vasto, derivante dalla Donazione del 15 febbraio 1975 rep. 26391 fascicolo 8782 (Allegato 1), nella quale la signora [REDACTED] donava ai propri figli [REDACTED] e [REDACTED] vari immobili dividendoli sostanzialmente in due lotti distinti confinanti tra loro e composti ciascuno da fabbricati con circostanti corti, in cui l'unica servitù costituita era quella di passo già trattata nelle pagine precedenti e che garantiva la possibilità di accesso dalla strada pubblica al lotto assegnato al Sig. [REDACTED]
- B. Con atto di vendita del Notaio Alessandro Matteucci (Carrara), del 05/10/2011 nn. 2.881/2.290 (Allegato 9), il sig. [REDACTED] vendeva alla signora [REDACTED] (esecutata), l'intero lotto pervenutogli per donazione, che comprendeva oltre ai beni pignorati descritti ai corpi di vendita "A" e "B", anche i seguenti beni immobili siti nel Comune di Podenzana al foglio 15:
1. Locale cantina al piano terra censito alla particella 573 sub.3;
 2. Locale deposito attrezzi al piano primo censito alla particella 573 sub.4;



3. Area urbana pertinenziale ai beni indicati ai punti 1) e 2) oltre che ai beni di cui ai corpi di vendita pignorati "A" e "B", censita alla particella **1128**;
4. Terreno di mq. 556 censito alla particella **1119**;
5. Terreno di mq. 34 censito alla particella **1120**;

Lo stesso giorno della vendita, sempre dal Notaio Matteucci, con atto rep. 2882, veniva stipulato un contratto di mutuo fondiario a cui ha seguito in data 13/10/2011 l'iscrizione dell'**Ipoteca volontaria** (reg.part.1438, reg.gen.9615) a favore di **UNICREDIT SPA** contro

Si precisa che sia il contratto di mutuo che l'ipoteca non riguardavano tutti i beni acquistati dalla [redacted] contro [redacted] ma solo quelli che oggi sono l'oggetto della presente procedura esecutiva censiti al catasto di Podenzana al fg.15:

- particella 635 sub. 3 graffata al 707, 708, 709 (Corpo di vendita "A");
 - particella 573 sub. 5 (Corpo di vendita "B")
- C. In data **11/03/2019** è stato trascritto il **pignoramento** Reg. Part. **1583**, Reg. gen. **2046**, sui beni precedentemente ipotecati, promuovendo così la **presente procedura esecutiva n.32/2019**.
- D. **Nelle more del presente procedimento esecutivo**, con atto del Notaio Pier Giorgio Costa di Sarzana (SP) del **22/10/2019** rep. n.17.604, Racc. n.12.307 (*Allegato 13*), **l'esecutata si liberava di tutte le proprietà non pignorate** (descritte al precedente punto B numeri da 1 a 5), **vendendole a terzi estranei alla procedura**. Si precisa che la parte acquirente risultava già proprietaria anche di altri beni confinanti con quelli oggetto del menzionato atto, in particolare *dell'abitazione* censita al mappale **823 graffata al 1068** e del *terreno* censito al mappale **804**, in forza di atto di compravendita stipulato dal Notaio Cristina Bisello di La Spezia del 31/05/2019 Rep. 3729, Racc. 1715, trascritto a Massa in data 06/06/2019 Reg. Gen. 5097, Reg. Part. 3922.

Sebbene l'atto di vendita del 22/10/2019 non riguardi direttamente le particelle pignorate, ha comunque generato una **particolare situazione** di promiscuità riguardo alle pertinenze, ai confini, e alle servitù tra i beni ceduti e ed i beni pignorati.

A supporto ed a maggior chiarimento, il CTU ha redatto un grafico dello stato di fatto Tavola 1 (*Allegato 5*), nel quale si evidenzia come le pareti perimetrali della porzione di fabbricato pignorato, identificato al Corpo "A", al piano primo e secondo sottostrada, confinino **"direttamente"** con altra proprietà estranea alla procedura.

Risultano così di proprietà di terzi (in forza del recente rogito del 22/10/2019), le corti e le pertinenze campite nella *Tavola 1* in colore viola, tra cui anche parte della scala di accesso esterna al piano primo sottostrada (foto 15 e 16), nonché la piccola porzione di corte (foto 48) posta di fronte al porticato ed alla porta di ingresso del ripostiglio al piano primo sottostrada, il tutto censito in catasto ai mappali 1119 e 1128 che nel lotto originario pervenuto all'esecutata, costituivano le aree pertinenziali dei fabbricati.

(*): Con il termine **"direttamente"** si intende che le pareti esterne del fabbricato confinano alla loro base con la proprietà di terzi, senza nemmeno lo spazio per un marciapiede.

Per quanto evidenziato e riscontrato direttamente in loco, si sono così **"necessariamente"** generate delle servitù di fatto a favore dei beni pignorati (in particolare del corpo "A"), indispensabili all'accesso sia dei locali al piano primo sottostrada che al piano secondo sottostrada (foto 54).

A conclusione di quanto riscontrato, si precisa infine che nell'atto di vendita del 22/10/2019, non ci sono particolari indicazioni e/o riferimenti delle menzionate servitù e l'argomento è invece trattato in modo generico con frasi di rito di cui: **"all'articolo terzo – precisazioni"** che recita <<...I sopradescritti immobili sono trasferiti alla parte acquirente con tutti gli accessori e le pertinenze ad essi relativi, nello stato in cui si trovano, ben noto alla parte acquirente stessa, e con le servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti>>.



Identificativo corpo: B - Deposito attrezzi al piano primo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
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 specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Vedi corpo "A"

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Dati seguenti relativi all'intero Lotto di Vendita formato dai corpi: **A e B**

Titolare/Proprietario ante ventennio fino al 05/10/2011:

_____ nato a La _____ il _____ Cod. Fisc. _____

In forza di: **Atto di donazione**

a rogito di: **Notaio Isio Zannoni**, in data **15/02/1975**, ai nn. **26391/8782**;

registrato a **Aulla**, in data **05/03/1975**, ai nn. n.355 vol. 130 mod.1;

trascritto a **Massa-Carrara**, in data **14/03/1975**, ai nn. **1320/1090**.

Note: Nell'atto di DONAZIONE, la madre _____ (nata a _____ e deceduta _____, donò al signor _____, come sopra generalizzato, la quota intera della nuda proprietà di una serie di immobili tra cui anche quelle oggi divenuti oggetto di pignoramento.

Titolare/Proprietario dal 05/10/2011 ad oggi (attuale proprietario):

_____, nata a _____ il _____ - _____

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (al momento dell'acquisto. Oggi libera a seguito di divorzio).

In forza di: **atto di compravendita**

a rogito di: **Notaio Alessandro Matteucci (Carrara)**, in data **05/10/2011**, ai nn. **2.881/2.290**;

registrato a **Massa-Carrara**, in data **12/10/2011**, ai nn. **5389/1T**;

trascritto a **Massa-Carrara**, in data **13/10/2011**, ai nn. **9614/6930**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dati seguenti relativi al corpo: A - Abitazione principale

1

Numero pratica: **Nulla Osta** per esecuzione lavori edili – pratica n. **407** anno **1973**

Intestazione: Sig. _____

Tipo pratica: **Nulla Osta** per Opere Edilizie

Per lavori: **Ampliamento** di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente ante 1967

Presentazione in data **21/08/1973** al n. di prot. **1835**

Rilascio in data **20/07/1974** al n. di prot. **407/1973**

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Vedi documentazione urbanistica allegata reperita presso il Comune di Podenzana

2

Numero pratica: **Concessione Edilizia** n. **239** del **17.08.1985** - pratica n. **963** anno **1985**

Intestazione: Sig. _____

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **Ampliamento** di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente



Presentazione in data 22/02/1985 al n. di prot. 680

Rilascio in data 17/08/1985 al n. di prot. 239

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Vedi documentazione urbanistica allegata reperita presso il Comune di Podenzana.

3

Numero pratica: **Denuncia di Inizio Attività n. 2170** prot. 596 del **11.02.2002**

Intestazione: Sig. [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione cancelletto e paramento in muratura a chiusura del portico di ingresso

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data 11/02/2002 al n. di prot. 596

Rilascio in data 11/02/2002 al n. di prot. 2170

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Vedi documentazione urbanistica allegata reperita presso il Comune di Podenzana

4

Numero pratica: **Attestazione di conformità in sanatoria n. 193** del **13.08.2011**

(prot. n. 4190 del 13/08/2011 – pratica edilizia n. 3059 anno 2011)

Intestazione: Sig. [REDACTED]

Tipo pratica: Attestazione di conformità in Sanatoria (art. 140 LRT 1/2005)

Per lavori: *Realizzazione di locali seminterrati al piano 1°sottostrada e 2°sottostrada, ad uso cantina e ripostiglio; tamponamento della preesistente veranda al piano terra; modifiche interne e modifiche prospettiche.*

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data 26/04/2011 al n. di prot. 2152

Rilascio in data 13/08/2011 al n. di prot. 193

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Vedi documentazione urbanistica allegata reperita presso il Comune di Podenzana.

Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi della LR 1/05 art.140, riguardante opere abusive in difformità ai titoli abilitativi ottenuti in precedenza ed in difformità all'ultima DIA N. 2170 prot.596 del 11.02.2002

**_

Nessun dato per il corpo **B** in quanto vetusto fabbricato realizzato ante 01.09.1967

7.1 Conformità edilizia:

Dati seguenti relativi al corpo: **A** - Abitazione principale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1. Chiusura dell'androne di entrata mediante installazione di porta in alluminio a due ante** (in difformità a quanto prescritto nel parere del responsabile del servizio urbanistico n. 253 del 12/08/2011, ai fini del rilascio del Permesso a costruire in sanatoria n. 193/2011);
*Esaminando però le pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile dal 1967 in poi, si ritiene che per quanto riguarda la porzione di fabbricato in questione, **la legittimità vada ricercata nel Nulla Osta n.407 del 1973**, nella quale veniva autorizzato un ampliamento al fabbricato con porticato in aderenza. Dal confronto tra la pratica del 1973 e le tre successive (C.E 239/1985, DIA 2170/2002 e Sanatoria 193/2011), si evince che è stato sempre rappresentato e considerato uno stato di fatto difforme da quanto autorizzato nel 1973, sia nelle dimensioni dell'ampliamento che nella parziale tamponatura del portico.
Siccome il suddetto porticato, all'epoca delle menzionate pratiche edilizie, non poteva essere chiuso completamente (non ottenendo pertanto una doppia conformità), per riportarlo allo stato legittimo del 1973 occorre sia rimuovere l'infisso in alluminio più esterno (foto 28) che arretrare l'attuale portone blindato di ingresso (foto 29) come da grafici autorizzati.*



Come anzidetto, non è possibile auspicare una sanatoria ai sensi dell'Art. 209 LRT 65/2014 in quanto è necessaria la doppia conformità e tali infissi sono presenti già da prima del 2011. A titolo informativo si precisa comunque che l'attuale strumento urbanistico, ad oggi consente la tamponatura del menzionato porticato.

Regolarizzabili mediante: Rimozione dell'infisso di alluminio (vedi foto 28), posto a chiusura del portico di ingresso al piano terra nel rispetto della prescrizione n. 253 del 12/08/2011 emessa con il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 193 del 13/08/2011 ed arretramento del portone di ingresso rappresentato nella foto n. 29.

Descrizione delle opere da sanare: Ripristino allo stato legittimo autorizzato in forza del Nulla Osta N.407 del 1973.

Rimozione infisso in alluminio a chiusura dell'androne di ingresso: € 500,00

Arretramento portone di ingresso in conformità al titolo edilizio del 1973: € 500,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note:

L'opera non è sanabile ai sensi dell'art. 209 LRT 65/2014 in quanto l'intervento realizzato NON RISULTA conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso. In merito il CTU ha rintracciato su internet (google maps), la foto datata 2011 che ritrae l'androne chiuso con infisso in alluminio (lo stesso presente ancora oggi).

Si fa presente che una volta rimosso l'infisso e sanate il resto delle opere riscontrate ai punti seguenti, la "tamponatura" mediante il posizionamento dello stesso infisso potrà essere regolarizzata in quanto tale opere oggi è conforme allo strumento urbanistico vigente, in particolare all'art. 16 comma 8 punto 3 delle vigneti NTA del Comune di Podenzana (vigenti dal 2013).

- 2. Realizzazione in modo difforme dell'ampliamento previsto nell'originario nulla Osta del 1973.** Di fatto le dimensioni esterne del vano adibito a camera oggetto di ampliamento risultano 4,75 x 4,97 mt. anziché 4,60 x 4,60 mt.;

Regolarizzabili mediante: Attest. di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art.209 L.R. 65/2014.

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento in difformità al titolo edilizio rilasciato.

Pagamento sanzione amministrativa (Att.Conf.Sanat. art. 209 LRT 65/2014): € 2.000,00

Diritti di Segreteria Comune Podenzana: € 440,00

Spese tecniche redazione pratica urbanistica da parte di tecnico abilitato: € 1.500,00

Oneri Totali: € 3.940,00

Note:

Il titolo edilizio rilasciato a cui far riferimento tra lo stato legittimo è il Nulla Osta per esecuzione di lavori edili N. 407 del 1973.

- 3. Lievi variazioni delle misure relative alle pareti divisorie interne** (ultima planimetria quotata di riferimento del piano terra è quella della DIA 2170/2002) e **variazioni prospettiche.**

Regolarizzabili mediante: Attest. di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 L.R. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni spazi interni e modifiche prospettiche

Costi ed oneri già computati al precedente punto 2: € 0,00

- 4. Ampliamento locale caldaia al piano primo sottostrada.**

Regolarizzabili mediante: Attest. di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 L.R. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento in assenza di titolo

Costi ed oneri già computati al precedente punto 2: € 0,00



Note sulla conformità edilizia:

A parte le opere di ripristino di cui al punto 1), le difformità riscontrate ai punti 2), 3) e 4) potranno essere sanate con un'unica pratica di "Attestazione di conformità" in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 L.R.T. 65/2014, i cui costi sono stati descritti al punto 2) e stimati complessivamente in Euro 3.940,00. Come già specificato, l'abuso di cui al punto 1) non rientra tra quelli sanabili con l'Art. 209 in quanto non gode della doppia conformità.

7.2 Conformità urbanistica:**Dati seguenti relativi al corpo: A - Abitazione principale**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 09/04/2013
Zona omogenea:	B2 (Insediamenti di Completamento)
Norme tecniche di attuazione:	Art.44. Insediamenti di completamento (B2)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 10/04/2019
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 sulla conformità:

Nessuna.

- *_ *-

Dati seguenti relativi al corpo: B - Deposito attrezzi

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 09/04/2013
Zona omogenea:	AS
Norme tecniche di attuazione:	NTA del RU: Articolo 41. Complessi edilizi isolati, edifici sparsi e manufatti storici (AS)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 08 del 10/04/2019
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 sulla conformità:

Nessuna



Descrizione:**Abitazione principale di cui al Corpo A**

Porzione di fabbricato tipo "bifamiliare" posta al piano terra, primo sottostrada e secondo sottostrada, composta da: portico d'ingresso, tinello, disimpegno-corridoio, sala soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, terrazzo e corte pertinenziale di circa mq. 215 individuata ai mappali 707, 708 e 709 al piano terra; cantina, ripostiglio vano caldaia e portico al piano primo sottostrada; ripostiglio di altezza interna mt. 1,60 al piano secondo sottostrada.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] **Piena proprietà** Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Libera - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni al momento dell'acquisto.

Ulteriori informazioni sul debitore: Con sentenza del tribunale di LA SPEZIA n. 66/15 in data 30/01/2015 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio precedentemente avvenuto in data 06/05/1990 a La Spezia con il Sig. [REDACTED]

Annotazioni: come riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato, in seguito al ricorso presentato in data 06 02 2003 con provvedimento del tribunale di La Spezia del 14 03 2003 e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi; In data 22/12/2014, gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale della Spezia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **473,00**

E' posto al piano: T-S1-S2

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1° settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 mt al PT, 2,40/2,58 mt al S1; 1,60 mt al S2

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui semi-interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

Le opere relative alla costruzione dell'interno fabbricato sono anteriori al 1° settembre 1967.

Successivamente il fabbricato è stato ampliato e poi ristrutturato nella seconda metà degli anni 1980.

Ad oggi l'intero corpo di fabbrica, quindi sia la porzione pignorata che quella adiacente, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione tanto che la porzione a confine risulta abitata.

All'unità pignorata si accede direttamente dalla strada pubblica di Montedivalli, scendendo una breve rampa di raccordo insistente già sulla proprietà.

I confini catastali delle corti non risultano totalmente materializzati rispetto alle proprietà di terzi.

Come già precisato, il bene pignorato è gravato di servitù di passo carrabile a favore della porzione in aderenza, che si sviluppa lungo il confine con la strada pubblica ed insistente sui mappali 708, 709 e 707.

L'abitazione si presenta in stato di abbandono ed al momento non abitabile in quanto sono state rimosse le porte interne, le prese e gli interruttori dell'impianto elettrico, i sanitari ed i rubinetti dell'impianto sanitario, rimossi anche i termosifoni e la caldaia.

Risulta mancante anche la scala a chiocciola che dal piano terra collegava il piano sottostante adibito a ripostiglio.

I locali al piano primo sottostrada sono rifiniti e tinteggiati al civile (tranne il vano caldaia ancora al "rustico"), mentre il ripostiglio al piano secondo sottostrada (avente un'altezza interna di mt. 1,60) risulta al "rustico", privo sia di intonaco che di pavimento, il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica a corredo.



Durante le fasi di rilievo, si sono riscontrate alcune macchie di umidità nelle pareti perimetrali e nel soffitto molto probabilmente provenienti dalla copertura (es: vedi foto 31/34/35).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura
 tipologia: **a falde**
 materiale: **laterocemento**
 condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni
 tipologia: **doppia anta a battente**
 materiale: **alluminio**
 protezione: **persiane**
 materiale protezione: **alluminio**
 condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura
 materiale: **tegole in cotto**
 condizioni: **necessario intervento (almeno) di manutenzione**

Pareti esterne
 materiale: **Tamponatura in laterizio**
 rivestimento: **intonaco di cemento**
 condizioni: **sufficienti**
 Note: La base delle pareti perimetrali, verso l'esterno, è stata rivestita da mattonelle "similpietra" fino ad un'altezza da terra di circa cm 80

Pavim. Esterna
 materiale: **calcestruzzo**
 condizioni: **scarse**
 Note: Battuto di cemento privo di pavimentazione

Portone di ingresso
 tipologia: **doppia anta a battente**
 materiale: **alluminio e vetro**
 accessori: **senza maniglione antipanico**
 condizioni: **sufficienti**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto elettrico da verificare in quanto in loco non è possibile fare alcuna verifica dato che non c'è contratto di fornitura elettrica e sia le luci che le prese elettriche compreso gli interruttori sono stati rimossi (vedi foto).

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Sottotraccia tradizionale caldaia e termosifoni



Note	Non è possibile svolgere alcuna verifica sulle condizioni dell'impianto in quanto sia la caldaia che i caloriferi sono stati rimossi.
------	---

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il valore è ricavato sulla base del solo valore vendale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore.

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati come di seguito:

- ✓ Il PIANO TERRA, adibito a residenza, verrà conteggiato al 100%;
- ✓ l'ingresso da ripristinare a porticato al 50% ed il balcone al piano terra al 25%;
- ✓ Il PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, adibito a cantina e ripostiglio con altezza pari o maggiore di mt. 2,40, verrà conteggiato al 50% per la porzione comunicante direttamente con i vani principali al piano terra, mentre al 40% quella non comunicante. Il portico e il vano ex caldaia al "rustico" al 35%;
- ✓ Il PIANO SECONDO SOTTOSTRADA adibito a ripostiglio al "rustico" con altezza pari ai mt. 1,60, verrà conteggiato al 30%.
- ✓ La corte esclusiva di pertinenza di circa mq. 215 totali, censita ai mappali 707, 708 e 709, verrà conteggiata al 10% fino a 25 mq, l'eccedenza al 5% per quanto riguarda la corte non gravata da servitù di passo carraio ed al 2% per la restante porzione sulla quale grava la servitù.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.T. - Residenziale	Sup. esterna lorda	134,00	1,00	134,00
P.T. - Porticato ingresso	Sup. esterna lorda	11,00	0,50	5,50
P.T. - Balcone	Sup. esterna lorda	11,00	0,25	2,75
S.1° sottostrada - Cantina non comunicante	Sup. esterna lorda	31,00	0,40	12,40
S.1° sottostrada - Portico-loc caldaia	Sup. esterna lorda	12,00	0,35	4,20
S.1° sottostrada - Ripostiglio comunicante	Sup. esterna lorda	29,00	0,50	14,50
S.2° sottostrada - Ripostiglio h1,60	Sup. esterna lorda	30,00	0,30	9,00
Corte esclusiva primi 25 mq.	Sup. esterna lorda	25,00	0,10	2,50
Corte esclusiva gravata da servitù di passo carraio	Sup. esterna lorda	112,00	0,02	2,24
Corte esclusiva non gravata da servitù	Sup. esterna lorda	78,00	0,05	3,90
		473,00		190,99



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Podenzana (MS)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1900

Descrizione:

Deposito Attrezzi di cui al Corpo B

Porzione di vetusto fabbricato ad uso deposito attrezzi, pertinenziale al fabbricato principale indicato al Corpo A) del presente lotto di vendita, posto al piano primo e composto da un unico vano di circa mq. 22 avente un'altezza variabile inclinata da un minimo di mt. 3,60 ad un massimo di mt. 5,20.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Libera - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni al momento dell'acquisto.

Ulteriori informazioni sul debitore: Con sentenza del tribunale di LA SPEZIA n. 66/15 in data 30/01/2015 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio precedentemente avvenuto in data 06/05/1990 a La Spezia con il Sig. [REDACTED]

Annotazioni: come riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato, in seguito al ricorso presentato in data 06/02/2003 con provvedimento del tribunale di La Spezia del 14/03/2003 e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi; In data 22/12/2014, gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale della Spezia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. inclinata da un min. 3,60 a un max. 5,20

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

Il vano adibito a deposito attrezzi è posto al piano primo di un fabbricato di vecchia costruzione composto da più unità (vedi foto 24, 25, 26). Al vano si accede direttamente dalla corte censita al mappale 708 (anch'essa pignorata e facente parte del fabbricato principale Corpo A), per poi salire attraverso una scala in muratura esterna (foto 58) a servizio anche dell'u.i.u. confinante di proprietà di terzi censita al subalterno 4.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: al rustico condizioni: scarse Note: Scale di accesso esterne e prive di parapetto

Impianti:

Nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.

Nello specifico trattasi di un unico vano adibito a deposito attrezzi pertinenziale al fabbricato principale di cui al Corpo A, e viste le caratteristiche in cui versa, privo di impianti e di rifiniture, la consistenza ai fini del calcolo verrà conteggiata al 40%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Primo - Dep.Attrezzi	superf. esterna lorda	27,00	0,40	10,80
		27,00		10,80



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)Destinazione d'uso: **Residenziale**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio****Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2009

Zona: Podenzana (MS)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1900

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara - Comune di Podenzana;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Uffici del registro di Massa Carrara;
 Ufficio tecnico di Podenzana.

8.3 Valutazione corpi:**Corpo A – Abitazione principale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 248.287,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T. - Residenziale	134,00	€ 1.300,00	€ 174.200,00
P.T. - Porticato ingresso	5,50	€ 1.300,00	€ 7.150,00
P.T. - Balcone	2,75	€ 1.300,00	€ 3.575,00
S.1° Cantina <i>non</i> comunicante	12,40	€ 1.300,00	€ 16.120,00
S.1° Portico-loc. caldaia	4,20	€ 1.300,00	€ 5.460,00
S.1° Ripostiglio comunicante	14,50	€ 1.300,00	€ 18.850,00
S.2° -Ripostiglio h1,60	9,00	€ 1.300,00	€ 11.700,00
Corte - primi 25 mq.	2,50	€ 1.300,00	€ 3.250,00
Corte - gravata da servitù*	2,24	€ 1.300,00	€ 2.912,00
Corte - non gravata da servitù*	3,90	€ 1.300,00	€ 5.070,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 248.287,00
Valore corpo			€ 248.287,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 248.287,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 248.287,00

(*) : Servitù di passo carraio costituita da atto di Divisione del Notaio Isio Zannoni del 15.02.1975

-*. *-



Corpo B - Deposito Attrezzi al piano primo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.040,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
1°Piano - Dep.Attrezzi	10,80	€ 1.300,00	€ 14.040,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 14.040,00
Valore corpo	€ 14.040,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 14.040,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 14.040,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo "A" Abitazione principale	Abitazione in villini [A7]	190,99	€ 248.287,00	€ 248.287,00
Corpo "B" Dep.attrezzi al 1°Piano	Magazzini e locali di deposito [C2]	10,80	€ 14.040,00	€ 14.040,00

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%) € 39.349,05

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.440,00

Decurtazione in base allo stato d'uso e di manutenzione in particolare dovuto alla rimozione dei sanitari, delle porte interne, delle rubinetterie e dal parziale smontaggio degli impianti tecnologici e degli elementi che li compongono. € -7.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: *Beni non divisibili in quanto si ritiene più vantaggioso, visto lo stato dei luoghi, mantenere il deposito attrezzi di cui al corpo "B" come pertinenza del fabbricato principale, stimato al corpo "A".*

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 210.537,95**

Regime fiscale della vendita:

Immobile di proprietà privata ad uso abitativo, esente I.V.A.
Possibilità acquisto agevolazione "prima casa".

Data generazione:
22-11-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni



Elenco degli allegati:

- Documentazione fotografica;
- **Allegato 1:** *Atto di Donazione del 15.02.175 Rep. 26391, Fasc.8782;*
- **Allegato 2:** *Nota di trascrizione dell'Atto di Donazione di cui all'allegato 1, Reg. Part. 1090/1975;*
- **Allegato 3:** *Documentazione catastale (estratto di mappa, visure catastali, planimetrie in atti);*
- **Allegato 4.1:** *Urbanistica_Nulla Osta n. 407/1973;*
- **Allegato 4.2:** *Urbanistica_Concessione Edilizia n. 239/1985;*
- **Allegato 4.3:** *Urbanistica_D.I.A. n. 2170/2002;*
- **Allegato 4.4:** *Urbanistica_Attestazione di conformità in Sanatoria n. 193/2011;*
- **Allegato 5:** *Tavola 1 _Stato di fatto;*
- **Allegato 6:** *Tavola 2 _Servitù di passo secondo l'atto di costituzione;*
- **Allegato 7:** *Tavola 3 _Servitù di passa come di fatto esercitata;*
- **Allegato 8:** *Tavola 4 _Planimetria con punti di ripresa fotografica;*
- **Allegato 9:** *Atto di provenienza, Notaio A.Matteucci del 05.10.2011 Rep. 2881, Racc. 2290;*
- **Allegato 10:** *Estratto di matrimonio eseguita;*
- **Allegato 11:** *Certificato di residenza storico dell'esecutata;*
- **Allegato 12:** *Visure conservatoria RRII di Massa aggiornate;*
- **Allegato 13:** *Atto di vendita delle proprietà confinanti del 22.10.2019;*

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/09/2019

Data: 23/09/2019 - Ora: 11.45.07 Segue

Visura n.: T120316 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PODENZANA (Codice: G746)
Catasto Fabbricati	Provincia di MASSA
	Foglio: 15 Particella: 635 Sub.: 3

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	635 707 708 709	3			A/7	1	7 vani	Totale: 163 m ² Totale escluse aree scoperte**: 155 m ²	Euro 668,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA POSTICCIO n. 23 piano: T-S1-S2;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G746 - Sezione - Foglio 15 - Particella 635

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/08/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	635 707 708 709	3			A/7	1	7 vani		Euro 668,81	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/08/2012 protocollo n. MS0074204 in atti dal 22/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11365.1/2012)
Indirizzo		, VIA POSTICCIO n. 23 piano: T-S1-S2;										

Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
--------------------	--

Segue

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/08/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	635	3			A/7	1	7 vani		Euro 668,81	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/08/2011 protocollo n. MS0089098 in atti dal 22/08/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 27727.1/2011)
			707 708 709									

Indirizzo , VIA POSTICCIO n. 23 piano: T-S1-S2;

Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	635	3			A/7	1	7 vani		Euro 668,81	AMPLIAMENTO del 15/04/2011 protocollo n. MS0054096 in atti dal 15/04/2011 AMPLIAMENTO (n. 23610.1/2011)
			707 708 709									

Indirizzo , VIA PROVINCIALE PODENZANA n. 23 piano: T-S1-S2;

Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 05/10/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/10/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/10/2011 Repertorio n.: 2881 Rogante: ALESSANDRO MATTEUCCI Sede: CARRARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6930.1/2011)		

Situazione degli intestati dal 15/04/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` fino al 05/10/2011
DATI DERIVANTI DA	AMPLIAMENTO del 15/04/2011 protocollo n. MS0054096 in atti dal 15/04/2011 Registrazione: AMPLIAMENTO (n. 23610.1/2011)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/09/2019

Data: 23/09/2019 - Ora: 11.45.07 Segue

Visura n.: T120316 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	635	1			A/7	1	7 vani		Euro 668,81	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/06/2002 protocollo n. 55916 in atti dal 20/06/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7602.1/2002)
			707 708 709									
Indirizzo		LOCALITA' PAGLIADICCIO n. 23 piano: T;										
Notifica		-		Partita		-		Mod.58		624		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	635	1			A/7	1	7 vani		Euro 668,81 L. 1.295.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
			707 708 709									
Indirizzo		, PAGLIADICCI n. 23 piano: T;										
Notifica		-		Partita		356		Mod.58		624		

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	635	1			A/7	1	7 vani		L. 1.064	VARIAZIONE del 27/10/1988 in atti dal 08/10/1994 AMPL. (n. 520.1/1988)
			707 708 709									
Indirizzo		, PAGLIADICCI n. 23 piano: T;										
Notifica		-		Partita		356		Mod.58		624		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/09/2019

Data: 23/09/2019 - Ora: 11.45.08 Fine

Visura n.: T120316 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		15	635 707 708 709	1			A/4	6	3,5 vani		L. 315	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , PAGLIADICCI n. 23 piano: T;												
Notifica - Partita 356 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 18/04/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` fino al 15/04/2011
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/04/1998 Voltura in atti dal 24/06/1998 Registrazione: R.U.BISELLI GIANNINA (n. 3106.2/1998)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta` fino al 18/04/1998
			(8) Usufrutto fino al 18/04/1998
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/09/2019

Data: 23/09/2019 - Ora: 11.47.27 Segue

Visura n.: T121926 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PODENZANA (Codice: G746)
Catasto Fabbricati	Provincia di MASSA
	Foglio: 15 Particella: 573 Sub.: 5

INTESTATO

1	CNTMCR69B65G273E	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------------	--

Unità immobiliare dal 31/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	573	5			C/2	3	22 m ²	Totale: 28 m ²	Euro 97,71	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/10/2014 protocollo n. MS0100632 in atti dal 31/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 48574.1/2014)
Indirizzo		STRADA PROVINCIALE MONTEDIVALLI 20 piano: 1;										
Notifica				Partita		-		Mod.58		695		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G746 - Sezione - Foglio 15 - Particella 573

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	573	5			C/2	3	22 m ²		Euro 97,71	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2011 protocollo n. MS0100792 in atti dal 19/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 32910.1/2011)
Indirizzo		, VIA PROVINCIALE MONTEDIVALLI piano: 1;										
Notifica				Partita		-		Mod.58		695		

Visura storica per immobile

Data: 23/09/2019 - Ora: 11.47.27 Segue

Visura n.: T121926 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/09/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/09/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	573	5			C/2	3	22 m ²		Euro 97,71 L. 189.200	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/09/1997 in atti dal 16/10/1997 (n. 5541.2/1997)
Indirizzo		, LOCALITA' PAGLIADICCIO piano: 1;										
Notifica		-		Partita		1000816		Mod.58		695		
Annotazioni		rett.class.proposto dalla parte										

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	573	5			C/2	2	22 m ²		L. 160.600	COSTITUZIONE del 09/09/1997 in atti dal 09/09/1997 (n. B02114.1/1997)
Indirizzo		, LOCALITA' PAGLIADICCIO piano: 1;										
Notifica		-		Partita		1000752		Mod.58		695		
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 05/10/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' per 1/I in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/10/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/10/2011 Repertorio n.: 2881 Rogante: ALESSANDRO MATTEUCCI Sede: CARRARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6930.1/2011)	

Situazione degli intestati dal 18/04/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 05/10/2011
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/04/1998 Voltura in atti dal 24/06/1998 Registrazione: R.U.BISELLI GIANNINA (n. 3106.1/1998)	

Situazione degli intestati dal 09/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 18/04/1998
2			(8) Usufrutto fino al 18/04/1998
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 09/09/1997 in atti dal 09/09/1997 Registrazione: (n. B02114.1/1997)	



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/09/2019

Data: 23/09/2019 - Ora: 11.47.27 Fine

Visura n.: T121926 Pag: 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria