

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 9/2020
Data udienza: 31/03/2021

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

Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Rinaldi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato ad uso civile abitazione
con giardino pertinenziale

Esperto alla stima: **Maria Edifizi**

Codice fiscale: DFZMRA68M44F679B

Email: mariaedifizi@gmail.com

Pec: maria.edifizi@geopec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via Valona - Romagnano - Massa (MS) - 54100

**Lotto: 001 - Fabbricato ad uso civile abitazione
con piccolo giardino pertinenziale**

1 DATI CATASTALI

Corpo: Fabbricato ad uso civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Foglio **75** Particella **285** indirizzo Via Valona Comune Massa,
Piano T Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5, Rendita RC € 348,61

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Fabbricato ad uso civile abitazione

Possesso: Occupato con titolo

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Fabbricato ad uso civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Fabbricato ad uso civile abitazione

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di █████ spa, Equitalia Cerit spa

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Fabbricato ad uso civile abitazione

Comproprietari: nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Fabbricato ad uso civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo nello stato di occupato con titolo : € 184.439,00

(centoottantaquattromilaquattrocentotrentanoveeuro/00)

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Romagnano
Via Valona

**Lotto: 001 - Fabbricato ad uso civile abitazione
con piccolo giardino pertinenziale**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione ricopre tutto il periodo antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento (17/02/2020) includendo anche l'atto di provenienza trascritto in data 03/07/2000. Tale certificazione riporta anche i dati catastali attuali dell'immobile pignorato. All'uopo la sottoscritta allega estratto di mappa (ALL.n.2), copia del titolo di provenienza (ALL.n.12), visura catastale storica (ALL.n.6) ed aggiornamento visure ipotecarie (ALL.n.7) dalla quali si evince che, successivamente alla stesura della certificazione notarile, è stata fatta l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] e [REDACTED].

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Fabbricato ad uso civile abitazione
con piccolo giardino pertinenziale.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Romagnano, Via Valona

Note: Fabbricato ad uso civile abitazione con piccolo giardino circostante

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Foglio **75** Particella **285**, indirizzo Via Valona Comune Massa
Piano T Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 4,5 Rendita RC €. 348,61

Confini: a nord con Via Valona, ad est con il mappale 287, a sud con il mappale 286 ed ad ovest con il mappale 284 tutti del foglio 75 s.s.a.

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena Proprietà

cod.fis. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a seguito di sopralluogo si è rilevato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi; anche la mappa catastale necessita di aggiornamento.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Tipo mappale per aggiornamento mappa catastale e presentazione di planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Introduzione in mappa di ampliamento e successiva presentazione di nuova planimetria catastale

Tipo mappale di aggiornamento con procedura Pregeo: € 1.500,00

Presentazione di Planimetria Catastale con procedura DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note sulla conformità catastale:

Lo stato attuale dell'immobile non risulta conforme nè alla mappa (ALL.n.2) nè alla planimetria catastale (ALL.n.5), conservate presso l'Agenzia delle Entrate Dipartimento del Territorio

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è posto in Comune di Massa, Località Romagnano, Via Valona, zona residenziale dove prevalgono edifici ad uso residenziale con prevalenza di fabbricati mono o bifamiliari. Nello specifico trattasi di un sito dove, negli anni passati, sono stati realizzati dall'Istituto Autonomo per le case popolari numerosi alloggi. I collegamenti viari risultano adeguati e la zona è sufficientemente servita da mezzi pubblici di trasporto che la collegano al centro città, distante circa 2 km, attraverso la Via Aurelia collocata a pochi metri.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Carrara, La Spezia, Pietrasanta.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di Marmo, Alpi Apuane, Litorale Tirrenico.

Attrazioni storiche: Lizzatura del marmo, parte Via Francigena, centro storico di Massa, Carrara, Sarzana, .

Principali collegamenti pubblici: Casello di Massa Autostrada A12 Genova-Livorno 3 km, Stazione Ferroviaria di Massa Centro 3 km, Fermata Autobus Via Aurelia pochi metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2017 con cadenza mensile.

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

Note: Il canone di locazione annuo corrisposto di € 6.600,00 non è considerato vile in quanto non inferiore ad un terzo del giusto prezzo.

Registrato a Carrara il 20/06/2017 ai nn.1928

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/06/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta: vedi relazione Custode Giudiziario

Data di rilascio: 01/06/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento

Opponibilità ai terzi:

Note: In fase di primo accesso, effettuato con il custode Avv. Francesco Rinaldi, l'immobile ci veniva fatto visionare dalla Signora [REDACTED] la quale dichiarava di risiedere nell'immobile assieme al proprio nucleo familiare in forza di contratto d'affitto stipulato con la [REDACTED] (esecutati) in data 01/06/2017 (ALL.n.8) del quale ci forniva copia. Nel contratto è stato stabilito un canone di locazione mensile di €. 550,00 suddiviso in: €.250,00 da corrispondere al locatario e €. 300,00 compensati con lavori di ammodernamento fino alla compensazione della cifra di €.25.000,00. Inoltre la Signora [REDACTED] dichiarava che il canone di locazione è stato pignorato dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione-Agente di Riscossione per la Provincia di Massa Carrara e ci forniva la sola copia dell'atto di pignoramento di fitti e pigioni n.89 del 03/07/2018 (ALL.n.9) senza esibire le ricevute di pagamento.

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** cancellata il 14/02/2008 a favore di BANCA [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di Notaio Dott.ssa A. Bianchi in data 29/06/2000 ai nn. 37108; Iscritta a Massa in data 03/07/2000 ai nn. Gen.6208/Part.1069; Note: Cancellazione Totale con annotazione n. 334 del 14/02/2008

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 420.000; Importo capitale: € 210.000 ; A rogito di Notaio Dott.ssa A. Bianchi in data 22/05/2006 ai nn.115142/9454; Iscritta a Massa in data 25/05/2006 ai nn. Gen.6918/Part.1253 ; Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €.294,00; 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €.35,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la

cancellazione di Iscrizioni giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

- **Ipoteca legale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: A norma art.77 DPR.29/09/1973 n.602; Importo ipoteca: € 421.127,66; Importo capitale: € 210.563,83 ; A rogito di [REDACTED] in data 23/02/2009 ai nn. 442/66; Iscritta a Massa in data 10/03/2009 ai nn. Gen.2746/Part.357 ;

Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €294,00; 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €35,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la cancellazione di Iscrizioni giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

A rogito di UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI MASSA in data 13/01/2020 ai nn. 103 trascritto a Massa in data 17/02/2020 ai nn. Gen.1226/Part.956;

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €294,00; 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €35,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la cancellazione di Iscrizioni giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Visure ipotecarie aggiornate

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria
ante ventennio.

In forza di Atto di cessione di proprietà - a rogito di Notaio F.Sagone in data 28/11/1978 ai nn. 24202/2861; registrato a Carrara in data 18/12/1978 ai nn. 1686/174 e trascritto a Massa al Part.n.5916 dell'anno 1978.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Prop. 1/3,

[REDACTED] Prop. 1/3, [REDACTED]

[REDACTED] Prop. 1/3 dal 26/11/1993 al 09/11/1995.

In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] - Registrata a Massa in data 19/05/1995 ai nn. 56/363 e Trascritta a Massa in data 29/05/1995 ai nn. Gen.4196/Part.2970.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai

registri immobiliari: SI

Note: Denuncia di successione in morte di [REDACTED]
[REDACTED] ed ivi deceduta il 26/11/1993 e registrata a Massa il il 19/05/1995 al n.56 vol.363 e trascritta il 29/05/1995 ai nn.Part.2970 e Gen.4196 e relativa accettazione tacita dell'eredità trascritta il 10/07/2020 ai n.Part.3495 Gen.4635

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Prop. 3/9,
[REDACTED] Prop. 3/9, [REDACTED]
[REDACTED] Prop. 1/9, [REDACTED]
[REDACTED] Prop. 1/9, [REDACTED] Prop. 1/9 dal
09/11/1995 al 29/06/2000.

In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] - Registrata a Massa in data 14/11/1996 ai nn. 20/375 e Trascritto a Massa in data 20/03/1997 ai nn. Gen.1861/Part.1446.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Note: Denuncia di successione in morte di [REDACTED] nata a Massa il 23/02/1937 e deceduto il 09/11/1995 e registrata a Massa il il 14/11/1996 al n.20 vol.375 e trascritta il 20/03/1997 ai nn.Part.1446 e Gen.1861 e relativa accettazione tacita dell'eredità trascritta il 10/07/2020 ai n.Part.3496 Gen.4636

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in [REDACTED] (già con sede in [REDACTED]) dal 29/06/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott.ssa A. Bianchi in data 29/06/2000 ai nn. 37107/3510 e trascritto a Massa, in data 03/07/2000, ai nn. Gen.6207/Part.4177.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 89-12-71S del 20/12/1989

Intestazione: [REDACTED] volturata a [REDACTED] a seguito di domanda n 43180/1349 del 01.12.2000

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (ALL.n.10)

Note tipo pratica: Legge n.47 del 28/2/1985
Per lavori: di ampliamento
Presentazione in data 28/04/1986 al n. di prot. 15745-5300
Rilascio in data 20/12/1989
NOTE: Non si è rintracciata l'agibilità

Numero pratica: n. 59362 del 22/01/2009
Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]
Tipo pratica: Attestazione di conformità art. 140 L.R.T. 1/05
Per lavori: di demolizione di corpi di fabbrica e ampliamento del fabbricato "B" di civile abitazione
Presentazione in data 11/09/2007 al n. di prot. 41332
Rilascio in data 22/01/2009
NOTE: Trattasi di Attestazione di Conformità in Sanatoria per l'esecuzione di opere ai sensi dell'art.140 della L.R.T. 03-01-2005 n.1 per demolizione di corpi di fabbrica e ampliamento di fabbricato di civile abitazione, opere eseguite sugli immobili distinti catasto urbano al foglio 75 mappali 285, 287 e 288 (quest'ultimi non oggetto di esecuzione).Il tutto meglio rappresentato nei grafici facenti parte del titolo edilizio. Vedi ALL.n.11

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

dall'esame della documentazione reperita, dal raffronto tra le tavole progettuali degli ultimi atti edilizi (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 89-12-71/S ed Attestazione di Conformità in Sanatoria n.59362 del 22/01/2009) con il rilievo eseguito dalla scrivente sono emerse delle difformità edilizie e precisamente:

1) nel vano soggiorno è stata demolita una parete divisoria (Vedi ALL.N.4).

Regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA Tardiva ai sensi dell'art.136 comma 6 della L.R.T. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di parete interna nel soggiorno

Sanzione pecuniaria: € 1.000,00

Onerario per tecnico abilitato alla presentazione di pratica edilizia: € 1.200,00

Diritti di segreteria ecc.: € 100,00

Oneri Totali: **€ 2.300,00**

2) realizzazione di manufatti precari all'interno del giardino

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di manufatti precari

Demolizione di manufatti precari: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note sulla conformità edilizia:

Dall'esame della documentazione reperita, dal raffronto tra le tavole progettuali degli ultimi atti edilizi (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 89-12-71/S ALL.N.10 ed Attestazione di Conformità in Sanatoria n.59362 del 22/01/2009 ALL.N.11) con

il rilievo eseguito dalla scrivente sono emerse delle difformità edilizie e precisamente:

- nel vano soggiorno è stata demolita una parete divisoria (Vedi ALL.N.4), difformità sanabile con presentazione di CILA tardiva
- realizzazione di manufatti precari all'interno del giardino per i quali si prevede la demolizione

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Romagnano, Via Valona

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n.142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	Tessuti residenziale di valore testimoniale (art.57 NTA)
Norme tecniche di attuazione:	Sistema Territoriale di Pianura - CC sottosistema funzionale della città compatta (art.28 NTA) L'immobile rientra nelle aree a pericolosità idraulica elevata (art.146 NTA RU). Le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico approvato sono consultabili sul sito internet del Comune di Massa.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Fabbricato ad uso civile abitazione con piccolo giardino di pertinenza

Il bene oggetto di stima è un fabbricato indipendente ad uso civile abitazione con piccolo giardino di pertinenza sito in Comune di Massa Via Valona località Romagnano. Si accede direttamente all'immobile dalla Via Valona attraverso passo carrabile e pedonale.

Il fabbricato fa parte di un insediamento di ex alloggi popolari realizzati dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari ed è stato completamente ristrutturato ed ampliato intorno all'anno 2007, ha struttura portante in muratura e copertura in parte a padiglione ed in parte piana.

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terra ed è composta da: loggia d'ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere da letto, due bagni oltre a piccolo giardino di pertinenza sopra il quale sono stati realizzati dei manufatti precari abusivi dei quali si prevede la demolizione.

A seguito dell'accesso e dopo aver visionato gli atti amministrativi si sono riscontrate le seguenti difformità e precisamente:

- nel vano soggiorno è stata demolita una parete divisoria, meglio descritta alla voce conformità edilizia ed illustrata nel grafico allegato (ALL.N.4)

Il tutto per una superficie lorda di circa mq.116,39 per il fabbricato, mq.12,25 loggia e mq. 290 giardino

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 ██████████ – **Piena Proprietà**

cod.fis. ██████████

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **418,64**

E' posto al piano: Terra

Condizioni generali dell'immobile:

Il fabbricato si presenta in un discreto stato di manutenzione anche se risultano da eseguire alcune opere di rifinitura come la tinteggiatura esterna delle pareti, completamento dei pilastri di sostegno dei cancelli ecc.

All'esterno del fabbricato si sono riscontrate delle macchie di umidità di risalita.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio**
condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni:
buone

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni:
buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma tale situazione non viene riscontrata da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con corpi radianti e caldaia

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve alla scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenzial	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	116,39	1,00	116,39

Loggia	sup reale lorda	12,25	0,25	3,06
Giardino	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino	sup reale lorda	265,00	0,02	5,30
		418,64		127,25

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2020

Zona: Massa - Romagnano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2050

Valore di mercato max (€/mq): 3000

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Prima di procedere alla valutazione si ritiene indispensabile evidenziare che, al momento della stesura della relazione, stiamo vivendo una pandemia da nuovo coronavirus (COVID-19) che sta attanagliando l'intera umanità. Questa crisi molto probabilmente si riverserà sul mercato immobiliare in generale. Diversi istituti di ricerca stanno cercando di delineare scenari e prospettive, ma quando i fenomeni sono così incerti ed

instabili, effettuare esercizi di previsione rischia di non essere di grande aiuto. Al momento attuale il mercato immobiliare della zona sembra confermare un andamento lineare e continuo.

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire al parametro tecnico (mq). Esso si basa su indagini tra operatori del settore relative ai prezzi praticati nella comparazione degli immobili oggetto di vendita in condizioni e posizioni simili. Alla luce di quanto sopra esposto la sottoscritta, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori, applicabili alla superficie commerciale, meglio precisati nel riquadro sottostante.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizi Catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizi Pubblicità Immobiliare;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Massa Carrara ;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Indagini tra operatori di settore ed agenzie immobiliari operanti sul territorio.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato ad uso civile abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire al parametro tecnico (mq). Esso si basa su indagini tra operatori del settore relative ai prezzi praticati nella comparazione degli immobili oggetto di vendita in condizioni e posizioni simili. Alla luce di quanto sopra esposto la sottoscritta, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori, applicabili alla superficie commerciale, in €. 2.300,00/mq. confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

Si precisa che i valori di riferimento estratti dalla tabella OMI e presi in considerazione sono quelli relativi alla tipologia Ville e Villini anche se

l'immobile in oggetto risulta censito come abitazione di tipo economico. L'applicazione di tali valori è motivata dal fatto che l'unità immobiliare stima è un fabbricato indipendente con giardino circostante.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	116,39	€ 2.300,00	€ 267.697,00
Loggia	3,06	€ 2.300,00	€ 7.038,00
Giardino	2,50	€ 2.300,00	€ 5.750,00
Giardino	5,30	€ 2.300,00	€ 12.190,00
Valore Corpo			€ 292.675,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 292.675,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato ad uso civile abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	127,25	€ 292.675,00	€ 0,00

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%)	€ 43.901,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.800,00
Immobile in affitto	€ 58.535,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile nello stato di di "occupato con titolo" al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 184.439,00

Data generazione:
25-02-2021

L'Esperto alla stima
Maria Edifizi

Documentazione allegata:

- Documentazione Fotografica ALL.n. 1
- Estratto di mappa ALL.n. 2
- Planimetria stato attuale ALL.n. 3
- Planimetria di raffronto stato attuale e titoli edilizi ALL.n. 4
- Planimetria catastale ALL.n. 5
- Visura catastale storica ALL.n. 6
- Visure ipotecarie aggiornate ALL.n. 7
- Contratto di locazione ALL.n. 8
- Atto di pignoramento affitto ALL.n. 9
- Concessione edilizia in Sanatoria ALL.n.10
- Attestato di Conformità in Sanatoria ALL.n.11
- Titolo di provenienza ALL.n.12

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/12/2020

Dati della richiesta	Comune di MASSA (Codice: F023)
Catasto Fabbricati	Provincia di MASSA Foglio: 75 Particella: 285

INTESTATO

1		*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	---	------------------------

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		75	285		1		A/3	4	4,5 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte**: 83 m ²	Euro 348,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA VALONA n. 21 piano: T;										
Notifica	-						Partita	1028043		Mod.58	9125	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F023 - Sezione - Foglio 75 - Particella 285

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		75	285		1		A/3	4	4,5 vani		Euro 348,61 L. 675.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		, VIA VALONA n. 21 piano: T;										
Notifica	-						Partita	1028043		Mod.58	9125	

Visura storica per immobile

Data: 09/12/2020 - Ora: 09.21.07 Segue

Visura n.: T29260 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/12/2020

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 13/06/1986 (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		75	285		1		A/3	4	4,5 vani		L. 819	AMPLIAMENTO del 13/06/1986 in atti dal 19/01/1999 (n. 105139.1/1986)
Indirizzo				, VIA VALONA n. 21 piano: T;								
Notifica				Partita			1028043		Mod.58		9125	

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		75	285		1		A/3	4	4 vani		L. 728	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo				, VIA VALONA n. 21 piano: T;								
Notifica				Partita			16761		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 29/06/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/2000 Trascrizione in atti dal 19/07/2000 Repertorio n.: 37107 Rogante: ALESSANDRA BIANCHI Sede: MASSA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4177.1/2000)	

Situazione degli intestati dal 09/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 29/06/2000
2			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 29/06/2000
3			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 29/06/2000
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/11/1995 Voltura in atti dal 25/09/1996 Registrazione: UR Sede: MASSA Volume: 375 n: 20 del 12/01/1996 SUCCESSIONE (n. 390.1/1996)	

Situazione degli intestati dal 26/11/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 29/06/2000
2			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 29/06/2000
3			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 09/11/1995

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/12/2020

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/1993 Voltura in atti dal 25/09/1996 Registrazione: UR Sede: MASSA Volume: 363 n: 56 del 22/03/1994 SUCCESSIONE (n. 1469.1/1994)
--------------------------	---

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 26/11/1993
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).

ALL.N.7**Ispezione telematica**

Ispezione n. T57375 del 01/02/2021

per immobile

Motivazione EI 9-20

Richiedente DFZMRA

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MASSA (MS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 75 - Particella 285

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 29/01/2021

Elenco immobili

Comune di MASSA (MS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0075 Particella 00285 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 29/05/1995 - Registro Particolare 2970 Registro Generale 4196
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 56/363 del 19/05/1995
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 20/03/1997 - Registro Particolare 1446 Registro Generale 1861
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 20/375 del 14/11/1996
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 03/07/2000 - Registro Particolare 4177 Registro Generale 6207
Pubblico ufficiale ALESSANDRA BIANCHI Repertorio 37107 del 29/06/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 03/07/2000 - Registro Particolare 1069 Registro Generale 6208
Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRA Repertorio 37108 del 29/06/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 334 del 14/02/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Ispezione telematica

Ispezione n. T57375 del 01/02/2021

per immobile

Motivazione EI 9-20

Richiedente DFZMRA

-
5. ISCRIZIONE del 25/05/2006 - Registro Particolare 1253 Registro Generale 6918
Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRA Repertorio 115142/9454 del 22/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
 6. ISCRIZIONE del 10/03/2009 - Registro Particolare 357 Registro Generale 2746
Pubblico ufficiale EQUITALIA CERIT S.P.A. Repertorio 442/66 del 23/02/2009
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico
 7. TRASCRIZIONE del 17/02/2020 - Registro Particolare 956 Registro Generale 1226
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 103 del 13/01/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
 8. TRASCRIZIONE del 10/07/2020 - Registro Particolare 3495 Registro Generale 4635
Pubblico ufficiale ALESSANDRA BIANCHI Repertorio 37107 del 29/06/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
 9. TRASCRIZIONE del 10/07/2020 - Registro Particolare 3496 Registro Generale 4636
Pubblico ufficiale ALESSANDRA BIANCHI Repertorio 37107 del 29/06/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Ispezione n. T391040 del 11/02/2021

per denominazione
Richiedente DFZMRA**Dati della richiesta**Codice fiscale: ██████████ - Ricerca estesa in AT
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 11/02/2021
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1979 al 30/06/1987

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1979

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

Elenco omonimi

1. ██████████
Con sede in ██████████
Codice fiscale ██████████ *

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 11/02/2021 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1979 al 30/06/1987

1. ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2006 - Registro Particolare 1253 Registro Generale 6918
Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRA Repertorio 115142/9454 del 22/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MASSA(MS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/08/2007 - Registro Particolare 5672 Registro Generale 9187
Pubblico ufficiale FRATI CARLO Repertorio 7176/2291 del 25/07/2007

Ispezione telematica

Ispezione n. T391040 del 11/02/2021

per denominazione
Richiedente DFZMRA

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MASSA(MS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2008 - Registro Particolare 9725 Registro Generale 14207
Pubblico ufficiale FRATI CARLO Repertorio 9497/3575 del 02/12/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MASSA(MS)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2009 - Registro Particolare 357 Registro Generale 2746
Pubblico ufficiale EQUITALIA CERIT S.P.A. Repertorio 442/66 del 23/02/2009
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Immobili siti in MASSA(MS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/02/2020 - Registro Particolare 956 Registro Generale 1226
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 103 del 13/01/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MASSA(MS)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1979
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.

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

Data 11/02/2021 Ora 16:48:55
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T391040 del 11/02/2021

per denominazione
Richiedente DFZMRA

Dati della richiesta

Codice fiscale: ██████████ - Ricerca estesa in AT
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal	01/07/1987 al	11/02/2021
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1979 al	30/06/1987

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1979

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

Elenco omonimi

2. ██████████
Con sede in ██████████
Codice fiscale ██████████

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 11/02/2021 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1979 al 30/06/1987

-
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/07/2000 - Registro Particolare 4177 Registro Generale 6207
Pubblico ufficiale ALESSANDRA BIANCHI Repertorio 37107 del 29/06/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MASSA(MS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE CONTRO del 03/07/2000 - Registro Particolare 1069 Registro Generale 6208
Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRA Repertorio 37108 del 29/06/2000

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

Data 11/02/2021 Ora 16:48:55
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T391040 del 11/02/2021

per denominazione
Richiedente DFZMRA

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in MASSA(MS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 334 del 14/02/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1979

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 09-12-1998 nr. 431

Fra le parti:

██ in persona del legale rappresentante *pro tempore*,
██ di seguito indicata come *locatrice*
e

██
██ di seguito indicata come *conduttrice*,

premessi che

- la ██ in persona del legale rappresentante *pro tempore*, corrente in ██
██ è proprietaria dell'unità immobiliare sita in Massa alla via Valona, 21,
e distinta al Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 75, mapp.li 285;
- la sig.ra ██ ha intenzione di ricevere in locazione il suddetto bene immobile
composto da cucina con ripostiglio, due bagni, 3 vani, veranda non coperta e giardino pertinenziale

convengono e stipulano quanto segue

1. Ricezione delle premesse.

Le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto.

Art. 2. Oggetto del contratto.

La ditta locatrice concede in locazione a parte conduttrice, sig.ra ██ che accetta a tale titolo, per se e per i suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in Massa alla via Valona, 21 – 23 e distinta in Catasto Urbano del Comune di Massa al foglio 75 mapp.li 285,.

Art. 3. Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto.

La locazione ha la durata di anni quattro (4) con decorrenza dal 01 giugno 2017 e scadenza il 01 giugno 2021.

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata alle medesime condizioni per altri quattro anni salvo che il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 comma 1 L. 431/98 da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r con la specificazione del motivo invocato almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto.

Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

appellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intende rescisso alla data di cessazione della locazione.

In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo del contratto alle medesime condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 alle medesime condizioni.

In caso di scadenze successive, il contratto si rinnoverà di ugual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata a/r di disdetta dariceversi almeno 6 mesi prima della scadenza.

Recesso del contratto.

Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto mediante comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al locatore con un preavviso di sei mesi.

Canone e pagamento.

Il conduttore corrisponde un canone annuo di € 6.600,00 (*diconsi seimilaseicento/00*), da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate dell'importo di € 550,00 cadauna entro il giorno 5 di ogni mese.

Il canone mensile di € 550,00, € 250,00 verranno corrisposti entro il giorno 5 di ogni mese. I € 300,00 verranno compensati con lavori di ammodernamento ed ampliamento eseguiti sulla parte della conduttrice, in anni passati, che convenzionalmente si quantificano in €

00

Il canone mensile di € 250,00 così determinato verrà corrisposto mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate: BANCA POPOLARE DI VICENZA SPA agenzia Carrara IBAN

Il mancato pagamento del canone o di quant'altro dovuto a qualsiasi titolo non potrà essere sospeso e/o tollerato per nessun motivo.

In caso di mancato o ritardato pagamento, totale o parziale del canone o di quant'altro dovuto, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge n. 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce inadempienza del Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 ss., legge n. 392/1978, n. 392.

Aggiornamento del canone.

Il canone sarà aggiornato annualmente, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le categorie degli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del

Art. 7. Deposito cauzionale.

Il Conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, corrisponde al Locatore quale deposito cauzionale la somma, di euro 1.650,00 pari a tre mensilità del canone di locazione determinato tra le Parti.

Detto deposito cauzionale, come sopra costituito, dovrà essere restituito al Conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Art. 8. Destinazione d'uso.

L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto.

Art. 9. Sublocazione.

Il Conduttore potrà, previo consenso scritto del locatore, sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare. Il conduttore resterà comunque l'obbligato principale per tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto.

Art. 10. Consegna e riconsegna dei locali.

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare adattamento di sorta. Il Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.

Il Conduttore si impegna, ai sensi dell'art. 1590 c.c. a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al Conduttore stesso, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 11. Addizioni e migliorie.

Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del Conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Art. 12. Manutenzioni e oneri del Conduttore.

Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del Locatore.

Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono, ecc.

Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al Conduttore medesimo le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colane di scarico per introduzione di corpi estranei e / non consentiti.

Art. 13. Responsabilità.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria.

È pure vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi.

Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte.

Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, così come si impegna a osservare le regole di buon vicinato. È in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Art. 14. Accessi.

Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il Conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

Art. 15. Oneri fiscali e di registrazione.

Le spese di bollo per il presente contratto saranno a carico del conduttore; le spese di registrazione del presente contratto sono a carico delle parti in parti uguali.

Art. 16. Clausole essenziali e risoluzione.

Le clausole 2. (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 4. (Canone e pagamento), 5. (Aggiornamento e revisione del canone), 6. (Deposito), 7. (Destinazione d'uso), 8. (Sublocazione), 9. (Consegna e riconsegna dei locali), 11. (Addizioni e migliorie), 11. (Manutenzioni e oneri del conduttore), 12. (Responsabilità), hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse può essere causa di azione di risoluzione del contratto.

Art. 17. Modifiche e/o integrazioni del contratto.

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

Art.18. Diritto applicabile.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9 Dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Art. 19. Trattamento dei dati.

Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Art. 20. Elezione di domicilio.

A tutti gli effetti del presente contratto, ivi inclusa la notifica degli atti giudiziari e la competenza di giudizio, il conduttore elegge domicilio nei locali oggetto della locazione.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Locatore

Il Conduttore

_____ona del l. r.p.t.

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt. 5 (Canone e pagamento), 6 (Aggiornamento e revisione del canone), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Destinazione d'uso), 9 (Sublocazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Addizioni e migliorie), 12 (Manutenzioni e oneri del Conduttore), 13 (Responsabilità), 14 (Accesso all'immobile), 15 (Oneri fiscali e di registrazione), 16 (Clausole essenziali e risoluzione), 17 (Modifiche e/o integrazioni del contratto), 18 (Diritto applicabile), 19 (Trattamento dati) 20 (Elezione di domicilio) le cui clausole - rilette e approvate - vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c..

Il Locatore

Il Conduttore

_____l. r.p.t.



1328
132.00
c.c. di credito

L'addetto al servizio (*)
Carlo CRISTALLI
(*) Firma su delega del Direttore Provinciale
Michele CRISTALLI

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 20-06-2017, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TZR, serie 3T, numero 1928

Codice Identificativo del Contratto: TZR17T001928000FF

DATI GENERALI DEL CONTRATTO

Tipologia: L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo

Durata: dal 01/06/2017 al 31/05/2021 - *Data di stipula:* 01/06/2017

Importo del canone: 6.600,00

Richiedente la registrazione: 12194410150

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

Locatori	
12194410150	

Conduuttori	
DLLMRA67A60B832W	

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.
F023	U	I		75	285		

Imposta di registro: 132,00

Imposta di Bollo:

Altre imposte:

Sanzioni:

Interessi:

Modalità di pagamento: F24

L'addetto al servizio (*)
Carlo BENEDETTI
(*) Firma su delega della Direzione Provinciale
Michele Giamberini