

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNIPOL BANCA S.P.A.**

contro: XXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. 117/2019
data udienza: 15/07/2020

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

Custode Giudiziario: **Avv. Francesca Ricci**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico
APPARTAMENTO AD USO
CIVILE ABITAZIONE

Esperto alla stima: Arch. Livia Mascagni
Codice fiscale: MSCLVI64P66F952T
Partita IVA: 01033520451
Studio in: Via Roma 78 - 54038 Montignoso
Email: livia.mascagni@gmail.com
Pec: livia.mascagni@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Ruga Alfio Maggiani n. 96 - Marina di Carrara - Carrara (MS) - 54033

Lotto Unico – APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

1 DATI CATASTALI

Corpo: A – APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Foglio **101**, particella **732**, subalterno **7**, indirizzo Ruga Alfio Maggiani n. 96, piano 2, comune CARRARA, categoria **A/2**, classe **4**, consistenza **8 vani**, superficie Totale: **142 mq.**, Totale escluse aree scoperte: **137 mq.**, rendita **€ 970,94**

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Creditori Iscritti: UNIPOL BANCA S.P.A.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: Si

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione **Marina di Carrara**
Ruga Alfio Maggiani n. 96

Lotto Unico - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Marcello Porfiri attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché l'estratto di mappa, la planimetria catastale e la visura storica catastale degli immobili presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa.

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 - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina di Carrara, Ruga Alfio Maggiani n. 96

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Sig. [REDACTED], [REDACTED]
per la quota di **1/1** diritto di proprietà., foglio **101**, particella **732**, subalterno **7**, indirizzo Ruga Alfio Maggiani n. 96, piano 2, comune CARRARA, categoria **A/2**, classe **4**, consistenza **8 vani**, superficie Totale: **142 mq.**, Totale escluse aree scoperte: **137 mq.**, rendita **€ 970,94**

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO n. 24225.1/2014 del 24/07/2014 protocollo n. MS0060465 in atti dal 24/07/2014;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 52509.1/2002 del 23/09/2002 protocollo n. 122184 in atti dal 23/09/2002;
- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 1211.2/1987 del 23/06/1997 in atti dal 09/04/1991; - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 1211.1/1987 del 23/06/1987 in atti dal 09/04/1987;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) - COMPRAVENDITA n. 1394.1/1987 del 29/06/1987 Voltura in atti dal 09/04/1991 Repertorio n. 89993 Rogante: Notaio TITO RAIMONDI Sede: Sarzana Registrazione: UR Sarzana;
- STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) - DONAZIONE n. 1788/1984 del 14/06/1984 Voltura in atti dal 09/04/1984 Repertorio n. 75282 Rogante: Notaio TITO RAIMONDI Sede: Sarzana Registrazione UR Sarzana Volume: 190 n. 1533 del 02/07/1984.

Confini: A sud-ovest con aria su corte comune pertinenziale; a sud-est con aria su Via Rinchiosa; a nord con aria su Ruga Alfio Maggiani; a ovest con altra unità immobiliare e con aria su corte comune pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: LIBERO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, Appartamento ad uso civile abitazione, è ubicato **in Ruga Alfio Maggiani n. 96, nella frazione di Marina di Carrara, Comune di Carrara (MS).**

Marina di Carrara è una località balneare della costa apuana, frazione del comune di Carrara, nota come località di villeggiatura e per la fiera annuale Marmotec. La frazione fa parte di un agglomerato urbano intervallato da pinete e parchi, che si estende senza soluzione di continuità tra il mare e il centro di Avenza, dove si trova la stazione ferroviaria di Carrara-Avenza, mentre a ovest si salda alla località ligure di Marinella di Sarzana.

Da ponente a levante, tra la zona portuale e il confine con la Liguria, il paese dispone di un'ampia spiaggia sabbiosa attrezzata con ombrelloni e cabine, che per la maggior parte dell'estensione è gestita da stabilimenti balneari privati.

Il tessuto urbano è intervallato da ampie pinete, tipiche delle città costiere della Versilia, ed il Comune di Carrara ha un progetto molto ambizioso per rendere parco la zona di Villa Ceci, un'antica residenza di fine ottocento, immersa in un'estesa area verde.

Di notevole interesse dal punto di vista turistico è il Club Nautico, che nel tempo ha sfornato delle importanti personalità della vela. È un punto di approdo facilmente raggiungibile ed attrezzato. Rilevanti anche alcune costruzioni del XX secolo, come Villa Giampaoli, Condominio di via Venezia e il Condominio Squassoni a ridosso tra Via Nuova del Mercato, oggi Via Fiorillo, e Via Nazario Sauro, l'antica Via delle Capanne.

A Marina di Carrara si trova un imponente complesso fieristico in grado di ospitare mostre e rassegne di ogni genere.

Un reticolo stradale regolare serve l'abitato di Marina, che vede quale lungomare l'asse formato dai viali Cristoforo Colombo e Giovanni da Verrazzano.

Marina di Carrara è posta nelle immediate vicinanze del casello di Carrara, lungo l'autostrada A12. L'appartamento oggetto di esecuzione fa parte di una palazzina realizzata intorno agli anni '50 edificata su tre piani fuori terra, ubicata all'interno di un nucleo di antica formazione. La zona è piuttosto amena ed appetibile: è infatti servita da infrastrutture, opere di urbanizzazione secondaria e più in generale da ogni genere di servizi che rendono agevole la vita di quartiere, anche in considerazione della stretta vicinanza agli stabilimenti balneari.

La tipologia edilizia dell'immobile in oggetto e del fabbricato di cui fa parte rispecchia le caratteristiche proprie del contesto della Via in cui è inserito, costituito in prevalenza da antichi edifici edificati su un numero limitato di piani con attività commerciali e/o locali di deposito al piano terra ed immobili ad uso residenziale ai piani superiori.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Carrara, Massa, La Spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Porto di Marina di Carrara, Parco delle Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Cave di Marmo di Carrara, Duomo di Carrara, Ex Ferrovia Marmifera, Castello Malaspina di Massa.

Principali collegamenti pubblici:

STAZIONE FERROVIARIA CARRARA-AVENZA: distanza 2,80 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI CARRARA: distanza 2,20 km.,

FERMATA AUTOBUS DI LINEA: distanza 2,20 km.,
 PORTO DI MARINA DI CARRARA: distanza 1,50 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note:

Si precisa che riguardo l'immobile in esecuzione, appartamento ad uso civile abitazione al secondo piano composto da ingresso, cucina abitabile, sala, 4 camere e 2 bagni, oltre balcone e terrazza, ammobiliato, è stato stipulato **CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO FAMILIARE** tra le seguenti parti:

- **Parte Locatrice:** Sig. [REDACTED], [REDACTED];
- **Parte Conduttrice:** Società [REDACTED] S.R.L. P. IVA/Cod. Fisc. N. n. [REDACTED] con sede in [REDACTED], nella persona della sua Legale Rappresentante [REDACTED]

Detto Contratto di Locazione è stato Registrato il 18/07/2018 presso l'Agenzia delle Entrate a Carrara, Ufficio Territoriale DPMS UT MASSA-CARRARA con i seguenti riferimenti:

- Ufficio: TZR
- Serie: 3T
- Numero: 2276
- Codice identificativo del Contratto: TZR18T002276000PG.

Dati generali del Contratto:

- Tipologia: L1 – Locazione di Immobile ad Uso abitativo
- Durata: dal 18/06/2018 al 17/06/2019 (12 mesi)
- Data di stipula: 18/06/2018
- Importo del canone: € 15.000,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.250,00 cadauna. Considerata la scadenza del suddetto Contratto per la data dello scorso 17/06/2019, parte conduttrice ha espresso richiesta di prorogare la Locazione per ulteriori 12 mesi, dal 18/06/2019 al 17/06/2020.

Il Sig. [REDACTED] ha dichiarato che le mensilità vengono regolarmente saldate.

Si veda nel merito di quanto sopra il Contratto di Locazione, la domanda di proroga e registrazione della stessa in allegato alla presente.

N.B. – Al momento del primo accesso con sopralluogo, effettuato il 19/12/2019, l'immobile è risultato occupato dai dipendenti della Società [REDACTED] S.R.L., in forza del suddetto Contratto di Locazione.

Poiché a causa dell'intercorsa emergenza sanitaria, l'udienza di Comparizione delle parti, nonché il deposito della presente relazione di stima CTU, hanno subito un rinvio di circa tre mesi, sono venuti a decadere i termini temporali stabiliti nella proroga del Contratto di Locazione (scadenza 17/06/2020).

Per quanto sopra, il nominato Custode Giudiziario, Avv. Francesca Ricci, ha provveduto in data 16/06/2020 a recarsi presso l'immobile per la consegna delle chiavi da parte conduttrice e nel Verbale di accesso (in allegato alla presente) così riporta:

“Oggi 16 giugno 2020 alle ore 13 in Marina di Carrara Via Ruga Maggiani 96 presso l'immobile di cui alla proc. Es. imm. Rg. 117/09 il Sig. [REDACTED] incaricato da [REDACTED] società conduttrice dell'immobile consegna al custode giudiziario Avv. Francesca Ricci le chiavi (6 mazzi) dell'immobile rilasciandolo libero da persone e cose in conseguenza alla scadenza del contratto e a seguito di disdetta inviata dal custode.

Da una verifica dello stato di manutenzione del bene, il custode rileva che lo stesso si presenta in discrete condizioni ed in particolare le stesse condizioni in cui era al momento del primo sopralluogo.

I beni mobili e l'arredo sono di proprietà del Sig. [REDACTED] e vengono lasciati all'interno dell'appartamento."

Nel Verbale di riconsegna dell'immobile, l'Avv. Francesca Ricci specifica inoltre che il deposito cauzionale pari ad € 2.500,00 versato dalla conduttrice al Sig. [REDACTED] dovrà essere allo stesso richiesto non essendo a ciò obbligato il custode giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A.** contro [REDACTED];

Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;**

Importo ipoteca: **€ 300.000,00**; Importo capitale: **€ 150.000,00**

A rogito del Notaio CARLO FRATI in data **11/02/2009** al Rep. n. **9741/3708**; Iscritta a MASSA CARRARA in data **13/02/2009** ai Rep. Gen. n. **1865/Rep. Part. n. 212.**

Note: LA BANCA HA MUTUATO, AI SENSI DELL'ART. 38 D.LGS. 385/93, ALLA PARTE FINANZIATA, SIGNORI [REDACTED] [REDACTED] (DEBITORE IPOTECARIO), [REDACTED] E [REDACTED] (ENTRAMBI IN QUALITA' DI DEBITORI NON DATORI), CHE HANNO ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO 150.000,00 (CENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO). LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL MUTUO IN ANNI 20 (VENTI) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, COMPRENSIVE DI CAPITALE E DI INTERESSI, AL TASSO INDICATO NELL'ARTICOLO 4 DELL'ISCRIVENDO ATTO, CON SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE MEDIANTE ADEBITO IN APPOSITO C/C BANCARIO DA TENERSI ACCESO PRESSO LA UNIPOL BANCA S.P.A. AL NOME DELLA PARTE FINANZIATA PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO, GIUSTA LE MODALITA' E LIMITI DI CUI AL SEPARATO INCARICO DI PAGAMENTO DELL'IMPORTO DI EURO 1.006,58 (MILLESEI VIRGOLA CINQUANTOTTO), COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO** a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A.** contro [REDACTED] [REDACTED];
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito dell' UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MASSA (MS) in data **23/08/2019** al Rep. n. **2199/2019** trascritto a MASSA CARRARA in data **01/10/2019** al Rep. Gen. n. **8625/Rep. Part. n. 6528.**

Note: UNIPOL BANCA SPA TRASCRIVE IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER L'IMPORTO DI COMPLESSIVI EURO 114.084,89=, OLTRE COMPETENZE, SPESE ED INTERESSI AL TASSO FISSO DEL 5,20% + 3% DI SPREAD DI MORA (SALVO IL RISPETTO DELLA NORMATIVA ANTIUSURA) MATURATI E MATURANDI DALLA DATA DELLA DOMANDA GIUDIZIALE AL SALDO EFFETTIVO, OLTRE SPESE DI NOTIFICA A MARGINE DEL PRECETTO E SUCCESSIVE OCCORRENDE, OLTRE IVA E CPA DI LEGGE, IN FORZA DI ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO, QUANTO A [REDACTED] [REDACTED], IN DATA 19/05/2019, SU MUTUO FONDIARIO N. 06/111/6199172 CONCESSO EX ARTT. 38 E S.S. D.LGS. 01/09/1993, N. 385 CON ATTO DELL'11.02.2009 A ROGITO NOTAIO DOTT. FRATI CARLO, NOTAIO ISCRITTO NEL COLLEGIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI LA SPEZIA E MASSA, REP N. 9741, RACC. N. 3708, REGISTRATO A CARRARA IN DATA 12.02.2009, SPEDITO IN FORMA ESECUTIVA IN DATA 26.02.2009 DI ORIGINALI EURO 150.000,00=;

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:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non sussiste Condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile reperire il certificato APE (Attestato di Prestazione Energetica) e di conseguenza venire a conoscenza dell'indice di prestazione energetica. Nel Contratto di Locazione citato nella presente, ne viene ad ogni modo indicata la presenza, come d'obbligo, con i seguenti estremi: Attestazione APE n. 23/2017 valida fino al 30/05/2027.

Avvertenze ulteriori: Si fa presente che a garanzia del mutuo richiesto dal Sig. [REDACTED], lo stesso ha sottoscritto con la UnipolSai Assicurazioni, su richiesta della Banca Unipol S.P.A., Polizza Multirischi dell'Abitazione n. [REDACTED] - Agenzia di Massa - Codice Subagenzia n. 734. I termini definiti nella suddetta polizza vengono in sintesi riportati qui di seguito. Si veda per migliori precisazioni il contratto integrale in allegato alla presente. Si precisa nel merito che dal mese di marzo 2020 alla data odierna il Sig. [REDACTED], per quanto riferito dall'Avvocato responsabile della

sede UnipolSai di Massa (MS) - Viale Roma n. 103-105, non ha ottemperato al pagamento delle rate concordate e sottoscritte nella suddetta polizza assicurativa: l'ultimo pagamento risale al 25/02/2019.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

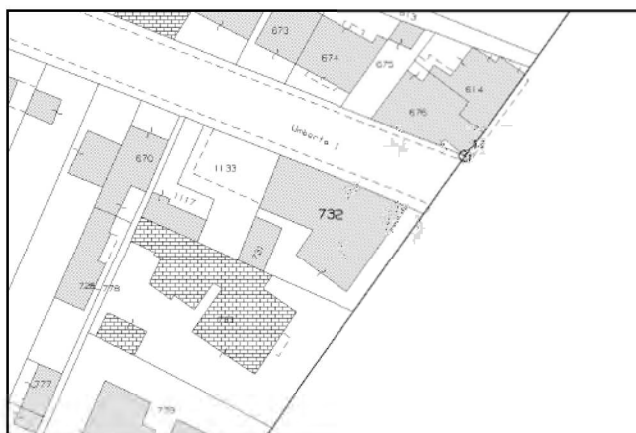
Sig. [REDACTED], [REDACTED]
per la quota di **1/1** diritto di proprietà.
dal **29/06/1987** ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio TITO RAIMONDI, in data **29/06/1987**, al Rep. n. **89.993**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **21/07/1987**, ai Reg. Gen. n. **5835/Reg. Part. n. 4334**.

Note:

Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** (Ultraventennale) il Sig. [REDACTED], come sopra generalizzato, acquista la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente, appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS) al Foglio 101 part. 732 sub. 7, dalla Sig.ra [REDACTED] (PROPIETARIA ULTRAVENTENNALE), [REDACTED]

N.B. - Si precisa nel merito che il Sig. [REDACTED], oltre all'appartamento, con il presente Atto, acquista anche altro immobile, corrispondente a garage pertinenziale all'appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara (MS) al **Foglio 101 part. 731 sub. 3**, immobile meglio individuato nell'estratto di mappa qui di seguito riportato ed in allegato alla presente.



Il suddetto bene non risulta ad ogni modo oggetto della presente procedura esecutiva, così come non è ricompreso nell'Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo dell'11/02/2009, trascritta a Massa Carrara il 13/02/2009 ai Reg. Gen. n. 1865, Reg. Part. n. 212.

Congiuntamente al nominato Custode Giudiziario, Avv. Francesca Ricci, in data 28/01/2020 si è comunque provveduto ad effettuare sopralluogo con verifiche e misurazioni del garage in questione.

Si precisa inoltre che la Sig.ra [REDACTED], come sopra generalizzata, è divenuta proprietaria degli immobili in oggetto così come segue:

- per la quota di 1/2 a seguito di **ATTO DI DONAZIONE** del 14/06/1984, Rep. n. 75.282, registrato a Sarzana il 02/07/1984 al n. 1533, trascritto a Massa il 04/07/1984, Reg. Part. n. 4112 (donazione di 1/2 da parte della figlia Sig.ra [REDACTED], [REDACTED])

- per la quota di 1/2 a seguito di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**, registrata il 21/04/1977 al Vol. 831, trascritta il 03/06/1977 ai Reg. Gen. n. 3267 Part. n 2790, in morte del marito Sig. [REDACTED], [REDACTED] deceduto il 27/11/1976.

Il Sig. [REDACTED], [REDACTED] acquistò l'immobile per la quota di proprietà di 1/1 dai Sigg. [REDACTED] fu

██████████ e la moglie ██████████ fu ██████████ con ATTO DI COMPRAVENDITA del 30/10/1954, trascritto il 18/11/1954 al Vol. 536 n. 3750, Reg. Part. n. 3394.

In quest'ultimo atto viene specificato quanto segue:

"Il Signor acquirente, oltre a tutte le altre parti condominiali del fabbricato in conformità al capo II° Titolo VII libro 3à del Codice Civile, ha il diritto in comunione col proprietario del quartiere di casa in primo piano sottostante a quello come sopra acquistato, del terrazzo praticabile che serve di copertura agli appartamenti suaccennati, e precisamente ad ognuno dei due appartamenti spetterà una quota pari alla metà della superficie dei singoli appartamenti."

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: Presentazione Pratica C.I.L.A. Tardiva in Sanatoria con Sanzione e successivo DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Edificazione di nuovo servizio igienico e paretina con apertura ad arco fra ingresso e disimpegno

Pratica C.I.L.A Tardiva - Spese Tecnico: € 1.000,00

Sanzione: € 1.000,00

Pratica DOCFA (Denuncia di Nuova Variazione Catastale): € 600,00

Tributi Catastali per DOCFA: € 50,00

Diritti Segreteria Comune di Carrara: € 60,00

Oneri Totali: **€ 2.710,00**

Note sulla conformità edilizia: Riguardo all'immobile in esecuzione si fa presente che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carrara non è stato reperito alcun titolo abilitativo; si può legittimare l'assenza di titoli edilizi per il fatto che il fabbricato in oggetto, facendo parte di un impianto strutturale di remota costruzione, ha avuto edificazione in tempi piuttosto antichi, di certo in data anteriore al 01/09/1967 (art. 40 Legge n. 47 del 28/02/1985). Si deduce dunque la legittimità del fabbricato stesso, almeno per quanto concerne la struttura muraria portante.

Come già specificato in precedenza l'immobile in oggetto, nella planimetria catastale attuale del 23/03/1987 Prot. n. 1211, presentata il 23/07/1987, viene rappresentato con una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto allo stato attuale dei luoghi, verificato e rilevato durante i vari sopralluoghi: è stato infatti edificato un secondo servizio igienico in adiacenza a quello esistente, nonché una paretina con apertura ad arco a separazione tra ingresso e disimpegno. Il Sig. ██████████ ha infatti dichiarato di aver proceduto in maniera autonoma, senza la presentazione di alcuna pratica edilizia presso il Comune di Carrara, alla realizzazione delle variazioni rispetto all'impianto originario, meglio rappresentate nei grafici di confronto tra la planimetria catastale e le planimetrie redatte dalla sottoscritta a seguito dei rilievi effettuati. Per la regolarizzazione dei suddetti interventi si rende necessaria il deposito presso il Comune di Carrara di Pratica C.I.L.A. Tardiva in Sanatoria con sanzione e successivamente la presentazione presso il Catasto di Denuncia di nuova Variazione Catastale (DOCFA).

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note generali sulla conformità:

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare, secondo le previsioni del **Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Carrara**, sono così caratterizzate dal punto di vista urbanistico:

- Per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Delibera C.C. n. 28 del 16/03/2012 Pubbl. BURT n. 22 del 30/05/2012: Sistema della pianura costiera Art. 8 NTA – **U.T.O.E. n. 3 Marina**.
- Per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera C.C. n. 64 dell'8/04/98 e successive modificazioni:
 - il fabbricato ricade in – Edifici "R" di recente costruzione – **R2 - edifici eterogenei e quelli costruiti con criteri regolari e/o pianificati** – *“sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria; la ristrutturazione edilizia r1 ad esclusione del rifacimento della copertura con tipologia diversa da quella preesistente, la demolizione e fedele ricostruzione r4 mantenendo la stessa sagoma. Per la sede distrettuale di Carrara centro ubicata in Piazza Sacco e Vanzetti di cui all'“Accordo di Programma per la realizzazione del Nuovo Presidio Ospedaliero delle Apuane di modifica dell'Accordo di Programma approvato con Decreto 18 novembre 2005 n.210 del Presidente della Giunta regionale” approvato con decreto 27 maggio 2013, n 93 del Presidente della Giunta Regionale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.79 della LR 1/05 e destinazioni d'uso previste per il per l'UTOE di appartenenza”;*
 - la corte pertinenziale ricade nella sottozona **H3** – *“rientrano in tale sottozona le aree a verde privato utilizzate a giardino all'interno del perimetro del centro edificato. Sono ammessi i seguenti interventi:*
 - *la sistemazione a giardino secondo quanto indicato al successivo articolo 16;*
 - *tali aree non possono essere frazionate e asservite ad altri immobili ai fini dello sfruttamento degli indici di edificabilità”.*
- Sottoposto ai seguenti Vincoli:
 - Pericolosità Geomorfologica G2
 - Vincolo Paesaggistico (D.lgs 42/2004)
 - Vincolo Idrogeologico (R.D. n. 3267/1923)
 - PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) – autorità di bacino: Pericolosità: 1; Rischio: 2.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel **Comune di Carrara (MS)**, viene di seguito più precisamente descritto:

- unità immobiliare costituita da **Appartamento di civile abitazione**, al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al **Fg. 101, part. 732, sub. 7** – Piano **2**, categoria **A/2**, classe **4**, Consistenza **8 vani**, Superficie Catastale Totale: **142 mq.** Totale escluse aree scoperte: **137 mq.**, Rendita € **970,94**, sito in Marina di Carrara - Ruga Alfio Maggiani dei Mille n. 96, - Comune di Carrara (MS).

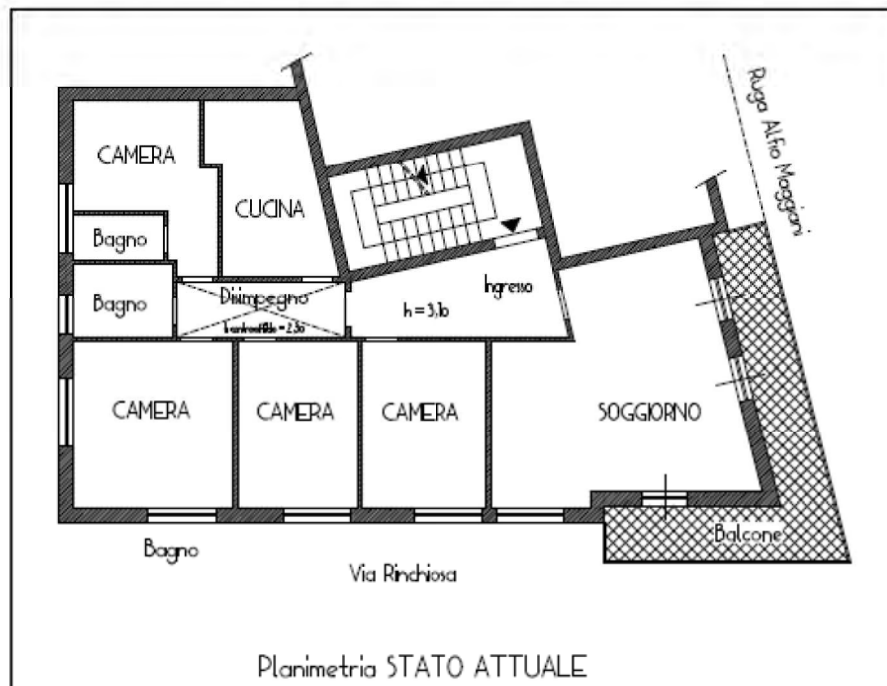
L'immobile fa parte di un fabbricato di antica edificazione, presumibilmente risalente ai primi anni del 1950, edificato su tre piani fuori terra con area pertinenziale comune, nella quale è presente altro piccolo fabbricato, identificato alla particella 731, probabilmente edificato in tempi successivi e dove trovano ubicazione tre locali adibiti a garage, uno dei quali, al sub. 3, è di proprietà del debitore Sig. ██████████; tale immobile non risulta ad ogni modo oggetto della presente procedura esecutiva, così come non è ricompreso

nell'ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo dell'11/02/2009, trascritta a Massa Carrara il 13/02/2009 ai Reg. Gen. n. 1865, Reg. Part. n. 212.

Congiuntamente al nominato Custode Giudiziario, Avv. Francesca Ricci, in data 28/01/2020 si è comunque provveduto ad effettuare il sopralluogo con verifiche e misurazioni del garage in questione. L'accesso principale su Ruga Alfio Maggiani immette ad un androne e una scala comuni, entrambi pavimentati in marmo.

Al secondo e ultimo piano si trova l'appartamento, costituito da ingresso e disimpegno di distribuzione, dai quali si raggiungono la cucina, una camera con bagno, altro servizio igienico, tre camere ed un ampio soggiorno con camino, dal quale si raggiunge un balcone ad angolo di circa 18,00 mq. che si affaccia su Ruga Alfio Maggiani e Via Rinchiosa.

Per meglio comprendere la distribuzione interna degli immobili in esecuzione si vedano qui di seguito e in allegato al n. 2 le planimetrie redatte dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.



Il bagno più piccolo, a servizio della camera in adiacenza alla cucina, non risulta presente nei grafici della planimetria catastale: lo stesso è stato edificato infatti in autonomia dal Sig. ██████ senza la presentazione presso il Comune di Carrara di adeguato permesso edilizio; sempre a differenza della planimetria catastale è stata realizzata anche una parete con apertura ad arco a divisione tra l'ingresso e il disimpegno. Nel vano del disimpegno è inoltre presente un controsoffitto realizzato in legno, che riduce l'altezza del medesimo vano a ca. 2.30 ml.

Come specificato nell'Atto di Compravendita del 30/10/1954, trascritto il 18/11/1954 al Vol. 536 n. 3750, Reg. Part. n. 3394, il proprietario dell'appartamento, oltre al diritto su tutte le parti condominiali del fabbricato, gode del diritto di proprietà, in comunione col proprietario dell'appartamento sottostante, del terrazzo praticabile di copertura al fabbricato, raggiungibile dal vano scala comune, più precisamente ad ognuno dei due appartamenti spetta una quota di superficie del medesimo terrazzo pari alla metà della superficie dei singoli appartamenti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████ - Residenza: ██████ - Stato

Civile: LIBERO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **228,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile, al momento dei sopralluoghi, è risultato in buono stato di conservazione, fatta eccezione per alcune superfetazioni di muffa dovute ad infiltrazioni dal tetto a terrazza, visibili nel soffitto della cucina al di sopra della finestra.

L'intero appartamento, compresa la cucina e ad eccezione dei due bagni, è interamente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di colore beige di grande pezzatura; la cucina è rivestita con piastrelle in materiale ceramico di colore chiaro. Il bagno più grande, dotato di lavabo, water, bidet e vasca da bagno, è pavimentato e rivestito in ceramica di colore bianco; del medesimo materiale anche la pavimentazione ed il rivestimento del bagno più piccolo, dotato di lavabo, water, bidet e doccia.

Il balcone è pavimentato in mattonelline finto cotto e presenta parapetto costituito da una parte in muratura (circa 30 cm. di altezza), sovrastata da ringhiera in ferro verniciata di verde.

Gli infissi interni sono in legno laccato di colore bianco; gli infissi esterni sono anch'essi in legno laccato di colore bianco, sono protetti da tapparelle avvolgibili di colore verde e presentano soglie e davanzali in marmo.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a gas con caldaia ubicata nella cucina Alcune stanze presentano inoltre impianto a pompa di calore (climatizzatore) con elemento esterno posto all'esterno nei pressi della caldaia.

Alla terrazza sovrastante l'appartamento si giunge attraverso il vano scala comune. È pavimentata in parte con gres porcellanato per esterni ed in parte è ancora visibile la pavimentazione in carta catramata di protezione per la copertura; la protezione è costituita da una ringhiera metallica verniciata di verde.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. APPARTAMENTO	superf. esterna lorda	140,00	1,00	140,00
SUP. BALCONE	superf. esterna lorda	18,00	0,25	4,50
SUP. TERRAZZA (tetto)	superf. esterna lorda	70,00	0,35	24,50
		228,00		169,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;

Uffici del registro di CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI CARRARA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate).

8.3 Valutazione corpi:**A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 388.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. APPARTAMENTO	140,00	€ 2.300,00	€ 322.000,00
SUP. BALCONE	4,50	€ 2.300,00	€ 10.350,00
SUP. TERRAZZA (tetto)	24,50	€ 2.300,00	€ 56.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 388.700,00
Valore corpo			€ 388.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 388.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 388.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	169,00	€ 388.700,00	€ 388.700,00

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%)	€ 58.305,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.710,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 327.685,00
--	---------------------

Montignoso, 29 giugno 2020

L'Esperto alla stima
Arch. Livia Mascagni

TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 117/2019 R.G.E.

UNIPOL BANCA S.P.A.

Contro


G. E. Dott.ssa ELISA PINNA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

C.T.U. Arch. LIVIA MASCAGNI

ALLEGATO 3

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Visura storica per immobile

Data: 12/11/2019 - Ora: 18.26.38 Segue

Visura n.: T333431 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/11/2019

Dati della richiesta	Comune di CARRARA (Codice: B832)
Catasto Fabbricati	Provincia di MASSA
	Foglio: 101 Particella: 732 Sub.: 7

INTESTATO

1												(1) Proprietà
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------

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		101	732	7	1		A/2	4	8 vani	Totale: 142 m ² Totale escluse aree scoperte**: 137 m ²	Euro 970,94	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		RUGA ALFIO MAGGIANI piano: 2;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B832 - Sezione - Foglio 101 - Particella 732

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/07/2014

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		101	732	7	1		A/2	4	8 vani		Euro 970,94	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/07/2014 protocollo n. MS0060465 in atti dal 24/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 24225.1/2014)
Indirizzo		, RUGA ALFIO MAGGIANI piano: 2;										

Visura storica per immobile

Data: 12/11/2019 - Ora: 18.26.38 Segue

Visura n.: T333431 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/11/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/2002

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		101	732	7	1		A/2	4	8 vani		Euro 970,94	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/09/2002 protocollo n. 122184 in atti dal 23/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52509.1/2002)
Indirizzo , VIA ALFIO RUGA MAGGIANI piano: 2;												

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		101	732	7	1		A/2	4	8 vani		Euro 970,94 L. 1.880.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VIA MAGGIANI piano: 2;												
Notifica - Partita 1012417 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 23/06/1987 (antecedente all' 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		101	732	7	1		A/2	4	8 vani		L. 2.224	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/06/1987 in atti dal 09/04/1991 (n. 1211.2/1987)
Indirizzo , VIA MAGGIANI piano: 2;												
Notifica - Partita 1012417 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 23/06/1987 (antecedente all' 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		101	732	7	1		A/2	4	8 vani		L. 2.224	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/06/1987 in atti dal 09/04/1991 (n. 1211.1/1987)
Indirizzo , VIA UMBERTO I piano: 2;												

Visura storica per immobile

Data: 12/11/2019 - Ora: 18.26.38 Fine

Visura n.: T333431 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/11/2019

Notifica	-	Partita	1012417	Mod.58	-
----------	---	---------	---------	--------	---

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		101	732	7	1		A/2	4	8,5 vani		L. 2.363	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												, VIA UMBERTO I piano: 2;
Notifica	-	Partita	9023	Mod.58	-							

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/06/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/1987 Voltura in atti dal 09/04/1991 Repertorio n.: 89993 Rogante: TITO RAIMONDI Sede: SARZANA Registrazione: UR Sede: SARZANA n: 242 del 14/07/1987 COMPRAVENDITA (n. 1394.1/1987)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta' fino al 29/06/1987
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/1984 Voltura in atti dal 09/04/1991 Repertorio n.: 75282 Rogante: DR TITO RAIMONDI Sede: SARZANA Registrazione: UR Sede: SARZANA Volume: 190 n: 1533 del 02/07/1984 DONAZIONE (n. 1788.1/1984)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 14/06/1984
2	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 14/06/1984
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

Data: 04/03/2020 - Ora: 08.05.30 Segue

Visura n.: T4643 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2020

Dati della richiesta	Comune di CARRARA (Codice: B832)
Catasto Fabbricati	Provincia di MASSA Foglio: 101 Particella: 731 Sub.: 3

INTESTATO

1												(1) Proprietà
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------

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		101	731	3	1		C/6	12	11 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 73,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		RUGA ALFIO MAGGIANI piano: T;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B832 - Sezione - Foglio 101 - Particella 731

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/07/2014

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		101	731	3	1		C/6	12	11 m ²		Euro 73,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/07/2014 protocollo n. MS0060461 in atti dal 24/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 24221.1/2014)
Indirizzo		, RUGA ALFIO MAGGIANI piano: T;										

Visura storica per immobile

Data: 04/03/2020 - Ora: 08.05.30 Segue

Visura n.: T4643 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2020

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/2002

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		101	731	3	1		C/6	12	11 m ²		Euro 73,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/09/2002 protocollo n. 122183 in atti dal 23/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52508.1/2002)
Indirizzo , VIA ALFIO RUGA MAGGIANI piano: T;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

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		101	731	3	1		C/6	12	11 m ²		Euro 73,85 L. 143.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VIA MAGGIANI piano: T;												
Notifica - Partita 1012417 Mod.58 -												

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		101	731	3	1		C/6	12	11 m ²		L. 245.300	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VIA MAGGIANI piano: T;												
Notifica - Partita 1012417 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 23/06/1987 (antecedente all' 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		101	731	3	1		C/6	12	11 m ²		L. 363	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/06/1987 in atti dal 09/04/1991 (n. 1212.1/1987)
Indirizzo , VIA MAGGIANI piano: T;												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2020

Data: 04/03/2020 - Ora: 08.05.30 Fine

Visura n.: T4643 Pag: 3

Notifica	-	Partita	1012417	Mod.58	-
----------	---	---------	---------	--------	---

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		101	731	3	1		C/6	12	11 m ²		L. 363	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
, VIA RINCHIESA piano: T;												
Notifica												
-												
Partita												
9023												
Mod.58												
-												

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/06/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/1987 Voltura in atti dal 09/04/1991 Repertorio n.: 89993 Rogante: TITO RAIMONDI Sede: SARZANA Registrazione: UR Sede: SARZANA n: 242 del 14/07/1987 COMPRAVENDITA (n. 1394.1/1987)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 29/06/1987
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/1984 Voltura in atti dal 09/04/1991 Repertorio n.: 75282 Rogante: DR TITO RAIMONDI Sede: SARZANA Registrazione: UR Sede: SARZANA Volume: 190 n: 1533 del 02/07/1984 DONAZIONE (n. 1788.1/1984)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 14/06/1984
2			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 14/06/1984
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

TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 117/2019 R.G.E.

UNIPOL BANCA S.P.A.

Contro


G. E. Dott.ssa ELISA PINNA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

C.T.U. Arch. LIVIA MASCAGNI

ALLEGATO 4

**VISURE CONSERVATORIA
REGISTRI IMMOBILIARI**

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

Data 29/06/2020 Ora 17:25:36
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T264630 del 29/06/2020

per immobile
Richiedente MSCLVI

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CARRARA (MS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 101 - Particella 732 - Subalterno 7
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 29/06/2020

Elenco immobili

Comune di CARRARA (MS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0101 Particella 00732 Subalterno 0007

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 21/07/1987 - Registro Particolare 4334 Registro Generale 5835
Pubblico ufficiale RAIMONDI TITO Repertorio 89993 del 29/06/1987
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
Immobili attuali
2. ISCRIZIONE del 13/02/2009 - Registro Particolare 212 Registro Generale 1865
Pubblico ufficiale FRATI CARLO Repertorio 9741/3708 del 11/02/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 01/10/2019 - Registro Particolare 6528 Registro Generale 8625
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2199/2019 del 23/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI MASSA

n. T 124321 del 06/03/2020

Inizio ispezione 06/03/2020 11:49:09

Richiedente MSCLVI per conto di 80001780453

Tassa versata € 3,60


Nota di trascrizione

Registro generale n. 5835

Registro particolare n. 4334

Data di presentazione 21/07/1987

MOD. 300
MODULARIO
F - TASSE - 144



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE
 ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI MASSA

NOTA DI TRASCRIZIONE

Bolli --0800
 in modo virtuale

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 1.2em;">21 LUG. 1987</div>	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 1.5em;">24</div>	N. DI REGISTRO GENERALE <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 1.5em;">5835</div>	N. DI REGISTRO PARTICOLARE <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 1.5em;">4334</div>
--	---	---	--

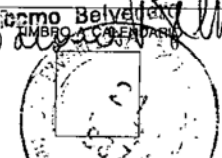
QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO											
FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE ATTO NOTARILE PUBBLICO										
ESTREMI DEL TITOLO	DATA	GG	MM	AA	NUMERO DEL REPERTORIO						
		29	06	87		89.993					
PUBBLICO UFFICIALE AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA	COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE)									
	1	RAIMONDI TITO									
	SEDE: COMUNE	SARZANA				PROVINCIA (SIGLA)	SP				
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE											
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE COMPRAVENDITA								CODICE	112	
	PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO <input type="checkbox"/>										
PRESENZA DI CONDIZIONE	SOSPENSIVA <input type="checkbox"/>	RISOLUTIVA <input type="checkbox"/>	TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO	INIZIALE	GG	MM	AA	FINALE	GG	MM	AA
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE									CODICE	
	DESCRIZIONE									CODICE	
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE	GG	MM	AA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA	<input type="checkbox"/>	RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO	<input type="checkbox"/>			
ALTRI DATI											
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA	GG	MM	AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE						
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A <input type="checkbox"/>			QUADRO B <input type="checkbox"/>			QUADRO C <input type="checkbox"/>				
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBBL. UFFIC. O AUTORITÀ EMITTENTE)	COGNOME E NOME										

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO DI PAGINE	4	IMPOSTA IPOTECARIA L.		ESEGUITA LA FORMALITÀ.
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	1	PENA PECUNIARIA L.		ESATTE LIRE _____
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	1	BOLLO L.	6500	
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	1	DIRITTO SCRITTURATO L.		
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA L.	3500	
PRENOT. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE L.	10'900	

IL CONSERVATORE
IL GERENTE
 Franco Belvedere
 UMBRO - CARRARA



QUADRO C - SOGGETTI

PROGRESS. SOGGETTO	PROGRESS. RIGA PER SOGGETTO	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				SEDE LEGALE (COMUNE)		PROV.
		COGNOME	NOME	SESSO	DATA DI NASCITA	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROV.
CODICE FISCALE		REG. CONIUGI O NATURA DEL BENE	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE E RELATIVO PREZZO O VALORE					PROGRESS. UNITA' NEGOZIALE
C/S/P	PROG. SOGG.	QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO	COD.	RISERVA	PREZZO O VALORE		

A FAVORE

1	1	PROV. ME					
CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE	COD.	RIS.	PREZZO	PROGR.
[REDACTED]		1 / 1	PIENA PROPRIETA'	01		65.000.000	1
		/				.000	
		/				.000	
		/				.000	
		/				.000	
		/				.000	
		/				.000	

CONTRO

1	1	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE	COD.	RIS.	PREZZO	PROGR.		
[REDACTED]		1 / 1	PIENA PROPRIETA'	01		65.000.000	1		
		/				.000			
		/				.000			
		/				.000			
		/				.000			
		/				.000			
		/				.000			

029771



Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI MASSA n. T 124321 del 06/03/2020
Inizio ispezione 06/03/2020 11:49:09
Richiedente MSCLVI per conto di 80001780453 Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1865
Registro particolare n. 212 Presentazione n. 9 del 13/02/2009

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

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 11/02/2009 Numero di repertorio 9741/3708
Notaio FRATI CARLO Codice fiscale FRT CRL 64P25 B832 A
Sede CARRARA (MS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 150.000,00 Tasso interesse annuo 5,2% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 300.000,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune B832 - CARRARA (MS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 101 Particella 732 Subalterno 7
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 8 vani
CIVILE
Indirizzo VIA ALFIO RUGA MAGGIANI N. civico -
Piano 2

Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI MASSA

n. T 124321 del 06/03/2020

Inizio ispezione 06/03/2020 11:49:09

Richiedente MSCLVI per conto di 80001780453

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1865

Registro particolare n. 212

Presentazione n. 9 del 13/02/2009

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale UNIPOL BANCA S.P.A.

Sede BOLOGNA (BO)

Codice fiscale 03719580379

Domicilio ipotecario eletto

BOLOGNA - PIAZZA
DELLA COSTITUZIONE 2

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE NON DATORE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA HA MUTUATO, AI SENSI DELL'ART. 38 D.LGS. 385/93, ALLA PARTE FINANZIATA, SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED], CHE HANNO ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO 150.000,00 (CENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO). LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL MUTUO IN ANNI 20 (VENTI) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, COMPRENSIVE DI CAPITALE E DI INTERESSI, AL TASSO INDICATO NELL'ARTICOLO 4 DELL'ISCRIVENDO ATTO, CON SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE MEDIANTE ADDEBITO IN APPOSITO C/C BANCARIO DA TENERSI ACCESSO PRESSO LA UNIPOL BANCA S.P.A. AL NOME DELLA PARTE FINANZIATA PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO, GIUSTA LE MODALITA' E LIMITI DI CUI AL SEPARATO INCARICO DI PAGAMENTO DELL'IMPORTO DI EURO 1.006,58 (MILLESEI VIRGOLA CINQUANTOTTO), COME DA PIANO DI

Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI MASSA

n. T 124321 del 06/03/2020

Inizio ispezione 06/03/2020 11:49:09

Richiedente MSCLVI per conto di 80001780453

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1865

Registro particolare n. 212

Presentazione n. 9 del 13/02/2009

AMMORTAMENTO, CHE TROVASI ALLEGATO ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "D". LE PARTI SI DATE RECIPROCAMENTE ATTO CHE L'ESISTENZA PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO DEL SUDDETTO C/C E DELLE NORMALI CONDIZIONI DI ADDEBITABILITA' SUL MEDESIMO DELLE SINGOLE RATE DEL MUTUO COSTITUISCONO PRESUPPOSTI ESSENZIALI PER LA PERMANENZA DEL MUTUO DI CUI ALL'ISCRIVENDO CONTRATTO; PERTANTO IL LORO VENIRE MENO AD INIZIATIVA DELLA PARTE FINANZIATA VERRA' CONSIDERATO COME MANIFESTAZIONE DELLA VOLONTA' DI ESTINGUERE ANTICIPATAMENTE IL PRESENTE MUTUO CON CONSEGUENTE APPLICAZIONE DI QUANTO PREVISTO DALL'ISCRIVENDO CONTRATTO E DALL'ALLEGATO CAPITOLATO. PER IL PERIODO DI GIORNI INTERCORRENTE TRA LA DATA DI EROGAZIONE E L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, LA PARTE FINANZIATA CORRISPONDE IN PAGAMENTO, IN VIA ANTICIPATA, GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO INIZIALE INDICATO ALL'ART. 4) DELL'ISCRIVENDO ATTO, AUTORIZZANDO LA BANCA A DECURTARE DELLA SOMMA CORRISPONDENTE L'IMPORTO EROGATO. IL TASSO DI INTERESSE CONTRATTUALE PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO, E' FISSATO NELLA MISURA DEL 5,20% (CINQUE VIRGOLA VENTI PER CENTO) NOMINALE ANNUO, PAGABILE IN VIA POSTICIPATA CON CONTEGGIO GIORNI 360/360, CORRISPONDENTE AD UN TASSO EFFETTIVO ANNUO DEL 5,33% (CINQUE VIRGOLA TRENTATRE PER CENTO). L'I.S.C. - INDICATORE SINTETICO DI COSTO E' PARI AL 5,61% (CINQUE VIRGOLA SESSANTUNO PER CENTO). GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI I CASI PREVISTI NELL'ISCRIVENDO CONTRATTO E NELL'ALLEGATO CAPITOLATO, SARANNO CALCOLATI AL TASSO DELL'OPERAZIONE MAGGIORATO DI 3 (TRE) PUNTI (SALVO IL RISPETTO DELLA NORMATIVA ANTIUSURA), CONTEGGIO GIORNI 365/365. L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO PRODUCE INTERESSI, NELLA MISURA INDICATA AL COMMA PRECEDENTE, DAL GIORNO DELLA SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO, A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL SIGNOR [REDACTED] A GARANZIA DEL PIENO ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON L'ISCRIVENDO ATTO E DA ESSO DIPENDENTI ED IN SPECIAL MODO DEL RIMBORSO DEL CAPITALE MUTUATO, DEL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI CONTRATTUALI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, AL TASSO DEL 5,20% (CINQUE VIRGOLA VENTI PER CENTO) NOMINALE ANNUO, DELL'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, DEGLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA DALL'ART. 4 DELL'ISCRIVENDO ATTO, DELLE COMMISSIONI ED OGNI ALTRA COMPETENZA E SPESA, COMPRESSE QUELLE GIUDIZIALI E STRAGIUDIZIALI ANCHE SE IRRIPETIBILI, DEL RIMBORSO DEI PREMI DI ASSICURAZIONE INCENDIO DALLA "BANCA" EVENTUALMENTE ANTICIPATI, DEL RIMBORSO DI OGNI SPESA ANCHE FUTURA DI CARATTERE FISCALE CUI EVENTUALMENTE FOSSE TENUTA IN RELAZIONE ALL'ISCRIVENDO CONTRATTO E DI QUANTO ALTRO DOVUTO IN FORZA DI LEGGE, HA COSTITUITO A FAVORE DELLA UNIPOL BANCA S.P.A., PER LA QUALE HA ACCETTATO IL PRENOMINATO SUO RAPPRESENTANTE, IPOTECA VOLONTARIA PER LA SOMMA DI EURO 300.000,00 (TRECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SOPRA I BENI OGGETTO DELLA PRESENTE NOTA. LA BANCA, HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE IN BOLOGNA, PIAZZA DELLA COSTITUZIONE N. 2, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART. 39 DEL D.LGS. 385/93.

Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI MASSA

n. T 124321 del 06/03/2020

Inizio ispezione 06/03/2020 11:49:09

Richiedente MSCLVI per conto di 80001780453

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8625

Registro particolare n. 6528

Presentazione n. 6 del 01/10/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 23/08/2019

Numero di repertorio 2199/2019

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Codice fiscale 800 023 30456

Sede MASSA (MS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Richiedente

Indirizzo VIA CLAVATURE N. 18 BOLOGNA (BO)

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B832 - CARRARA (MS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 101

Particella 732

Subalterno 7

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 8 vani

CIVILE

Indirizzo VIA ALFIO RUGA MAGGIANI

N. civico -

Piano 2

Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI MASSA

n. T 124321 del 06/03/2020

Inizio ispezione 06/03/2020 11:49:09

Richiedente MSCLVI per conto di 80001780453

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8625

Registro particolare n. 6528

Presentazione n. 6 del 01/10/2019

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale UNIPOL BANCA SPA

Sede BOLOGNA (BO)

Codice fiscale 03719580379

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

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

UNIPOL BANCA SPA TRASCRIVE IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER L'IMPORTO DI COMPLESSIVI EURO 114.084,89=, OLTRE COMPETENZE, SPESE ED INTERESSI AL TASSO FISSO DEL 5,20% + 3% DI SPREAD DI MORA (SALVO IL RISPETTO DELLA NORMATIVA ANTIUSURA) MATURATI E MATURANDI DALLA DATA DELLA DOMANDA GIUDIZIALE AL SALDO EFFETTIVO, OLTRE SPESE DI NOTIFICA A MARGINE DEL PRECETTO E SUCCESSIVE OCCORRENDE, OLTRE IVA E CPA DI LEGGE, IN FORZA DI ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO, QUANTO A [REDACTED] [REDACTED], IN DATA 19/05/2019, SU MUTUO FONDIARIO N. 06/111/6199172 CONCESSO EX ARTT. 38 E S.S. D.LGS. 01/09/1993, N. 385 CON ATTO DELL'11.02.2009 A ROGITI NOTAIO DOTT. FRATI CARLO, NOTAIO ISCRITTO NEL COLLEGIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI LA SPEZIA E MASSA, REP. N. 9741, RACC. N. 3708, REGISTRATO A CARRARA IN DATA 12.02.2009, SPEDITO IN FORMA ESECUTIVA IN DATA 26.02.2009 DI ORIGINALI EURO 150.000,00=;

TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 117/2019 R.G.E.

UNIPOL BANCA S.P.A.

Contro


G. E. Dott.ssa ELISA PINNA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

C.T.U. Arch. LIVIA MASCAGNI

ALLEGATO 5

DOCUMENTI CONTRATTO LOCAZIONE



CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO FORESTIERA

- Il sig. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] in seguito
denominato per brevità "parte locatrice";
- e
- la Spett. Società [REDACTED] S.R.L. P. iva/ Cod. fisc. [REDACTED] 5 con sede in
[REDACTED], nella persona della sua Legale
Rappresentante [REDACTED]
[REDACTED] di seguito
denominata "parte conduttrice".

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

1. Nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile la parte locatrice concede in locazione transitoria (uso foresteria) alla conduttrice, che accetta, un alloggio sito in Comune di Carrara (MS), in via Maggiani n. 96, piano secondo composto da ingresso, cucina abitabile, sala, 4 camere e 2 bagni, oltre balcone e terrazza, ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti. Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:
Foglio 101, Particella 732, subalterno 7, categoria A/2, vani 8, rendita cat. € 970,94.
2. La parte conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici n. 23/2017 valida fino al 30/05/2027.

3. L'alloggio viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e piaciuto, in buone condizioni di manutenzione e completamente arredato come da inventario a parte sottoscritto dai contraenti e dovrà essere restituito nelle medesime condizioni, compresa la pulizia dei locali, fatto salvo il deterioramento dovuto al normale uso.
4. E' espressamente vietata l'esecuzione di opere, addizioni e migliorie senza la preventiva autorizzazione scritta della Locatrice.
5. La Conduttrice ha domicilio nella propria sede legale in [REDACTED] [REDACTED] dichiarando di utilizzare l'alloggio esclusivamente per sopperire a necessità contingenti di propri dipendenti e/o collaboratori.
6. La durata della locazione viene convenuta in mesi 12 (dodici) con inizio dal giorno 18/06/2018 e terminerà il giorno 17/06/2019.
7. Tenuto conto che l'alloggio verrà ceduto ad un dipendente è consentita alla parte conduttrice la facoltà di recedere dal presente contratto in qualsiasi momento e per qualsivoglia motivo con preavviso di almeno 2 (due) mesi da comunicarsi a mezzo raccomandata a.r. .
8. Il corrispettivo della locazione viene convenuto nella complessiva somma annua di € 15.000,00. (euro quindicimila/00), da pagarsi in 12 (dodici) rate mensili anticipate di € 1.250,00 (euro milleduecentocinquanta/00) cadauna, entro e non oltre il 10 di ogni mese, a mezzo bonifico bancario, presso il seguente iban: **IT29 S060 3024 5000 0003 5228 872** intestato a [REDACTED] [REDACTED].
9. Sono inoltre a carico della parte conduttrice le spese di amministrazione ordinaria, che per legge sono a carico del conduttore quantificate forfettariamente circa € 30 (euro trenta/00) mensili da corrispondere contestualmente al canone di locazione.
10. Oltre al canone di locazione e le spese di amministrazione, sono a carico della parte conduttrice le utenze (luce, gas, Imposta rifiuti solidi urbani, manutenzione ordinaria



impianto di riscaldamento, ecc...) che provvederà a fare le volture necessarie; le utenze di luce, acqua calda, gas risultano già attive al momento della consegna dell'immobile.

11. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della parte conduttrice, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora la parte conduttrice, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della legge n. 392/78.
12. A garanzia degli obblighi contrattuali la parte conduttrice costituisce un deposito cauzionale di € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00) pari a n. 2 mensilità del canone di locazione, non imputabile in conto canoni, e infruttifero di interessi da restituire entro 7 giorni dalla riconsegna dell'immobile, salvo il regolare adempimento di tutte le norme del presente contratto, ivi compresi i pagamenti regolari e aggiornati delle utenze. Contestualmente alla riconsegna dell'immobile, di cui il conduttore ne darà avviso con congruo anticipo, si procederà all'ispezione dei locali ed all'inventario di eventuali danni o difformità in contraddittorio fra le parti.
13. Il conduttore dichiara di avere visitato l'unità immobiliare data in locazione e di averla trovata adatta all'uso convenuto in buono stato locativo con impianti ed elettrodomestici funzionanti e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode, pertanto si obbliga, tramite i suoi dipendenti che occupano l'alloggio, a custodirla e ad utilizzarla in modo civile, senza causare fastidi, molestie o danni a terzi, anche nel rispetto del Regolamento di Condominio, ove esistente, esonerando peraltro la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che le potessero derivare da fatto colposo o doloso di altri inquilini o di terzi in genere, tranne colpa grave e manifesta

del locatore.

14. Il conduttore ed i suoi occupanti dovranno consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore ove ne abbia, motivandola, necessità, previo preavviso.
15. Nel caso di rinnovo del contratto e comunque di prosecuzione oltre la data del 16/06/2019, si dovrà aggiornare il canone a seconda della variazione accertata dall'ISTAT per l'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e di impiegati, con riferimento alle variazioni intercorse nell'anno precedente e così di seguito per eventuali futuri anni.
16. Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al conduttore. Questi anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.
17. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
18. L'inadempienza da parte del Conduttore anche ad uno solo dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
19. Il Locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31.12.1996 n° 675 e art. 13 reg. UE n. 679/2016).
20. A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, la parte conduttrice elegge domicilio nei locali a lei locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
21. La parte conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.
22. Le clausole di cui alla presente scrittura privata sono valide ed efficaci tra le parti se



non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione in quanto applicabili. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

Carrara, li 18 Giugno 2018



PARTE LOCATRICE



PARTE CONDUTTRICE

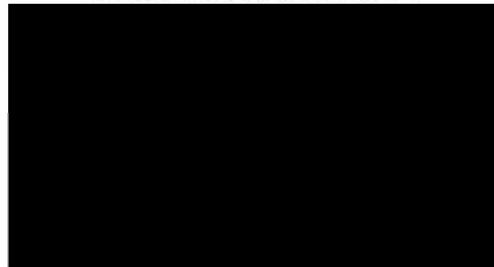


... e per gli effetti degli art. 1341 e seguenti del codice civile, la parte prende attenta visione e dichiara di accettare espressamente i seguenti articoli: art. 2, 3, 4, 9, 10, 12, 13, 17 e 18

PARTE LOCATRICE



PARTE CONDUTTRICE



18 LUG. 2018
ATTIVO REGISTRATO A CARRARA
SERIE 3T N 2276 SUL QUALE
SONO STATI LEATI EURO
300,00

MOSCATI Tiziana
(*) Firma in corso di Direzione Provinciale
IL DIRETTORE PROVINCIALE
Tiziana D'Amico

Registrazione contratto di locazione/affitto

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 18-07-2018, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TZR, serie 3T, numero 2276

Codice Identificativo del Contratto: TZR18T002276000PG

DATI GENERALI DEL CONTRATTO

Tipologia: L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo

Durata: dal 18/06/2018 al 17/06/2019 – *Data di stipula:* 18/06/2018

Importo del canone: 15.000,00

Richiedente la registrazione: CMBSSST69C02F158Z

PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduuttori)

Locatori	
[REDACTED]	

Conduuttori	
[REDACTED]	

DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)

Cod.Comune	T/U	I/P	Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
B832	U	I		101	732	7	

Imposta di registro: 300,00

Imposta di Bollo:

Altre imposte:

Sanzioni:

Interessi:

Modalità di pagamento: F24

Egr. [REDACTED]
Via Maggiani n°96
Carrara (MS)

OGGETTO: PROROGA CONTRATTO DI LOCAZIONE APPARTAMENTO VIA MAGGIANI N°96
CARRARA

La sottoscritta [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società
[REDACTED] SRL, con sede in [REDACTED]

DICHIARA

con la presente di voler prorogare per altri 12 mesi, dal 18/06/2019 al 17/06/2020, il contratto di locazione del Suo immobile sito in Carrara in Via Maggiani,96 stipulato in data 17.06.2018.

Aradeo, li 17/06/2019

Il locatore

[REDACTED]

Il legale rappresentante

[REDACTED]

Oggi 16 giugno 2020 alle ore 13 in Torino
di Corrore Via Ruffo Cappione 96 presso l'immob-
bile di cui alla proc. es. imm. Rp. 147/19

il sig. [redacted] incaricato da
[redacted] conduttrice dell'immobile

consegna al custode giudiziario Av. Francesco
Kier le chiavi dell'immobile ^(6 marzo) rilasciando
libero da persone e cose in conseguenza alla
scadenza del contratto e a seguito di disdetta
inviata del custode.

Da una verifica dello stato di manutenzione
del bene, il custode rileva che lo stesso si
presenta in discrete condizioni ed in
particolare le stesse condizioni in cui era
al momento del primo sopralluogo.

I beni mobili e l'arredo sono di proprie-
tà del sig. [redacted] e vengono lasciati
all'interno dell'appartamento.

Torino di Corrore 16/6/20 [redacted]

VERBALE DI RICONSEGNA DELL'IMMOBILE SITO A CARRARA - VIA MAGGIANI, 96

Il/la sottoscritto/a Avv. Francesca Ricci ^{custode giudiziario} ~~professionista delegato~~ dell'immobile, sito in CARRARA via MAGGIANI, 96 di seguito denominato locatore, dichiara in data odierna di ricevere le chiavi dell'immobile locato a conclusione del contratto di locazione stipulato.

Il locatore dichiara di avere preso visione dell'immobile in oggetto, dei servizi, degli impianti e di averli

trovati in buone condizioni e funzionanti e si impegna a restituire il deposito cauzionale pari ad € 2.500,00 entro 20 giorni a partire dal giorno del check-out (oggi 16/06/2020) come stabilito dal contratto di locazione sottoscritto.

Luogo CARRARA data 16/06/2020

Firma:

(Il locatore)
CUSTODE

Il conduttore

* il deposito cauzionale versato al dip.
Carrara dovrà essere allo stesso richiesto
non essendo e ciò obbligato il custode
giudiziario

[Handwritten signature]

TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 117/2019 R.G.E.

UNIPOL BANCA S.P.A.

Contro


G. E. Dott.ssa ELISA PINNA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

C.T.U. Arch. LIVIA MASCAGNI

ALLEGATO 6

POLIZZA ASSICURAZIONE IMMOBILE