

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L.**

contro:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. 38/2019
data udienza: 01/07/2020

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

Custode Giudiziario:**Avv. Anna Maria Giannecchini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico - PORZIONE DI
FABBRICATO 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: Via Ponte del Vescovo n. 16 - Mirteto - Massa (MS) - 54100

Lotto Unico– PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

1 DATI CATASTALI

Corpo: A – PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Foglio 61, particella 360, subalterno 4, indirizzo Via Ponte del Vescovo n. 16, piano **T-1-2**, comune MASSA, categoria **A/4**, classe **2**, consistenza **4,5 VANI**, superficie Totale: **66 mq.**, Totale escluse aree scoperte: **66 mq.**, rendita **€ 199,87**

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione **Mirteto**
Via Ponte del Vescovo n. 16

Lotto Unico - PORZIONE DI FABBRICATO 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 Carmelo Candore 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 - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Mirteto, Via Ponte del Vescovo n. 16

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a [REDACTED] il XXXXXXXXXXXX - C.F. n. XXXXXXXXXXXX, **folio 61, particella 360, subalterno 4**, indirizzo Via Ponte del Vescovo n. 16, piano **T-1-2**, comune MASSA, categoria **A/4**, classe **2**, consistenza **4,5 VANI**, superficie Totale: **66 mq.**, Totale escluse aree scoperte: **66 mq.**, rendita **€ 199,87**

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 3807.1/2009 del 12/05/2009 protocollo n. MS0054652 in atti dal 12/05/2009;
- VARIAZIONE n. 4568.1/2008 protocollo n. MS0103212 in atti dal 18/07/2008 - DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (l'immobile in oggetto al sub. 4 deriva dall'immobile al Fg. 61 part. 360 sub. 2).

Confini: Ad ovest con corte comune stessa particella; a sud con vano scale ad uso comune; ad est con altre unità immobiliari alle particelle n. 370 e 366; a nord con altre unità immobiliari alle particelle n. 365 e 1195.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. XXX - CARRARA (MS)

- Stato Civile: LIBERO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, Porzione di Fabbricato ad uso civile abitazione, è ubicato in Via Ponte del Vescovo n. 16, nella frazione di Mirteto, Comune di Massa (MS).

La località di Mirteto, ubicata in prossimità del centro cittadino di Massa verso nord-ovest, si sviluppa verso la sponda destra del Fiume Frigido, tra Via Foce, strada provinciale di collegamento verso monti tra le città di Massa e Carrara e la Via Aurelia (Strada Statale 1). Mirteto appartiene al Comune di Massa ed è situata a circa 3,4 km. dal centro del medesimo comune.

Il bene in oggetto è inserito all'interno di un nucleo di antica formazione a carattere residenziale. Le abitazioni limitrofe mostrano scarso valore architettonico e hanno tendenzialmente tipologia monofamiliare con disposizione su due o tre piani fuori terra.

La viabilità locale, costituita per di più da vicoli, non consente grandi possibilità di parcheggio per le auto, fatta eccezione per la vicina e più ampia Via Giovanni Pietro Viali e di un'area destinata a parcheggio pubblico in prossimità del Parchetto del Mirteto posta a breve distanza, circa 200 m., dal bene in oggetto.

La località di Mirteto, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ha a disposizione localmente, anche servizi commerciali di stretta necessità quali pizzerie, ristorante, bar, edicola, farmacia, alimentari, ortofrutta, panetteria. Nell'area trova inoltre ubicazione il vasto Cimitero di Mirteto, a servizio anche del centro cittadino.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: CENTRO DI MASSA, CARRARA, LA SPEZIA, FORTE DEI MARMI.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Cave del Marmo di Carrara.

Attrazioni storiche: Duomo di Massa, Castello Malaspina.

Principali collegamenti pubblici:

STAZIONE FERROVIARIA DI MASSA-CENTRO: distanza 4,10 km.

CASELLO AUTOSTRADALE DI MASSA: distanza 4,10 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note:

Per quanto concerne lo stato di occupazione dell'immobile in esecuzione, si precisa quanto segue, riportando estratto di quanto rappresentato nella Relazione Periodica dal nominato Custode Giudiziario Avv. Anna Maria Giannecchini del 24/10/2019:

"- E' stata notificata alla debitrice comunicazione del primo accesso unitamente all'ordinanza di nomina del CTU e della scrivente, come da copia che si allega (All. 1);

- il primo accesso era stato fissato per il giorno 02.10.19, ma a seguito di udienza fissata dinanzi al G.E. a seguito di differimento per altra es. imm., al primo accesso aveva presenziato la Collega Avv. Monica Ghiloni unitamente al CTU Arch. Livia Mascagni, in modo che poi la scrivente potesse intervenire terminata la detta udienza.

A detto accesso non era presente alcuno per la debitrice e veniva lasciato un avviso di mettersi in contatto con la scrivente (vedasi verbale All 4).

La scrivente nei giorni successivi era stata contattata dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che si era qualificato come fratello della debitrice e vivente nell'immobile staggito ed era stato concordato un nuovo accesso per il giorno 16.10.2019, da effettuarsi unitamente al CTU nominato.

- Il giorno 16.10.19 è stato effettuato il secondo accesso unitamente al CTU ed in loco era presente il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, fratello dell'esecutata.

L'immobile si presenta con una "stanza a pianoterra, due stanze al piano primo cui si accede da una scala passando dall'esterno, ed una ultima stanza ubicata nel piano sotto tetto.

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha asserito di vivere nell'unità a piano terra, in virtù di un contratto di locazione non esibito, che è un'unica stanza di modeste dimensioni (inferiori a 20 mq.) in cui vi è un fornello, un lavandino, un piccolo tavolo, un letto ed un piccolo armadio, mentre a lato della porta di ingresso vi è una porta con un minuscolo bagno.

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha asserito che le altre "stanze" erano occupate da terze persone (vedasi verbale All. 3) tutte di nazionalità straniera, prive di contratto, e che costoro pagano, quando lo fanno, una cifra di €. 200,00 ciascuno.

Non è stato possibile visionare le altre stanze perché il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non aveva copia delle chiavi di accesso. A tal punto, onde consentire al CTU di poter accedere a tutte le stanze per fare i rilievi, si è concordata altra data per un ulteriore accesso.

- In data odierna è stato effettuato un ulteriore accesso ed unitamente al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX era presente il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX di nazionalità albanese, che ha consentito all'accesso, ed è stata fotografata copia della sua carta di identità albanese.

Trattasi di una unica stanza di dimensioni non maggiori a 15 mq. in cui vi è un fornello, un piccolo lavabo, ed un divano, con un piccolo bagno.

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX non era in possesso delle chiavi per accedere alle altre due stanze ed è stato concordato un ulteriore accesso per il giorno 30.10.19.

Per quel che si è potuto vedere nei due locali visionati non sono dotati di impianto di riscaldamento a caldaia, ma vengono riscaldati con stufe elettriche o similari, così come l'impianto elettrico non pare essere a norma di legge.

Pertanto dovrà essere valutata anche la possibilità di far assicurare l'immobile nel più breve tempo possibile, stante la peculiarità della situazione.

§

Si fa presente all'Ill.mo G.E. la anomala situazione presente nella detta esecuzione immobiliare, tenuto conto che presumibilmente le persone straniere (una di nazionalità albanese e due dovrebbero essere di nazionalità magrebina per cui andrà accertato se in regola con il permesso di soggiorno) che occupano una stanza ciascuno sono prive di contratto locativo, e né la proprietà avrà dato comunicazione alla Questura che essi vivono presso detto immobile.

Nonostante il fratello della esecutata Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX abbia dichiarato di vivere nella unità/stanza a piano terra, la scrivente così come il CTU hanno il dubbio che ciò risponda a verità, quanto piuttosto che sia altra persona che occupi il detto immobile.

La scrivente procederà ad effettuare un ulteriore accesso con il CTU la prossima settimana ed in caso non si possa accedere alle altre stanze si chiederà l'ausilio della Forza Pubblica.

Stante la non conoscenza delle persone straniere che vivono nel detto immobile, non è auspicabile che il CTU vi acceda da sola, per questo motivo è stato fissato un ulteriore accesso insieme. Valuti in ogni caso l'Ill.mo G.E. se emettere già ordine di liberazione."

A seguito di quanto sopra riportato il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Elisa Pinna, in data 24/11/2013 ha emesso Ordinanza di Ordine di Liberazione ex art. 560 c.p.c. e solo il 06/02/2020, previ accordi del Custode Giudiziario Avv. Anna Maria Gianecchini, con il Comando dei Carabinieri competente in zona e con un fabbro per la sostituzione delle serrature, nonché con il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX, è stato possibile effettuare il sesto ed ultimo sopralluogo, in particolare per la sottoscritta CTU, nel vano posto al secondo piano, lato Carrara.

Il ritardo di quest'ultimo sopralluogo, dovuto unicamente a questioni organizzative per gli accordi da uniformare tra esecutato, forza pubblica e fabbro, ha impedito alla scrivente il deposito della Relazione di stima CTU entro i termini stabiliti (15 febbraio 2020) e concessi dal G.E. a seguito di richiesta di proroga (si veda agli atti).

Riguardo al Contratto di Locazione che il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX ha dichiarato in essere tra di lui e la sorella Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX si precisa quanto segue:

- il nominato Custode Giudiziario Avv. Anna Maria Giannecchini, a seguito di istanza di richiesta del medesimo, prot. N. 905, presentata il 15/01/2020 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Massa Carrara, in data 03/02/2020 ha ricevuto in risposta (in allegato alla presente) comunicazione nella quale si riportava che “dai dati in possesso di questo Ufficio, il contratto di locazione n. 175/2015 serie 3T è stato trasmesso telematicamente dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (CF. XXXXXXXXXXXXXXXX), il testo risulta conservato dal richiedente pertanto il contratto non è presente negli archivi di questo Ufficio.

Il contratto risulta stipulato tra XXXXXXXXXXXX (CF. XXXXXXXXXXXXXXXX) (conduttore) e XXXXXXXXXXXXXXXX CF. XXXXXXXXXXXXXXXX (locatore) con riferimento all'immobile cat.: F023, foglio 61, particella 390, sub. 4, dal 01.02.2014 al 31.01.2017, con corrispettivo annuo di € 600,00”.

Per quanto riferitomi dall'Avv. Anna Maria Giannecchini, trattavasi di Contratto del tipo 3 + 2, molto probabilmente con mancato rinnovo di registrazione alla scadenza dei primi 3 anni (31/01/2017). Si ricorda inoltre che detto Contratto non è mai stato esibito dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX né all'Avv. Giannecchini, né alla sottoscritta durante i numerosi accessi all'immobile e nemmeno in diversa sede.

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 della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: **€ 140.000,00**; Importo capitale: **€ 70.000,00**.

A rogito del Notaio TOMMASO DE LUCA in data **31/07/2008** al Rep. n. **10420/5799**; Iscritta a MASSA CARRARA in data **05/08/2008** ai Rep. Gen. n. **8542**/Rep. Part. n. **1740**.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L. contro XXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UNEP DEL TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 11/03/2019 al Rep. n. **422/2019** trascritto a MASSA CARRARA in data **22/03/2019** ai Rep. Gen. n. **2481/Rep. Part. n. 1904**.

Il presente Atto di Pignoramento viene eseguito per un credito di € 76.050,36, oltre interessi e spese. La Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. agisce per nome e per conto di Siena Mortgages 09-6 S.R.L. ed elegge domicilio in Carrara (MS), Viale XX Settembre 177/F2, presso l'Avv. Roberto Lazzini.

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: Non è stato costituito Condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:-

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà:-

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:-

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Sig. [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED]

(quota di proprietà di 1/4);

Sig. [REDACTED] (quota di proprietà di 1/4).

dal **03/01/1987** al **31/07/2008**. In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

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

a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO DI MASSA (MS), in data **03/07/1987**, al. Rep. n. **20/326**; registrato a MASSA, in data **03/07/1987**, al n. 20/Vol. 326; trascritto a MASSA CARRARA, in data **10/10/1987**, ai Reg. Gen. n. **7363/Reg. Part. n. 5388**.

Note: Con la presente DENUNCIA DI SUCCESSIONE e successiva SUCCESSIONE MODIFICATIVA n. 43 vol. 451 presentata in data 09/06/2008 (non trascritta) i Signori, tutti sopra generalizzati, [REDACTED] per 2/4 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] per 1/4 di proprietà ciascuno, divengono proprietari ciascuno per la quota indicata, dell'immobile in oggetto in morte del Sig. [REDACTED] e deceduto il 03/01/1987 - C.F. n. [REDACTED]

Alla Successione ha fatto regolare seguito Atto di **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del **31/07/2008**, a rogito del Notaio Tommaso De Luca, Rep. n. **10419**, trascritto a Massa Carrara (MS) il **04/06/2019** ai Reg. Gen. n. 5011 Reg. Part. n. 3857.

Titolare/Proprietario:

Sig.ra L [REDACTED] per la quota di 1/2 di diritto di proprietà.

dal **01/07/2006** al **31/07/2008**. In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

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

a rogito dell'UFFICIO DEL REGISTRO DI MASSA (MS), in data **23/07/2008**, ai nn. Rep. n. **56/452/8**; registrato a MASSA, in data **23/07/2008**, al n. 56/Vol. 452/8; trascritto a MASSA CARRARA, in data **02/09/2008**, ai Reg. Gen. n. **9818**/Reg. Part. n. **6682**.

Note: Con la presente DENUNCIA DI SUCCESSIONE la Signora [REDACTED] come sopra generalizzata, diviene proprietaria per 1/2 di proprietà dell'immobile in oggetto in morte del di lei fratello Sig. [REDACTED] e deceduto il 01/07/2006 - C.F. n. [REDACTED]

Alla Successione ha fatto regolare seguito Atto di **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del **31/07/2008**, a rogito del Notaio Tommaso De Luca, Rep. n. **10419**, trascritto a Massa Carrara (MS) il **04/06/2019** ai Reg. Gen. n. **5010** Reg. Part. n. **3856**.

Titolare/Proprietario:

Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a [REDACTED] - C.F. n. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal **31/07/2008** ad oggi (attuale proprietaria).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio TOMMASO DE LUCA, in data **31/07/2008**, al Rep. n. **10419/5798**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **05/08/2008**, ai Reg. Gen. n. **8541**/Reg. Part. n. **5617**.

Note: Con il presente ATTO DI COMPRAVENDITA la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come sopra generalizzata, acquista l'immobile oggetto della presente identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Massa al Fg. 61 part. 360 sub. 4 per la quota di proprietà di 1/1 dai Signori [REDACTED] [REDACTED] (quota di proprietà in regime di Bene Personale di (2/4), [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED] (quota di proprietà di 1/4) e [REDACTED] [REDACTED] (quota di proprietà di 1/4).

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra
 Regularizzabili mediante: Presentazione Pratica C.I.L.A. Tardiva in Sanatoria con Sanzione
 Descrizione delle opere da sanare: Edificazione di paretina a costituire ripostiglio, destinazione ad uso wc del piccolo vano all'ingresso

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 Catasatali per DOCFA: € 50,00

Oneri Totali: € 2.650,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Costituzione di vani adibiti a servizio igienico in 3 locali, uno al piano primo e due al piano secondo; gli stessi risultano non sanabili e pertanto se ne propone la demolizione.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione delle pareti a costituzione dei servizi igienici, uno al piano primo e due al piano secondo.

Demolizione pareti servizio igienico locale al piano primo: € 300,00

Demolizione pareti servizio igienico locale piano secondo lato Carrara: € 160,00

Demolizione pareti servizio igienico locale piano secondo lato Massa: € 350,00

Oneri Totali: € 810,00

Note sulla conformità edilizia:

Riguardo all'immobile in esecuzione si fa presente che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massa 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 predenza l'immobile in oggetto, nella planimetria catastale attuale del 18/07/2008 Prot. n. MS0103212, viene rappresentato con una diversa distribuzione degli spazi interni e diversa destinazione d'uso di alcuni locali rispetto allo stato attuale dei luoghi, verificato e rilevato durante i vari sopralluoghi. Il Sig. ████████ ha infatti dichiarato di aver proceduto in maniera autonoma, senza la presentazione di alcuna pratica edilizia presso il Comune di Massa, alla sistemazione dei vari locali, apportando le seguenti 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:

- nel locale al piano terra, oltre al piccolo vano all'ingresso presente nella planimetria catastale, attualmente adibito a servizio igienico, è stato ricavato in adiacenza un ripostiglio;
- in ognuno degli altri tre locali, uno al piano primo e due al piano secondo, è stato ricavato un piccolo servizio igienico.

Mentre per la regolarizzazione di quanto realizzato nel locale al piano terra è possibile il deposito presso il Comune di Massa 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), per quanto riguarda la realizzazione dei servizi igienici ai piani superiori, si ritiene auspicabile la riduzione al pristino (demolizione) in quanto nella situazione realizzata vengono a mancare i requisiti minimi igienico-sanitari sia per la superficie, nonché volume, di quanto classificabile come vano (camera, cucina, ecc.), sia per la superficie illuminante (rapporto di illuminazione).

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note generali sulla conformità:

Relativamente alla conformità urbanistica dei beni di cui si tratta, in seguito alle ispezioni svolte presso il Comune di Massa ed ai sopralluoghi effettuati presso l'immobile di cui in perizia, è emerso quanto segue:

- per effetto del **Regolamento Urbanistico**, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 24/07/2015 ed approvato definitivamente con deliberazione n. 142 del 30/07/2019, l'immobile

ricade in zona **Città Storica CS1 – Tessuto storico medievale**, regolamentata dall'art. 27 del R.U., Interventi nella città storica – Regime normativo di conservazione. In tali tessuti la normativa del R.U. persegue l'obiettivo di tutelare l'integrità del tessuto e dei singoli edifici e manufatti nelle loro componenti identitarie e storico-culturali, formali e strutturali nonché nella loro leggibilità rispetto al contesto, indicando allo scopo gli interventi ammissibili e quelli eventualmente obbligatori o raccomandati per il miglior perseguimento dell'obiettivo fissato.

Per ciò che concerne i **Vincoli urbanistici e/o ambientali** gravanti sugli immobili di cui sopra, si fa presente che:

- gli immobili non sono assoggettati alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089 del 1/06/1939 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;
- gli immobili non sono assoggettati alle disposizioni di cui alla Legge n. 1497 del 29/06/1939 in materia di protezione delle bellezze naturali;
- gli immobili non sono assoggettati a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche storico-archeologiche;
- gli immobili non sono assoggettati al VINCOLO IDROGEOLOGICO (Regio Decreto n. 3267/1923).

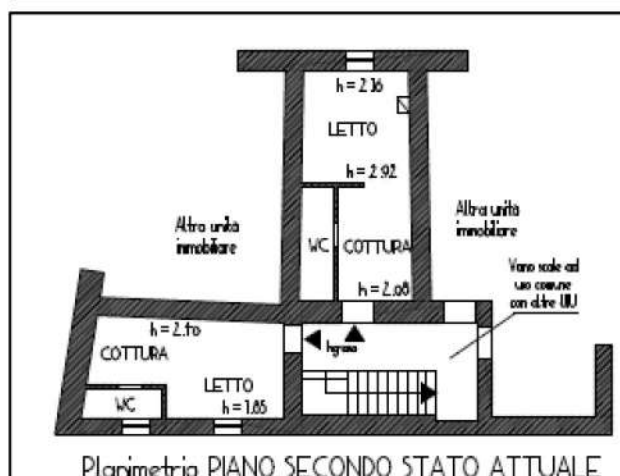
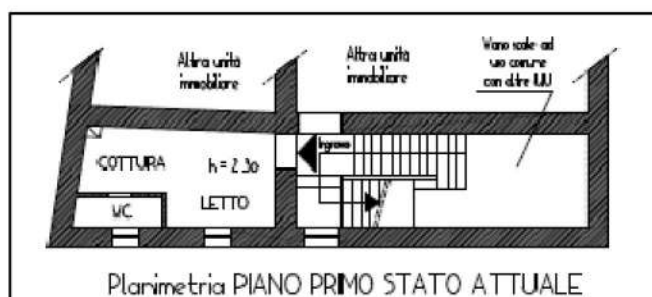
Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE**

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

- unità immobiliare costituita da Porzione di Fabbricato ad uso civile abitazione, al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al **Fig. 61, part. 360, sub. 4** – Piani T, 1 e 2, categoria **A/4**, classe **2**, Consistenza **4,5 vani**, Superficie Catastale Totale **66 mq.** Totale escluse aree scoperte: **66 mq.**, Rendita **€ 199,87**, sito in Via Ponte del Vescovo n. 16 – Loc. Mirteto - Comune di Massa (MS).

L'immobile fa parte di un agglomerato di antica edificazione con tipica tipologia in linea del luogo. Strutturalmente il fabbricato è costituito da murature portanti in pietra, i solai di calpestio e quello di copertura sono costruiti con struttura lignea; sia le facciate che le gronde non presentano particolari decori e/o fregi ornamentali: l'intero impianto è improntato alla semplicità costruttiva.

Per meglio comprendere la distribuzione interna dell'abitazione 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.



L'immobile è composto da quattro locali non comunicanti tra di loro e ciascuno con ingresso indipendente, di cui uno al piano terra, uno al piano primo e due al piano secondo; al locale ubicato al piano terra si accede direttamente dalla corte comune, mentre al locale al piano primo e ai due al piano secondo si accede attraverso un vano scale ad uso comune con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato.

N.B. - In proposito si tiene a precisare che per i quattro locali, facenti parte di un'unica unità immobiliare allo stato di fatto non comunicanti tra di loro, risulta praticamente impossibile renderli collegati tramite edificazione di vano scala interno, pena la perdita di superficie disponibile per ogni locale, già di per sé piuttosto esigua, nonchè per la mancanza di corrispondenza in verticalità della loro ubicazione: unica possibilità di accesso ai quattro locali, resta dunque il vano scala comune, a servizio oltretutto al piano primo ed al piano secondo, di altre unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato.

In considerazione dell'utilizzo che veniva esercitato nell'immobile prima dell'Ordine di Liberazione, già descritto in precedenza (ognuno dei quattro vani adibito ad uso monolocale indipendente con wc), precisando inoltre che i sopralluoghi alle varie stanze sono stati effettuati in tempi diversi (visti gli atteggiamenti ostativi si sono resi necessari n. 6 accessi, solo l'ultimo dei quali, al vano al secondo piano, lato Carrara, a liberazione dell'immobile avvenuta) i locali risultano così suddivisi:

- **Vano al piano terra:** ha ingresso direttamente sull'antistante corte comune dal quale si accede ad un disimpegno collegato direttamente ad un servizio igienico dotato di lavabo, water, bidet e doccia, un piccolo ripostiglio ed un vano con superficie netta di circa 15,00 mq., quest'ultimo adibito a zona letto con angolo cottura;

- **Vano al piano primo:** dall'ingresso posto nel pianerottolo in cima alla prima rampa della scala comune, si accede direttamente al locale con una superficie netta di circa 10,20 mq. adibito a zona letto e angolo cottura; in adiacenza alla parete finestrata esterna che si affaccia sulla corte comune è stato ricavato un piccolo servizio igienico, dotato di lavabo, water e doccia;

- **Vano al piano secondo** – lato Carrara: è posto in stretta corrispondenza del sottostante vano al piano primo del quale se ne è grossomodo ripetuta la distribuzione interna e cioè, direttamente all'ingresso si trova il locale con una superficie netta di circa 10,40 mq. adibito a zona letto e angolo cottura, mentre in adiacenza alla parete finestrata esterna che si affaccia sulla corte comune è stato ricavato un piccolo servizio igienico, dotato di lavabo, water e doccia; come risulta dalla documentazione fotografica in allegato il presente vano è stato oggetto di sopralluogo solo in data 06/02/2020 a liberazione avvenuta e quindi già sgomberato da quasi tutto l'arredo;

- **Vano al piano secondo** – lato Massa: dall'ingresso posto sul pianerottolo al secondo e ultimo piano si accede al vano più grande con una superficie netta di circa 13,00 mq. con angolo cottura e zona letto verso la parete esterna finestrata; subito a sinistra dopo l'ingresso è stato ricavato un piccolo servizio igienico dotato di lavabo, water e doccia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - CARRARA (MS) - Stato Civile: LIBERO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **86,00**

Condizioni generali dell'immobile:

I vani ubicati al piano secondo, al momento dei sopralluoghi, sono risultati in mediocre stato di manutenzione, in particolar modo quello ubicato lato Carrara, che mostra evidenti segni di superfetazioni di muffa, dovute anche ad infiltrazioni piovane provenienti dal tetto, mentre i due locali, uno al piano terra e

l'altro al piano primo, presentano un discreto stato di conservazione.

Locale al piano terra – Si precisa nel proposito, che per il locale in questione, nella planimetria destinato ad uso "cantina", considerata la scarsissima illuminazione costituita da due piccole finestre con la superficie di circa 0,16 mq. ciascuna, non si ritiene plausibile un utilizzo abitativo per il mancato rispetto delle normative igieniche comunali.

Il locale al piano terra, nella zona cucina-letto, è pavimentato in monocottura di media pezzatura di colore bianco ed il servizio igienico è rivestito con materiale ceramico tipo "bisazza". Il portone di ingresso è protetto da cancello metallico; i piccoli infissi esterni, uno nel servizio igienico e l'altro nella zona cucina-letto, sono in alluminio laccato bianco. Il locale è riscaldato tramite termoconvettore ed è presente nel servizio igienico un boiler elettrico per l'erogazione dell'acqua calda.

Attraverso il vano scale comune, pavimentato in marmo bianco di antica posatura, si raggiungono i rimanenti locali.

Locale al piano primo – La porta di ingresso è in alluminio laccato di bianco, del medesimo materiale i due infissi esterni, uno dei quali in corrispondenza del servizio igienico. La zona cucina-letto è pavimentata con laminato ligneo; il soffitto presenta travi lignee con interposta intonacatura. Il servizio igienico è rivestito in ceramica di media pezzatura di colore bianco e l'angolo cottura è rivestita con il medesimo materiale di colore beige. Non è presente sistema di riscaldamento del locale, mentre l'acqua calda è alimentata da un piccolo boiler ubicato nell'angolo cottura al di sopra del lavandino.

Locale al piano secondo – lato Carrara - La porta di ingresso è in alluminio laccato di bianco, del medesimo materiale i due infissi esterni, uno dei quali in corrispondenza del servizio igienico. La zona cucina-letto è pavimentata in cotto di antica posatura. Il servizio igienico presenta soffitto in travi lignee ed è rivestito in ceramica di media pezzatura di colore bianco, mentre l'angolo cottura è rivestita con il medesimo materiale di colore beige. Non è presente sistema di riscaldamento del locale, mentre l'acqua calda è alimentata da un boiler ubicato nell'angolo cottura al di sopra del lavabo. Come già specificato il presente vano, il cui sopralluogo è stato effettuato a liberazione dell'immobile avvenuta, è risultato in notevole stato di degrado: sono presenti infatti superfetazioni di muffa, soprattutto in corrispondenza dell'angolo cottura e del servizio igienico; sono assenti quasi tutte le prese elettriche.

Locale al piano secondo – lato Massa – La porta di ingresso è in alluminio laccato di bianco, del medesimo materiale l'infisso esterno sulla parete lato Massa. La zona cucina-letto è pavimentata in cotto di antica posatura; il soffitto presenta travature in legno pitturate di bianco. Il servizio igienico e l'angolo cottura sono rivestiti in ceramica a media pezzatura di colore beige. Non è presente sistema di riscaldamento del locale, mentre l'acqua calda è alimentata da un piccolo boiler ubicato nell'angolo cottura al di sopra del lavandino.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. LOCALE PIANO TERRA	superf. esterna lorda	30,00	1,00	30,00
SUP. LOCALE PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	18,00	1,00	18,00
SUP. LOCALE PIANO SECONDO LATO CARRARA	superf. esterna lorda	17,00	1,00	17,00
SUP. LOCALE PIANO SECONDO LATO MASSA	superf. esterna lorda	21,00	1,00	21,00
		86,00		86,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

8.3 Valutazione corpi:

A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SUP. LOCALE PIANO TERRA	30,00	€ 1.000,00	€ 30.000,00
SUP. LOCALE PIANO PRIMO	18,00	€ 1.000,00	€ 18.000,00
SUP. LOCALE PIANO SECONDO LATO CARRARA	17,00	€ 1.000,00	€ 17.000,00

SUP. LOCALE PIANO 21,00 € 1.000,00 € 21.000,00
 SECONDO LATO MASSA

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 86.000,00
 Valore corpo € 86.000,00
 Valore Accessori € 0,00
 Valore complessivo intero € 86.000,00
 Valore complessivo diritto e quota € 86.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE	Abitazione di tipo popolare [A4]	86,00	€ 86.000,00	€ 86.000,00

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%) € 12.900,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.460,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €69.640,00

Montignoso, 30 maggio 2020

Arch. Livia Mascagni
 L'Esperto alla stima

TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 38/2019 R.G.E.

SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L.

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

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

Dati della richiesta	Comune di MASSA (Codice: F023)
	Provincia di MASSA
Catasto Fabbricati	Foglio: 61 Particella: 360 Sub.: 4

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		61	360	4	1		A/4	2	4,5 vani	Totale: 66 m ² Totale escluse aree scoperte**: 66 m ²	Euro 199,87	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA PONTE DEL VESCOVO piano: T-1-2;							
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F023 - Sezione - Foglio 61 - Particella 360

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/05/2009

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		61	360	4	1		A/4	2	4,5 vani		Euro 199,87	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/05/2009 protocollo n. MS0054652 in atti dal 12/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3807.1/2009)
Indirizzo					, VIA PONTE DEL VESCOVO piano: T-1-2;							
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

Visura storica per immobile

Data: 09/09/2019 - Ora: 11.13.00 Segue

Visura n.: T88937 Pag: 2

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/2008

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		61	360	4	1		A/4	2	4,5 vani		Euro 199,87	VARIAZIONE del 18/07/2008 protocollo n. MS0103212 in atti dal 18/07/2008 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4568.1/2008)
Indirizzo		, VIA PONTE DEL VESCOVO piano: T-1-2;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 31/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2008 Repertorio n.: 10419 Rogante: DE LUCA TOMMASO Sede: MASSA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5617.1/2008)	

Situazione degli intestati dal 18/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta` per 1/4 fino al 01/07/2006
2		*	(1) Proprieta` per 1/4 fino al 01/07/2006
3			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 01/07/2006
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 18/07/2008 protocollo n. MS0103212 in atti dal 18/07/2008 Registrazione: DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4568.1/2008)	

Situazione degli intestati dal 01/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta` per 1/4 fino al 31/07/2008
2		*	(1) Proprieta` per 1/4 fino al 31/07/2008
3			(1) Proprieta` per 2/4 fino al 31/07/2008
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/07/2006 protocollo n. MS0106436 in atti dal 28/07/2008 Registrazione: UU Sede: MASSA Volume: 452 n: 56 del 23/07/2008 SUCCESSIONE DI MORTE (n. 5184.1/2008)	

Visura storica per immobile

Data: 09/09/2019 - Ora: 11.13.00 Segue

Visura n.: T88937 Pag: 3

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

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente 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		61	360	2	1		A/5	2	5 vani		Euro 222,08 L. 430.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA PONTE DEL VESCOVO n. 12 piano: T-1-2;										
Notifica		-				Partita		2361	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		61	360	2	1		A/5	2	5 vani		L. 450.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		, VIA PONTE DEL VESCOVO n. 12 piano: T-1-2;										
Notifica		-				Partita		2361	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		61	360	2	1		A/5	2	5 vani		L. 280	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		, VIA PONTE DEL VESCOVO n. 12 piano: T-1-2;										
Notifica		-				Partita		2361	Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 06/03/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 03/01/1987
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 06/03/1996 protocollo n. MS0101486 in atti dal 14/07/2008 Registrazione: Sede: IST.101479/08 (n. 4870.1/2008)	

Visura storica per immobile

Data: 09/09/2019 - Ora: 11.13.00 Segue

Visura n.: T88937 Pag: 4

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

Situazione degli intestati dal 06/03/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 06/03/1996
2	RAFFI Pietrina nata a MASSA il 01/05/1917	RFFPRN17E41F023T*	(8) Usufrutto per 1/3 fino al 06/03/1996
3	NICOLINI Emma nata a MASSA il 26/06/1948	NCLMME48H66F023A*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 06/03/1996
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/03/1996 protocollo n. 68443 Voltura in atti dal 09/07/2001 Repertorio n.: 17240 Rogante: FORNACIARI Sede: MASSA Registrazione: UR Sede: MASSA n: 275 del 26/03/1996 CESSIONE (n. 1791.1/1996)	

Situazione degli intestati dal 06/03/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 06/03/1996
2			PROPRIETARIA PER 1/6 IN COMUNIONE LEGALE fino al 06/03/1996
3			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 06/03/1996
4			(8) Usufrutto per 1/3 fino al 06/03/1996
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/03/1996 Voltura in atti dal 30/10/1996 Repertorio n.: 17240 Rogante: FORNACIARI Sede: MASSA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1791.1/1996)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/01/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/4 fino al 18/07/2008
2			(1) Proprieta' per 1/4 fino al 18/07/2008
3			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 18/07/2008
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 03/01/1987 protocollo n. MS0101852 in atti dal 15/07/2008 Registrazione: UU Sede: MASSA Volume: 451 n: 43 del 09/06/2008 SUCC. MORTE (n. 4883.1/2008)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/01/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 06/03/1996
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/01/1987 protocollo n. 74376 in atti dal 24/07/2001 Registrazione: UR Sede: MASSA n: 326 del 03/08/1987 (n. 968.1/1988)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 03/01/1987
2			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 03/01/1987
3			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 03/01/1987
4			(8) Usufrutto per 1/3 fino al 03/01/1987

Visura storica per immobile

Data: 09/09/2019 - Ora: 11.13.00 Fine

Visura n.: T88937 Pag: 5

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

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).

TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 38/2019 R.G.E.

SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L.

Contro



G. E. Dott.ssa ELISA PINNA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

C.T.U. Arch. LIVIA MASCAGNI

ALLEGATO 5

DOCUMENTI COMUNE DI MASSA

8. Sulle aree di cui al comma 6 e 7, nelle more o in assenza dei possibili utilizzi ivi indicati, ferma restando la utilizzazione per gli interventi di cui al comma 2, vigono le seguenti disposizioni:

- sono ammessi la permanenza e l'esercizio delle attività agricole esistenti alla data di adozione del RU ed è consentito il mantenimento e l'utilizzo di eventuali annessi agricoli stabili e serre fisse esistenti, legittimati da titoli abilitativi di natura edilizia, nonché l'utilizzo di serre a copertura stagionale o pluristagionale;
- per tali attività non è consentita la realizzazione o l'installazione di nuovi annessi o manufatti di qualsivoglia tipologia;
- sono ammessi tutti gli interventi idonei alla buona conservazione e prosecuzione delle utilizzazioni vigenti a verde privato, orti e giardini o altre utilizzazioni presenti all'atto della adozione del RU e compatibili con il tessuto insediativo circostante;
- è ammessa l'installazione di elementi mobili di arredo per la migliore fruizione privata dell'area;
- in aree già impermeabilizzate e accessibili è ammesso l'utilizzo per parcheggi privati pertinenziali;
- in aree allo stato naturale o permeabili è ammesso l'utilizzo di porzioni non superiori ad 1/3 della superficie delle aree stesse per realizzare parcheggi pertinenziali ad uso privato e relativi percorsi di accessibilità e spazi di manovra purché con fondo permeabile in terra battuta, prato artificiale o ghiaia;
- sono ammesse recinzioni purché tali da non inibire il libero transito della fauna minore;
- nelle aree alberate sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione idonei a garantire il buono stato di conservazione delle formazioni arboree esistenti. E' vietato l'abbattimento di alberature di alto fusto se non per ragioni di sicurezza e di pubblica incolumità;
- è vietata la realizzazione di nuove superfici impermeabilizzate compreso l'aumento delle superfici impermeabilizzate eventualmente esistenti.

Art. 27. Interventi nei tessuti della città storica - Regime normativo di conservazione

1. Nei tessuti nonché sugli edifici e sui complessi di valore storico, architettonico e/o culturale indicati nella Tavola QP.1 sub "Città storica" (CS) si applica il regime normativo di conservazione di cui si precisano di seguito le finalità e le categorie degli interventi ammessi sui singoli edifici, sui manufatti, sugli spazi pubblici di relazione e sugli spazi di pertinenza privati.

2. *Finalità del regime normativo di conservazione.* La norma persegue l'obiettivo di tutelare l'integrità del tessuto e dei singoli edifici e manufatti nelle loro componenti identitarie e storico-culturali, formali e strutturali nonché nella loro leggibilità rispetto al contesto, indicando allo scopo gli interventi ammissibili e quelli eventualmente obbligatori o raccomandati per il miglior perseguimento dell'obiettivo fissato.

3. *Classificazione degli edifici e dei tessuti.* Nel dettaglio, il regime di conservazione si applica ai seguenti edifici e tessuti insediativi:

CS1	Tessuto storico medievale
CS2	Tessuto storico cinque-seicentesco
CS3	Tessuto storico sette-ottocentesco
CS4	Tessuto storico del Novecento
Post 1909	Edifici successivi al 1909 appartenenti a tessuti CS1, CS2, CS3
CD8	Tessuto ad alta densità costituito da complessi edilizi di valore storico
CD12	Tessuto a media densità con complessi edilizi di valore storico presenti al 1909
CD15	Tessuto a bassa densità con complessi edilizi di valore storico architettonico
U1.3	Edifici e/o complessi edilizi di valore storico
U1.6	Edifici e/o complessi edilizi di valore storico
U3.2	Tessuto a media densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico
U4.2	Tessuto a media densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico
CS.PE1/CS.MO1	Tessuto ad alta densità nel Sistema territoriale Pedemontano e Montano, costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico.

CS.PE2/CS.MO2	Tessuto a media densità del Sistema territoriale Pedemontano e Montano, costituito da edifici e complessi edilizi di tipologia eterogenea, isolata nel lotto di pertinenza.
---------------	---

4. *Centri e nuclei storici sottoposti a obbligo di PdR.* Il RU prevede l'obbligo di piano di recupero (PdR) esclusivamente per il centro storico di Massa e per il centro storico di Borgo del Ponte, individuando i rispettivi perimetri con apposito degno grafico sulle Tavole progettuali del RU.

5. *Categorie d'intervento ammesse in assenza di PdR.* Nelle more di formazione del PdR di cui al comma 4 sugli edifici e i manufatti esistenti nel centro storico di Massa, nel centro storico di Borgo del Ponte nonché per tutti gli altri nuclei e centri storici indicati dal RU e relativi tessuti della tabella del comma 3 non sottoposti ad obbligo di PdR, è ammessa la realizzazione degli interventi indicati nella sottostante tabella. Gli interventi ammessi riguardano anche edifici non esclusivamente o prevalentemente residenziali, esclusi gli edifici e i beni di notevole valore soggetti a vincolo ex D.Lgs. 42/2004 e gli edifici di valore significativo normati dall'Art. 54 e dall'Art. 55.

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25
<i>Ma.o.</i>	Art. 18	nessuna
<i>Ma.str.</i>	Art. 19	- Nei tessuti CS1, CS2, CS3 l'intervento può interessare esclusivamente edifici realizzati successivamente al 1909.
<i>Re./Co.</i>	Art. 20	nessuna
<i>C.uso</i>	Art. 21	<p>- Il cambio di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari può avvenire per funzioni tipologicamente compatibili con quelle della originaria destinazione dell'immobile secondo la correlazione sotto indicata:</p> <ul style="list-style-type: none"> • da residenza e annessi (cantine/cascine/fienili/magazzini) a uso turistico-ricettivo, direzionale, commerciale di vicinato, attività artigianali, laboratori artistici compatibili, servizi pubblici o privati alla persona con esclusione delle attività bancarie; <p>- Per le unità immobiliari a destinazione non residenziale appartenenti ad edifici a prevalente destinazione residenziale, il <i>C.uso</i> è ammesso alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • da funzione artigianale a funzioni di tipo direzionale, commerciale di vicinato, turistico-ricettivo, servizi pubblici e/o privati alla persona, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico; • da funzione commerciale a direzionale, artigianale o turistico-ricettivo, servizi pubblici e/o privati alla persona, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico; • da direzionale/terziario per uffici a commerciale di vicinato, turistico/ricettivo, servizi pubblici e/o privati alla persona, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, residenza esclusivamente per unità immobiliari interne ad edifici già destinati a residenza per almeno il 30% della SUL esistente, esclusi comunque i piani terra. <p>- Il cambio di destinazione d'uso riguardante edifici o unità immobiliari che singolarmente o sommate fra loro risultino superiori a 250 mq di SUL, è ammissibile solo subordinatamente alla presentazione di un PdR d'iniziativa pubblica o privata con correlato reperimento dei parcheggi pertinenziali e degli standard pubblici, con possibile monetizzazione a seconda delle prescrizioni indicate dal PdR.</p> <p>- Ove il cambio di destinazione d'uso comporti la necessità funzionale di realizzare opere interne od esterne, le opere devono comunque risultare di limitata entità e di qualità tali da non alterare gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non comportare alterazioni volumetriche, planivolumetriche, della sagoma o dei prospetti, delle bucatore di facciata, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' ammesso aprire bucatore nelle corti interne e, se necessario, nei prospetti non principali o non affacciati su strade e percorsi pubblici.</p> <p>- Le funzioni turistico/ricettive di tipo alberghiero non ammettono cambio di destinazione d'uso salve le eccezioni di cui all'Art. 44.</p>
<i>Fraz.a)</i>	Art. 22	- Nei casi di frazionamento correlati ad interventi di <i>Rist.urb.</i> , soggetti a formazione di PdR, si applicano le disposizioni previste per gli Ambiti d'intervento di cui all'Art.36, comma 2 e all'Art. 117, comma 5.
<i>Fraz.b)</i>	Art. 22	All'interno dei tessuti CS1, CS2, CS3 il Frazionamento di tipo b) è ammesso esclusivamente su edifici realizzati successivamente al 1909 nel rispetto delle condizioni di cui al Fraz. a).

<i>Rist.cons.a) e b)</i>	Art. 23	- All'interno dei tessuti CS1, CS2, CS3, CS4, CS.PE1 e CS.MO1 l'intervento può riguardare il recupero dei sottotetti a fini abitativi, la realizzazione di soppalchi, modifiche esterne conseguenti l'eliminazione di superfetazioni e parti incongrue dell'edificio nonché la possibilità di aperture nelle facciate di corti interne non prospicienti su aree e strade pubbliche.
<i>Rist.ric.a/b</i>	Art. 23	L'intervento riguarda solo gli edifici realizzati in data successiva al 1909
<i>Rip.</i>	Art. 24	
<i>Dem.</i>	Art. 24	

6. *Specificazione degli interventi ammessi.* Con riferimento alle sopra indicate categorie d'intervento sono ammessi gli interventi indicati nelle seguenti tabelle:

Centro storico di Massa città e di Borgo del Ponte

Classificazione	Interventi ammessi								Fraz.	C.uso
CS1/CS2	<i>Ma.o.</i>	<i>Ma.str.</i>	<i>Re.</i>	<i>Co.</i>	<i>Rist.cons.a</i>	<i>Rip</i>			SI	SI
CS3	<i>Ma.o.</i>	<i>Ma.str.</i>	<i>Re.</i>	<i>Co.</i>	<i>Rist.cons.a</i>	<i>Rip</i>			SI	SI
CS4	<i>Ma.o.</i>	<i>Ma.str.</i>	<i>Re.</i>	<i>Co.</i>	<i>Rist.cons.a)b)</i>	<i>Rip</i>	<i>Ris.ric.a) b)</i>		SI	SI
Post 1909	<i>Ma.o.</i>	<i>Ma.str.</i>	<i>Re.</i>	<i>Co.</i>	<i>Rist.cons.a</i>	<i>Rip</i>	<i>Rist.ric.a/b</i>		SI	SI
CD15	<i>Ma.o.</i>	<i>Ma.str.</i>	<i>Re.</i>	<i>Co.</i>		<i>Rip</i>			NO	NO

Nuclei di antica formazione di pianura

Classificazione	Interventi ammessi								Fraz.	C.uso
CS1/CS2	<i>Ma.o.</i>	<i>Ma.str.</i>	<i>Re.</i>	<i>Co.</i>	<i>Rist.cons.a</i>		<i>Rip.</i>		SI	SI
CS3	<i>Ma.o.</i>	<i>Ma.str.</i>	<i>Re.</i>	<i>Co.</i>	<i>Rist.cons.a</i>		<i>Rip.</i>		SI	SI
CS4	<i>Ma.o.</i>	<i>Ma.str.</i>	<i>Re.</i>	<i>Co.</i>	<i>Rist.cons.a) b).</i>		<i>Rip.</i>		SI	SI
Post 1909	<i>Ma.o.</i>	<i>Ma.str.</i>	<i>Re.</i>	<i>Co.</i>	<i>Rist.cons.a</i>		<i>Rist.ric.a/b</i>		SI	SI
CD8	<i>Ma.o.</i>	<i>Ma.str.</i>	<i>Re.</i>	<i>Co.</i>	<i>Rist.cons.a</i>		<i>Rip.</i>		SI	SI
CD12	<i>Ma.o.</i>	<i>Ma.str.</i>	<i>Re.</i>	<i>Co.</i>	<i>Rist.cons.a</i>		<i>Rip</i>		SI	SI
CD15	<i>Ma.o.</i>	<i>Ma.str.</i>	<i>Re.</i>	<i>Co.</i>			<i>Rip.</i>		NO	NO
U1.3./U1.6	<i>Ma.o.</i>	<i>Ma.str.</i>	<i>Re.</i>	<i>Co.</i>	<i>Rist.cons.a/b</i>		<i>Rip.</i>		SI	SI
U3.2./U.4.2	<i>Ma.o.</i>	<i>Ma.str.</i>	<i>Re.</i>	<i>Co.</i>	<i>Rist.cons.a/b</i>		<i>Rip</i>		SI	SI
U4.2	<i>Ma.o.</i>	<i>Ma.str.</i>	<i>Re.</i>	<i>Co.</i>	<i>Rist.cons.a/b</i>				SI	SI
U3.2 1	<i>Ma.o.</i>	<i>Ma.str.</i>	<i>Re.</i>	<i>Co.</i>	<i>Rist.cons.a/b</i>				SI	SI

Centri storici pedemontani e montani

Classificazione	Interventi ammessi								Fraz.	C.uso
CS.PE1/CS.MO1	<i>Ma.o.</i>	<i>Ma.str.</i>	<i>Re.</i>	<i>Co.</i>	<i>Rist.cons.a/b</i>				SI	SI
CS.PE2/CS.MO2	<i>Ma.o.</i>	<i>Ma.str.</i>	<i>Re.</i>	<i>Co.</i>	<i>Rist.cons.a/b</i>		<i>Ris.ric.a) b)</i>		SI	SI
CS.PE2/CS.MO2	<i>Add. tipo a)</i>		Intervento ammesso per edifici singoli e isolati, subordinatamente alla presentazione di un progetto che preveda la eliminazione delle superfetazioni esistenti							
CS.PE2/CS.MO2	<i>Spr.</i>		Intervento ammesso per edifici singoli e isolati ad un solo piano con SUL fino a 90 mq. La sopraelevazione di un solo piano ammette l'incremento del 100% della SUL esistente subordinatamente alla presentazione di un progetto che preveda la eliminazione delle superfetazioni esistenti. La <i>Spr.</i> può dare luogo ad una sola nuova unità immobiliare.							
CS.PE2/CS.MO2	<i>Sost.</i>		<p>- Allo scopo di favorire il risanamento di unità immobiliari in comprovate condizioni di degrado edilizio ovvero di conseguire la riqualificazione architettonico edilizia di edifici dequalificati da successive superfetazioni è ammessa la <i>Sost.</i> con un incremento di SUL fino al limite massimo del 20% della SUL esistente, subordinatamente alla presentazione di un progetto che preveda la eliminazione delle superfetazioni esistenti, la congrua sistemazione delle aree di pertinenza ivi compresa una idonea regimazione delle acque meteoriche.</p> <p>- La ricostruzione può avere un'altezza massima di due piani.</p> <p>- Con riferimento alla SUL complessiva ottenuta non è ammesso realizzare più di due unità immobiliari</p>							

7. *Parametri e criteri generali di tipo storico/qualitativo da osservare.* Per tutti gli interventi di cui sopra, esclusa la manutenzione ordinaria, le istanze devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili interessati al fine di dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti immobili. Nei centri storici di Massa Città e di Borgo del Ponte, tutti gli interventi comportanti modifiche esterne alle facciate devono rispettare le indicazioni di cui allo Studio “Massa Picta” facente parte integrale del presente RU, al fine di verificare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione delle facciate degli immobili interessati.

8. *Interventi ammessi sulle componenti della “città pubblica” (spazi comuni-infrastrutture- servizi).* Gli interventi ritenuti necessari dal Comune per il mantenimento dello stato di efficienza, di funzionalità e di decoro degli spazi, degli arredi e delle componenti infrastrutturali della città pubblica, ivi compresa la localizzazione di opere d'arte e monumenti, sono ammessi anche in assenza di PdR in funzione della valorizzazione e conservazione dei contesti interessati. Detti interventi devono essere eseguiti con l'uso di materiali, tecniche e finiture congrue col tessuto storico di contesto e dimostrare la compatibilità con la tutela la conservazione e/o la valorizzazione del suddetto contesto.

9. *Interventi ammessi sulle aree verdi/alberate, orti, frutteti, giardini, verde ornamentale di natura privata interni al tessuto CS.* Sono ammessi tutti gli interventi idonei alla buona conservazione e prosecuzione degli usi vigenti e delle attività esercitate, ivi comprese le trasformazioni colturali e il cambiamento di status fra le diverse modalità di gestione, ad eccezione delle aree alberate che devono rimanere tali, ferme restando le pratiche di coltura, pulizia e mantenimento previste dalla legislazione e regolamentazione in materia.

10. *Interventi ammessi su recinzioni, muri di confine, portali e arredi esterni di valore storico.* Sui manufatti in parola in assenza di PdR sono ammessi esclusivamente gli interventi di *Ma.o., Ma.str. e Re./Co.* Per recinzioni, muri di confine, arredi esterni di epoca recente, non riconosciuti di valore storico/culturale, è ammessa la ristrutturazione fino alla possibile sostituzione mediante interventi caratterizzati comunque da materiali e tipologie proprie del contesto storico di riferimento. Non è ammesso effettuare nuove recinzioni, muri o sbarramenti di aree e ambienti che risultino, allo stato, liberi alla vista e/o di libera circolazione ed accesso.

11. *Interventi obbligatori su aree residuali o in degrado e/o adibite ad usi incompatibili,* quali discariche a cielo aperto, depositi incustoditi, ecc. I proprietari degli immobili in oggetto sono obbligati ad intervenire mettendo in atto interventi di pulizia, di sistemazione e di arredo idonei a portare ad una condizione di decoro lo status dei medesimi, pena l'intervento sostitutivo del Comune i cui oneri saranno posti a carico degli interessati.

12. *Interventi di Rist.urb subordinati a PdR di iniziativa pubblica o privata.* Al fine di superare situazioni di degrado urbanistico ed edilizio e di valorizzare organicamente l'abitabilità e la funzionalità dei centri storici, ivi compreso il reperimento degli standard pregressi previsti dal PS, è necessaria la predisposizione di idonei PdR di iniziativa pubblica che possono essere estesi anche a singole parti organiche dei centri o nuclei storici interessati. E' altresì possibile identificare ambiti nei quali perseguire la rigenerazione del tessuto edilizio esistente mediante interventi subordinati a PdR di iniziativa privata. Tali Piani possono comportare un insieme organico di interventi compresi il *C.uso* e la *Sost.b* entro il limite massimo del 20% della SUL esistente, volto a ricomporre l'insieme dell'edificato e delle sue pertinenze esterne in coerenza con le caratteristiche del contesto storico di appartenenza. Il PdR comporta l'obbligo del correlato reperimento dei parcheggi pertinenziali nella misura del 50% dei valori minimi previsti dall' Art. 9 e con possibile monetizzazione degli standard pubblici.

Art. 28. Interventi nella città compatta - Regime normativo di mantenimento urbanistico

1. La norma in oggetto riguarda i tessuti esistenti indicati nella Tavola QP.1 sub “Città compatta” (CC). In tali tessuti, sostanzialmente compiuti nella loro configurazione attuale, il RU disciplina gli interventi singoli e diffusi sul patrimonio edilizio esistente con il regime normativo di mantenimento urbanistico.

2. *Finalità del regime normativo di Mantenimento urbanistico.* Attraverso il regime normativo di mantenimento urbanistico il RU persegue l'obiettivo di mantenere sostanzialmente inalterate le caratteristiche dei tessuti interessati nei termini di seguito indicati.

3. *Categorie d'intervento ammesse su edifici ed aree esclusivamente o prevalentemente residenziali.* Sugli edifici residenziali esistenti e relative aree pertinenziali, sono ammesse le categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni di seguito indicate:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25
--------------------	-----------------------	-------------------------------------

TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 38/2019 R.G.E.

SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L.

Contro



G. E. Dott.ssa ELISA PINNA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

C.T.U. Arch. LIVIA MASCAGNI

ALLEGATO 6

**COMUNICAZIONE
AGENZIA DELLE ENTRATE**

Carrara, 03.02.2020

Oggetto: richiesta contratti locazione

Vista l'istanza, prot. N. 905, presentata in data 15.01.2020 dall'Avv. Anna Maria Giannecchini (CF. GNNNMR59S64B832R) in qualità di custode giudiziario nella procedura di esecuzione immobiliare N. 38/2019, si comunica che, dai dati in possesso di questo Ufficio, il contratto di locazione n. 175/2015 serie 3T è stato trasmesso telematicamente dal Sig. [REDACTED] (CF. [REDACTED]), il testo risulta conservato dal richiedente pertanto il contratto non è presente negli archivi di questo Ufficio.

Il contratto risulta stipulato tra [REDACTED] (CF. [REDACTED]) (conduttore) e [REDACTED] (CF. [REDACTED]) (locatore) con riferimento all'immobile cat: F023, foglio 61, particella 390, sub. 4, dal 01.02.2014 al 31.01.2017, con corrispettivo annuo di € 600,00.

Il Direttore dell'Ufficio Territoriale (*)

Salvatore Affuso

Firmato digitalmente

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Paola Amodio

Copia predisposta ai sensi dell'art. 3 bis del D.Lgs. 82/2005 - Il documento originale firmato digitalmente è conservato presso l'amministrazione in conformità all'art. 71 del D.Lgs. 82/2005

TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 38/2019 R.G.E.

SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L.

Contro



G. E. Dott.ssa ELISA PINNA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

C.T.U. Arch. LIVIA MASCAGNI

ALLEGATO 7

TABELLA VALORI O.M.I.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: MASSA CARRARA

Comune: MASSA

Fascia/zona: Semicentrale/S. CARLO - CIRCONDARIO DEL CENTRO FINO ALL' AUTO

Codice zona: A1

Microzona: 3

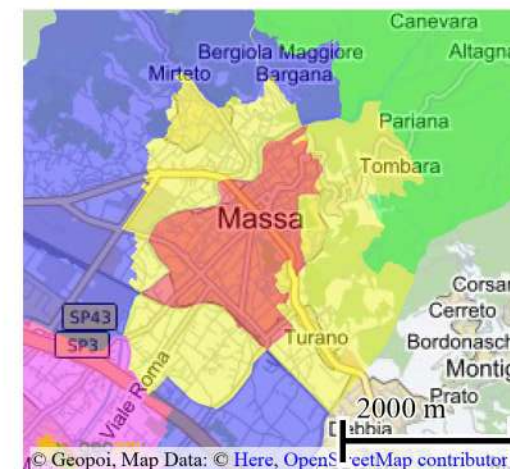
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2300	L	6	9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1850	L	0	0	
Abitazioni signorili	Normale	2150	3200	L	0	0	
Box	Normale	800	1200	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	2200	3300	L	0	0	

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



[Legenda](#)