
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N.R.G. E.I. **71/2019**
data udienza: 19.02.2020

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

Custode Giudiziario: **Roberto Pagliuca**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Alessandra Mignani
Codice fiscale: MGNLSN72H67F023Y
Studio in: Via Guglielmi 8 - 54100 Massa
Email: ale.mignani@hotmail.it
Pec: alessandra.mignani@geopec.it



INDICE SINTETICO**BENE: Via Giovanni De Rossi n. 8 - Avenza - Carrara (MS) - 54033****Lotto: 001****1 DATI CATASTALI****Corpo: A****Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio **92**, particella **354**, subalterno **2**, scheda catastale **12084223**, indirizzo VIA GIOVANNI DE ROSSI n. 8, piano 1, comune CARRARA, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 74 , rendita € 189,80

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio **92**, particella **354**, subalterno **1**, scheda catastale **12084226 non accettabile**, indirizzo VIA GIOVANNI DE ROSSI n. 8, piano T, comune CARRARA, categoria C/2, classe 1, consistenza 51 mq. , superficie 57, rendita € 63,21.

2 STATO DI POSSESSO**Corpo: A****Possesso:** Libero**3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI****Corpo: A****Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4 CREDITORI ISCRITTI****Corpo: A**

Creditori iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, Banca Toscana s.p.a
AGENZIA delle ENTRATE-RISCOSSIONE

5 COMPROPRIETARI**Corpo: A****Comproprietari:** Nessuno**6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI****Corpo: A****Continuità delle trascrizioni:** SI

- L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari (esecutati) con atto a rogito notaio Dr. Tommaso De Luca del 27.12.2007 repertorio n. 9492 raccolta n. 5009, trascritto il 31.12.2007 al particolare n. 9626 e



agli ex proprietari a seguito di atto di divisione a rogito notaio Dr. Paolo Nappi del 30.03.2000 trascritto il 28.04.2000 al particolare n. 2462 per beni pervenuti con Denuncia di Successione del 18/12/1996.

7 PREZZO: 75.200,00

Prezzo da libero : 75.200,00



Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Avenza
Via Giovanni De Rossi n. 8

Lotto: 001

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

- Come dichiarato dal Notaio Dr. Candore Carmelo in atti

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

- L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari (esecutati) con atto a rogito notaio Dr. Tommaso De Luca del 27.12.2007 repertorio n. 9492 raccolta n. 5009, trascritto il 31.12.2007 al particolare n. 9626 e agli ex proprietari a seguito di atto di divisione a rogito notaio Dr. Paolo Nappi del 30.03.2000 trascritto il 28.04.2000 al particolare n. 2462 per beni pervenuti con Denuncia di Successione del 18/12/1996.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] con annessi locali ad uso deposito [C2] sita in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Avenza, Via Giovan De Rossi n. 8

Note: Lotto unico composto da :

- Abitazione al 1° piano (A4) e locali di deposito al piano terra (C2)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Diritti di proprietà : Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Diritti di proprietà: Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Dati identificativi:

foglio **92**, particella **354**, subalterno **2**, scheda catastale **12084223**, indirizzo VIA GIOVANNI DE ROSSI n. 8, piano 1, comune CARRARA, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 74 , rendita € 189,80

Derivante da: impianto meccanografico del 30.06.1987 ultima variazione catastale per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015.

Confini: Vano scale con locale sottoscala comune, unità immobiliare soprastante identificata al sub. 9, area urbana su Via Giovanni De Rossi identificata al sub. 6 mappale 354 e porzioni di fabbricato in aderenza identificati ai mappali 353 e 208 del foglio 92 s.s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione:

- [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Diritti di proprietà : Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Diritti di proprietà: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] ZOUBIDA.

Dati identificativi:

foglio **92**, particella **354**, subalterno **1**, scheda catastale **12084226 non accettabile**, indirizzo VIA GIOVANNI DE ROSSI n. 8, piano T, comune CARRARA, categoria C/2, classe 1, consistenza 51 mq. , superficie 57, rendita € 63,21

Derivante da: impianto meccanografico del 30.06.1987 ultima variazione catastale per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Da indagini svolte sul posto, alla data del sopralluogo, eseguito congiuntamente al Custode Avv. Pagliuca, non è stato possibile reperire le informazioni necessarie a comprendere, se l'immobile sia parte di un edificio condominiale così da poter rintracciare eventuali millesimi di proprietà.

Si fa presente, inoltre, che anche nell'atto di provenienza, non viene segnalato se l'immobile faccia parte di un edificio condominiale.

Confini: Vano scale con locale sottoscala comune, unità immobiliare soprastante identificata al sub. 9, area urbana su Via Giovanni De Rossi identificata al sub. 6 mappale 354 e porzioni di fabbricato in aderenza identificati ai mappali 353 e 208 del foglio 92 s.s.a

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note:

- l'immobile alla data del sopralluogo risultava libero e il rilievo è stato eseguito alla presenza del Custode Avv. Pagliuca

- la residenza degli esecutati sopra detta risulta quella della notifica del pignoramento del 22.05.2019.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- planimetria catastale in atti n. 12084226 **non accettabile** per i vani ad uso locali di deposito
- diversa distribuzione degli spazi interni e diversa destinazione dei vani
- fusione catastale tra l'abitazione principale e i vani adibiti a locali di deposito/magazzini

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa)

Descrizione delle opere da sanare: giusta rappresentazione grafica della planimetria catastale,



come dallo stato di fatto attuale (vedi tavola stato di fatto allegata) con le nuove divisorie interne dovute alla realizzazione di due vani scale, un piccolo ampliamento del piccolo servizio igienico e la diversa indicazione del ex vano cucina adesso utilizzato a camera e la fusione delle unità immobiliari.

Oneri di regolarizzazione: Aggiornamento della planimetria catastale per renderla conforme allo stato attuale dei luoghi comprensiva di aggiornamento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco dei subalterni, di diritti di presentazioni, spese tecniche e sanzioni per ritardata dichiarazione entro i 30 giorni dal momento di fine lavori : € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: Le planimetrie catastali in atti non risultano conformi allo stato di fatto degli immobili. ***Visto la non legittimità delle variazioni riscontrate in sede di sopralluogo, si è reputato di non procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.***

Note sulla conformità catastale: In sede di sopralluogo, confrontando le planimetrie catastali degli immobili, dalla banca dati del Servizio Catastale (Sister) in atti, con lo stato di fatto, sono state rilevate le difformità catastali sopra elencate e, quindi, allo stato attuale ***si dichiara la "NON LEGITTIMITA' CATASTALE " del lotto unico***

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio in cui è ubicato l'immobile, oggetto di stima, è collocato nella frazione di "Avenza", borgo medioevale collocato a circa 2 km dal mare e a 5 km dalla sede comunale, posto nelle vicinanze della zona industriale Apuana, risulta il centro di quartiere più grande del Comune di Carrara a destinazione mista residenziale e residenziale popolare, artigianale e produttiva.

L'ubicazione dell'immobile permette di raggiungere facilmente le principali viabilità stradali del Comune di Carrara oltre ad essere dotato di tutti gli edifici di primaria necessità e di pubblica utilità (scuole, banche, negozi, uffici ecc.) .

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista: residenziale, commerciale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nuovo Ospedale delle Apuane (NOA) a circa 4,5 km - Ospedale Pediatrico Apuano (OPA) a circa 10 km - porto Marina di Carrara 6 km ..

Servizi offerti dalla zona: zona industriale (buona), Porto di Marina di Carrara (discreto), Marina di Carrara - litorale (discreto), Centro di Carrara (Sufficiente), Cave di Marmo (sufficiente), Stazione Ferroviaria di Avenza (buona), Casello autostradale di Carrara - Autostrada A12 (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali, industriali, artigianali

Importanti centri limitrofi: Avenza, Carrara, Marina di Carrara, Sarzana, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di marmo, Alpi Apuane, Litorale Marino.

Attrazioni storiche: Torre di Castruccio e centro storico di Avenza, Carrara, Luni.

Principali collegamenti pubblici: Mezzi pubblici di autotrasporto, Stazione ferrovia 50 metri e 1 km



3. STATO DI POSSESSO: Libero

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e in pessimo stato di manutenzione.

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** attiva a favore di Banca Toscana s.p.a contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00; iscritta a Massa in data 31/12/2007 al particolare n. 3562 registro generale n. 15.532

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario trascritto a Massa in data 12/06/2019 al particolare n. 4061 registro generale n. 5285

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

4.3 Misure Penali : Nessuna.**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

-Spese di gestione condominiale: nessuna

-Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

-Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0.

-Millesimi di proprietà: Non è stato rintracciato nessun regolamento condominiale dell'abitazione per i millesimi sulle parti comuni.

-Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

-Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sono state rintracciati particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Si fa presente che nell'ultimo titolo edilizio viene indicato di proprietà anche il piccolo ripostiglio sottoscale del vano scale comune al piano rialzato, che viene rappresentato graficamente ed elencato nel calcolo della superficie (2 mq.) negli allegati alla D.I.A. n. 149 del 2008 (allegata in

copia).



Al fine di chiarire l'appartenenza di tale vano, la sottoscritta ha provveduto ad analizzare sia l'atto di provenienza che la planimetria catastale del 1940 agli atti. In questi atti, il piccolo ripostiglio, non viene descritto di proprietà, ma viene indicato nell'ingombro dell'intero vano scale.

A parere della scrivente il piccolo vano non risulta di pertinenza dell'abitazione oggetto di stima.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: 0

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato rintracciato nessun Attestato di Prestazione Energetica

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno trascritto

Avvertenze ulteriori: Dall'analisi dei luoghi e dello stato di fatto si evince che di fatto esistono parti comuni, come la corte d'accesso e il vano scale esterno che risulta l'accesso all'atrio principale e al vano scale comune del palazzo, s.s.a non visibili alla data del sopralluogo.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 18/12/1996 . In forza di: proprietaria ante ventennio .

Titolare/Proprietario: dal 18/12/1996 al 30/03/2000 .

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED];

In forza di denuncia di successione di [REDACTED] del 18/12/1996 registrato a Siena , in data 18/09/1997, ai nn. 62/571 e trascritto a Massa in data 10/04/2000, ai nn. 3059/1976.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Titolare/Proprietario: dal 30/03/2000 al 27/12/2007

- [REDACTED]
 - [REDACTED]

In forza di atto di divisione a rogito di Dr. Notaio Paolo Nappi notaio in Siena, in data 30/03/2000, ai nn. 2052; trascritto a Massa in data 28/04/2000, ai nn. 3758/2462.

Titolare/Proprietario: dal 27/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

- [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED]
 - [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED].

In forza di atto di assegnazione a rogito di Dr. Notaio Tommaso de Luca , in data 27/12/2007, repertorio n. 9492 raccolta n. 5009; registrato a Massa, in data 29/12/2007, ai nn. 5343 serie 1T; trascritto a Massa, in data 31/12/2007, al particolare n. 9626 registro generale n. 15.531.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 149 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: risanamento conservativo e fusione di due unità immobiliari



Oggetto: risanamento conservativo e fusione di due unità immobiliari
Presentazione in data 18/03/2008 al n. di prot. 149

Numero pratica: 10224/762

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: nulla osta per la tutela dei caratteri storici culturali architettonici ed estetici

Per lavori: risanamento conservativo e fusione di due unità immobiliari

Oggetto: risanamento conservativo e fusione di due unità immobiliari

Presentazione in data 29/02/2008 al n. di prot.

Rilascio in data 15/03/2008 al n. di prot. 10224/762

Numero pratica: 3746

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: parere favorevole ASL

Per lavori: risanamento conservativo e fusione di due unità immobiliari

Rilascio in data 24/02/2008 al n. di prot. 3746

Numero pratica: 20122/1640

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Variante

Per lavori: posizionamento caldaia murale su prospetto con canna fumaria

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/05/2008 al n. di prot.

Rilascio in data 23/05/2008 al n. di prot. 20122/1640

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- diversa realizzazione delle scale interne di collegamento tra il piano seminterrato e il piano rialzato con conseguente variazione del solaio interpiano e delle altezze interne;
- cambio di destinazione del piano seminterrato da cantine a n. 2 cucine
- diverso posizionamento delle porte interne;
- errata rappresentazione grafica del vano sottoscale (scale esterne comuni);
- realizzazione di scalini esterni di accesso al piano seminterrato;
- diversa distribuzione dei vani interni al piano rialzato.

Regolarizzabili mediante: variante finale tardiva con messa in pristino delle opere non autorizzate, verifiche statiche e deposito c/o Genio Civile salvo adeguamenti strutturali se dovuti per la regolarizzazione della conformità statica.

Descrizione delle opere da sanare:

- demolizioni dei gradini esterni
- messa in pristino delle due cucine ubicate al piano seminterrato e giusta ubicazione al piano rialzato come da progetto
- sostituzione delle porte d'ingresso al piano seminterrato attualmente in alluminio invece che come da progetto e stato di fatto in legno;
- verifiche statiche comprensive collaudo e deposito variante c/o Genio Civile



I costi presunti per rendere conforme l'unità immobiliare, comprese le spese tecniche, la sanatoria delle opere abusive, le richieste di autorizzazioni, sanzioni, diritti di segreteria, verifiche statiche comprensive di collaudo e deposito calcoli c/o Genio Civile, rimessa in pristino delle opere non sanabili, variante finale, comunicazione tardiva di fine lavori, abitabilità : € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Note sulla conformità edilizia:

Confrontando le varie autorizzazioni sopra elencate, con lo stato di fatto dell'unità immobiliare rilevato dalla sottoscritta e rappresentato poi graficamente (vedi tavole grafiche di stato di fatto e stato sovrapposto allegate alla presente), sono state rilevate delle difformità edilizie zia.

Allo stato attuale, l'immobile NON E' CONFORME URBANISTICAMENTE allo stato legittimo.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	- delibera n. 28 del 16/3/2012 - delibera n. 69 del 05/08/2005 e successive varianti
Zona omogenea:	UTOE 5 Avenza
Norme tecniche di attuazione:	Piano Strutturale approvato: UTOE 5 Avenza Regolamento Urbanistico approvato: Centro Storico edificio A/2 con accesso all'edificio per passaggio in zona A3 Vincoli : - PIME con classe geologica G1 pericolosità idraulica 3 rischio 4 - SIR - Tutela dei caratteri storici culturali architettonici ed estetici.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	visto la tipologia costruttiva, adiacente ad altri immobili la zona risulta satura e non costruibile.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile è conforme alle previsioni di zona attuali .

Note sulla conformità: Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

I beni oggetto di stima sono ubicati al piano seminterrato e rialzato di una palazzina plurifamiliare, costituito da quattro piani fuori terra a forma pressoché rettangolare con tre lati a contatto con altri fabbricati e un lato maggiore che si affaccia su una corte privata risalente ai primi anni del '800 sita in Comune di Carrara (MS), località Avenza, Via Giovanni De Rossi n. 8.

L'accesso all'unità immobiliare avviene pedonalmente e carrabilmente attraversando la corte comune direttamente dalla pubblica Via Giovanni De Rossi.

L'unità immobiliare è dotata di due ingressi indipendenti dai locali di ingresso comuni dell'edificio al piano rialzato, è disposta su due livelli comunicanti con due vani scale interni e si compone al piano seminterrato di quattro locali comunicanti tra loro suddivisi in un ingresso, un sottoscala, un disimpegno, un servizio igienico e due vani utilizzati a cucina, al piano rialzato è suddivisa in quattro ambienti ovvero tre stanze e un piccolo servizio igienico.

Il tutto in stato di abbandono.

1. Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

- 1/2 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

Superficie complessiva di circa mq **138,00**

E' posto al piano: seminterrato e rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 800

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8 di Via Giovanni De Rossi; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,62 al piano terra e 2,35 al piano rialzato

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Esternamente l'intero fabbricato si presenta in normali condizioni generali di manutenzione.

Internamente l'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in stato di abbandono e in pessime condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da ristrutturare

Scale posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V conformità: non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto



Fognatura

tipologia: allacciato alla rete fognaria pubblica

Termico

tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in alluminio
conformità: non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non reperita
Note	non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto elettrico e che possono essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera degli impianti stessi, nel rispetto della normativa vigente.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas metano esterna con radiatori su parete interna
Note	non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto Gas che puo' essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera degli impianti stessi, nel rispetto della normativa vigente

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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



Varie:

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è inserito in un contesto di altri edifici costruiti nei primi anni del '800. A forma rettangolare con tre lati a contatto con altri fabbricati e un lato maggiore che si affaccia su una corte privata, è costituito da quattro piani fuori terra e uno seminterrato. Strutturalmente realizzato in muratura portante in pietra con copertura a falde inclinate e manto di copertura in tegole laterizi con aperture e finestre sulle facciate di medie dimensioni e allineate per file.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, secondo la consuetudine, è al lordo dei muri perimetrali e comprende la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cantine e/o locale di deposito al Piano Seminterrato	sup reale lorda	72,00	0,50	36,00
Abitazione al piano rialzato	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
		138,00		102,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1550

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto dei beni, della sua ubicazione e della domanda del mercato immobiliare per immobili in condizioni e posizioni simili, si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione, utilizzando il metodo comparativo, in base a parametri tecnici.

Dopo aver fatto le dovute comparazioni con vendite di beni in condizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al 1° semestre del 2019 e dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq.), risultante applicandolo alla superficie commerciale della singola unità immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

a) Valori OMI per il Comune di Carrara che identifica il lotto su cui insiste il fabbricato per il 1 semestre del 2019 in fascia/zona: Semicentrale/ AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA ; codice zona C2 microzona 2, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, destinazione: Residenziale, tipologia abitazioni: tipo economico per un immobile in stato conservativo "normale"

b) Portali: "idealista"; "Immobiliare.it"; "Subito.it" e altri siti di Agenzie immobiliari della zona per una valore medio calcolato

c) raffronto con professionisti del settore;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): a) Valori OMI : tipologia abitazioni: tipo economico per un immobile in stato conservativo "normale" per un Valore di Mercato (€/mq) minimo €. 1.050 massimo € 1.550 considerando la superficie Lorda.

b) Portali / Agenzie immobiliari minimo €/mq 900,00 massimo €/mq. 1.000,00 considerando la superficie Lorda.

c) raffronto con professionisti media €. 1.000,00

Altre fonti di informazione: Raffronto con professionisti..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantine e/o locale di deposito al Piano Seminterrato	36,00	€ 1.000,00	€ 36.000,00
Abitazione al piano rialzato	66,00	€ 1.000,00	€ 66.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.000,00
Valore corpo			€ 102.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 102.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------



A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annessi locali deposito	102,00	€ 102.000,00	€ 102.000,00
---	--	--------	--------------	--------------

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%)	€ 15.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 75.200,00
--	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

L'acquisto è soggetto alle imposte indirette (imposta sul valore aggiunto o imposta di registro, imposte ipotecarie e imposte catastali) che si applicano in maniera proporzionale sul prezzo di aggiudicazione dell'immobile, con l'applicazione dei benefici per la prima casa qualora l'acquirente gode dei suddetti benefici. In presenza di determinate condizioni e di specifici requisiti, la legge prevede il sistema del "prezzo-valore". Il prezzo-valore consente la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione. Il sistema del prezzo-valore previsto dall'art. 1 comma 497 della Legge 23 Dicembre 2005 n. 266 e di cui alla sentenza costituzionale n. 6/14 si applica in generale alle vendite di immobili a uso abitativo, quindi, anche per gli acquisti di abitazioni in assenza dei benefici "prima casa".

Allegati

- N. 1 - FOGLIO RIASSUNTIVO DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI
- N. 2 - INDIVIDUAZIONE IMMOBILE e ALLEGATO FOTOGRAFICO
- N. 3 - ELABORATI CATASTALI: VISURE STORICHE -PLANIMETRIE CATASTALI - ESTRATTO DI MAPPA ELABORATO PLANIMETRICO
- N. 4 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- N. 5 - RILIEVO DELLO STATO CONCESSIONATO
- N. 6 - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO
- N. 7 - RILIEVO DELLO STATO SOVRAPPOSTO
- N. 8 - ISPEZIONI IPOTECARIE
- N. 9 - CERTIFICATO DI MATRIMONIO
- N. 10 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA

Data generazione:
15-01-2020

L'Esperto alla stima
Alessandra Mignani



Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N.R.G. E.I. 71/2019

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Roberto Pagliuca**

**INTEGRAZIONE A
RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Esperto alla stima: Alessandra Mignani
Codice fiscale: MGNSLN72H67F023Y
Studio in: Viale Stazione 3 - 54100 Massa
Email: ale.mignani@hotmail.it
Pec: alessandra.mignani@geopec.it



INTERGRAZIONE PERIZIA : LOTTO 001

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Avenza
Via Giovanni De Rossi n. 8

Integrazioni a perizia di stima riportate in parte motiva nell'ordinanza di scioglimento riserva dell'Udienza del 09.03.2021:

PUNTO 6 : CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

- *In riferimento al punto della continuità delle trascrizioni (punto 6 perizia), non risultando che il bene è di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa (Cass. Sez. 3 - , Sentenza n. 15597 del 11/06/2019 (Rv. 654474 - 01); osservato in particolare: i) che non risulta indicato il titolo di acquisto del bene in favore del dante causa [REDACTED];) che non è precisato tra chi è intercorso l'atto di divisione;) che deve essere evidenziata la mancanza della trascrizione degli atti di accettazione dell'eredità relitta del de cuius [REDACTED] in favore di [REDACTED] e [REDACTED]; evidenziato che non appare chiaro se l'atto di divisione trascritto possa essere utilizzato per la trascrizione degli atti di accettazione tacita dell'eredità relitta di [REDACTED], in favore di [REDACTED];*

Al fine di una maggiore chiarezza sulla continuità delle trascrizioni, si fa presente che:

- 1) I beni sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] con Denuncia di Successione *paterna* di [REDACTED] de cuius il 02/01/1963; Denuncia trascritta c/o la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Massa Carrara il 10/06/1963 al particolare n. 2069 a favore dei due figli: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] con l'usufrutto legale della moglie identificata esclusivamente come [REDACTED]. Denuncia registrata il 09/04/1963 al n. 91 vol. 287;
- 2) La mancanza dell'accettazione tacita dell'eredità relitta di [REDACTED], in favore di [REDACTED] veniva rilevata e indicata nelle note della precedente perizia (vedi punto 6-precedenti e attuali proprietari- descrizione atto di successione di [REDACTED]);
- 3) L'atto di Divisione a rogito Notaio Dr. Zuccarino del 28/10/1968 repertorio n. 89654 registrato il 18/11/1968 al n. 1439 volume 161 e trascritto il 29/01/1969 al particolare n. 374 **contro il sig.** [REDACTED] (fratello germano della sig.ra [REDACTED]) [REDACTED] a favore di [REDACTED], [REDACTED];
- 4) Essendo trascorsi oltre 20 anni sia dalla data di apertura della successione della sig.ra [REDACTED] (18/12/1996 data di morte) che dalla data attuale della redazione della perizia di stima, l'atto di divisione a rogito di Dr. Notaio Paolo Nappi notaio in Siena, del 30/03/2000, trascritto a Massa in data 28/04/2000, ai nn. 3758/2462 risulta essere l'atto di base necessario a poter trascrivere l'accettazione tacita di eredità.



PUNTO 1: IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**- CONISTENZA IMMOBILE:**

- rilevato che appare opportuno approfondire se nei beni oggetto di pignoramento sia ricompreso anche il “piccolo ripostiglio sottoscale” o se il compendio subastato “*si compone al piano seminterrato di quattro locali comunicanti tra loro suddivisi in un ingresso, un sottoscala, un disimpegno, un servizio igienico e due vani utilizzati a cucina, al piano rialzato è suddivisa in quattro ambienti ovvero tre stanze e un piccolo servizio igienico*”;

Premesso che le unità immobiliari descritte nell’atto di pignoramento consistono in un appartamento al piano primo e un locale ad uso cantina al piano terreno e allo stato di fatto risultano **fuse in un’unica Unità Immobiliare**, per poter chiarire, la reale consistenza dell’immobile si riporta:

1) La descrizione dell’atto di acquisto dei sigg.ri [REDACTED]:

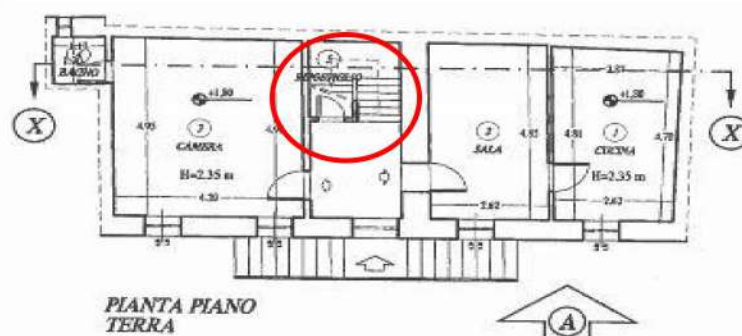
- Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, composto da cucina, due camere e bagno e locale ad uso cantina di pertinenza al piano terreno della superficie di 51 mq.

2) La descrizione nel dettaglio, dello stato di fatto alla data della perizia:

- Unità immobiliare disposta su due livelli comunicanti sia da due vani scale interni che dal vano scale comune dell’edificio, composta al piano seminterrato di quattro locali compreso l’ingresso così suddivisi: ingresso, servizio igienico e due locali ad uso cucina comunicanti tra loro e al piano rialzato in quattro ambienti così suddivisi: camera comunicante con piccolo servizio igienico da un lato e due camere comunicanti dall’altro lato del vano scale comune (vedi tavola grafica dello stato di fatto allegata).

3) L’analisi della tavola grafica allegata alla D.I.A. n. 149 del 2008

- Con rappresentazione grafica del piccolo ripostiglio sotto scale come parte dell’unità immobiliare oggetto di ristrutturazione

**Conclusioni:**

Al fine di chiarire l'appartenenza di tale vano, la sottoscritta ha provveduto a confrontare lo stato di fatto rilevato con la descrizione degli immobili ricavata dall'atto di provenienza, le planimetrie catastali del 1940 e l'ultimo titolo edilizio agli atti (D.I.A. del 2008). Dall'analisi fatta, il piccolo ripostiglio, viene indicato di proprietà dell'unità immobiliare, esclusivamente nella D.I.A. sopra menzionata in quanto rappresentato graficamente come parte stessa dell'immobile ma non essendo descritto e/o riportato nell'atto di provenienza, a parere della scrivente il piccolo vano non risulta di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Data generazione:
22-04-2021

L'Esperto alla stima
Alessandra Mignani





Direzione Provinciale di Massa Carrara
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 28/11/2019 - Ora: 15.58.49 Segue

Visura n.: T255609 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/11/2019

Dati della richiesta	Comune di CARRARA (Codice: B832)
Catasto Fabbricati	Provincia di MASSA Foglio: 92 Particella: 354 Sub.: 2

INTESTATI

1	████████████████████	██████████*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████
2	████████████████████	██████████*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████

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		92	354	2	1		A/4	4	3,5 vani	Totale: 74 m ² Totale escluse aree scoperte**: 74 m ²	Euro 189,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIOVANNI DE ROSSI n. 8 piano: 1;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B832 - Sezione - Foglio 92 - Particella 354

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		92	354	2	1		A/4	4	3,5 vani		Euro 189,80	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/09/2002 protocollo n. 103799 in atti dal 10/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37620.1/2002)
Indirizzo		, VIA GIOVANNI DE ROSSI n. 8 piano: 1;										

Visura storica per immobile

Data: 28/11/2019 - Ora: 15.58.49 Segue

Visura n.: T255609 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/11/2019

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		92	354	2	1		A/4	4	3,5 vani		Euro 189,80 L. 367.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		, VIA G.DE ROSSI n. 8 piano: 1;											
Notifica		-				Partita		14935		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		92	354	2	1		A/4	4	3,5 vani		L. 423	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		, VIA G.DE ROSSI n. 8 piano: 1;											
Notifica		-				Partita		14935		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 27/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	████████████████████	██████████*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████
2	████████████████████	██████████*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/01/2008 Repertorio n.: 9492 Rogante: DE LUCA TOMMASO Sede: MASSA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9626.1/2007)	

Situazione degli intestati dal 30/03/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	████████████████████	██████████*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 27/12/2007
2	████████████████████	██████████*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 27/12/2007
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2000 Trascrizione in atti dal 02/05/2000 Repertorio n.: 2052 Rogante: NAPPI PAOLO Sede: SIENA Registrazione: DIVISIONE (n. 2462.1/2000)	

Visura storica per immobile

Data: 28/11/2019 - Ora: 15.58.49 Fine

Visura n.: T255609 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/11/2019

Situazione degli intestati dal 18/12/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/03/2000
2	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/03/2000
3	SANI Guido nato a SIENA il 01/02/1948	SNAGDU48B01I726O*	(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/03/2000
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/1996 protocollo n. 73702 in atti dal 20/07/2001 Registrazione: UR Sede: CARRARA Volume: 571 n: 62 del 18/09/1997 SUCCESSIONE [REDACTED] (n. 4711.1/1997)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	fino al 18/12/1996
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/11/2019

Data: 28/11/2019 - Ora: 16.00.46 Segue

Visura n.: T256835 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARRARA (Codice: B832)
Catasto Fabbricati	Provincia di MASSA Foglio: 92 Particella: 354 Sub.: 1

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Unità immobiliare dal 01/03/2016

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		92	354	1	1		C/2	1	51 m ²	Totale: 57 m ²	Euro 63,21	VARIAZIONE del 01/03/2016 protocollo n. MS0009118 in atti dal 01/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 1957.1/2016)
Indirizzo		VIA GIOVANNI DE ROSSI n. 8 piano: T;										
Annotazioni		di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.18969000/1943										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B832 - Sezione - Foglio 92 - Particella 354

Situazione dell'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		92	354	1	1		C/2	1	51 m ²	Totale: 156 m ²	Euro 63,21	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		, VIA GIOVANNI DE ROSSI n. 8 piano: T;										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/11/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		92	354	1	1		C/2	1	51 m ²		Euro 63,21	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/09/2002 protocollo n. 103798 in atti dal 10/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37619.1/2002)
Indirizzo		, VIA GIOVANNI DE ROSSI n. 8 piano: T;										

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/06/1994

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		92	354	1	1		C/2	1	51 m ²		Euro 63,21 L. 122.400	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 08/06/1994 in atti dal 08/06/1994 (n. 2479.36/1994)
Indirizzo		, VIA G.DE ROSSI n. 8 piano: T;										
Notifica	-						Partita	14935		Mod.58	-	

Situazione degli intestati dal 27/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	████████████████████	██████████*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████
2	████████████████████	██████████*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/01/2008 Repertorio n.: 9492 Rogante: DE LUCA TOMMASO Sede: MASSA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9626.1/2007)	

Situazione degli intestati dal 30/03/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	████████████████████	██████████*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 27/12/2007
2	████████████████████	██████████*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 27/12/2007
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2000 Trascrizione in atti dal 02/05/2000 Repertorio n.: 2052 Rogante: NAPPI PAOLO Sede: SIENA Registrazione: DIVISIONE (n. 2462.1/2000)	

Visura storica per immobile

Data: 28/11/2019 - Ora: 16.00.46 Segue

Visura n.: T256835 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/11/2019

Situazione degli intestati dal 18/12/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/03/2000
2	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/03/2000
3	SANI Guido nato a SIENA il 01/02/1948	SNAGDU48B01I726O*	(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/03/2000
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/1996 protocollo n. 73702 in atti dal 20/07/2001 Registrazione: UR Sede: CARRARA Volume: 571 n: 62 del 18/09/1997 SUCCESSIONE [REDACTED] (n. 4711.1/1997)	

Situazione degli intestati dal 08/06/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	fino al 18/12/1996
DATI DERIVANTI DA		SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 08/06/1994 in atti dal 08/06/1994 Registrazione: (n. 2479.36/1994)	

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	A	9	1672	1	1		C/2	1	51 m ²		Euro 63,21 L. 122.400	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		VIA G.DE ROSSI n. 8 piano: T;											
Notifica		-				Partita		14935		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	A	9	1672	1	1		C/2	1	51 m ²		L. 173.400	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		, VIA G.DE ROSSI n. 8 piano: T;											
Notifica		-				Partita		14935		Mod.58		-	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/11/2019

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	A	9	1672	1	1		C/2	1	51 m ²		L. 214	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		, VIA G.DE ROSSI n. 8 piano: T;											
Notifica		-				Partita		14935		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	fino al 08/06/1994
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

Direzione Provinciale di Massa Carrara
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: CARRARA
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CARRARA			92	208			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via giovanni de rossi					SOPPRESSO	
2	via giovanni de rossi	8	2			ABITAZIONE GRAFFATA COL MAPPALE 354 SUB 9	
3	via giovanni de rossi	8	3			ABITAZIONE GRAFFATA COL MAPPALE 354 SUB 10	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CARRARA			92	354			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via giovanni de rossi	8	T			MAGAZZINO	
2	via giovanni de rossi	8	1			ABITAZIONE	
4	via giovanni de rossi					SOPPRESSO	
5	via giovanni de rossi					SOPPRESSO	
6	via giovanni de rossi	8	T			AREA URBANA DI MQ. 135	
7	via giovanni de rossi	8	T-1 2-3			B. C. N. C., INGRESSO E VANO SCALE A COMUNE COI SUBALTERNI 1, 2, 9 E 10	
8	via giovanni de rossi					SOPPRESSO	
9	via giovanni de rossi	8	2			ABITAZIONE GRAFFATA COL MAPPALE 208 SUB 2	
10	via giovanni de rossi	8	3-4			ABITAZIONE GRAFFATA COL MAPPALE 208 SUB 3	

Unità immobiliari n. 12

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

ALLEGATO N. 1

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N.R.G. E.I. **71/2019**
data udienza: 19.02.2020

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

Custode Giudiziario: **Roberto Pagliuca**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Alessandra Mignani
Codice fiscale: MGNLSN72H67F023Y
Studio in: Via Guglielmi 8 - 54100 Massa
Email: ale.mignani@hotmail.it
Pec: alessandra.mignani@geopec.it

RIASSUNTIVO DATI CATASTALI IMMOBILI PERIZIATI

Si riporta a seguire l'elenco dei dati catastali di tutti gli immobili periziati oggetto Esecuzione Immobiliare come da nota di Pignoramento immobiliare trascritto all'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità della Provincia di Massa Carrara il 12/06/2019 al Registri Generale n. 5285 e al Registro Particolare n. 4061

➤ **DITTA INTESTATA:**

- [REDACTED] * (1) Proprieta`
per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] * (1) Proprieta` per
1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

➤ **UNITA' IMMOBILIARE:** ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4) e LOCALE DEPOSITO (C/2)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONSITENZA	SUPERFICIE	RENDITA
92	354	2	1	A/4	4	3,5 VANI	74 MQ.	189,89
92	354	1	1	C/2	1	51 MQ.	57 MQ.	63,21

Data generazione:
14-01-2020

L'Esperto alla stima
Alessandra Mignani

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

Data 28/11/2019 Ora 16:50:34
Pag. 1 - Segue

ALLEGATO N. 8**Ispezione telematica**

Ispezione n. T289802 del 28/11/2019

per immobile

Richiedente MGNLSN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CARRARA (MS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 92 - Particella 354 - Subalterno 2
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 28/11/2019

Elenco immobili

Comune di CARRARA (MS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0092 Particella 00354 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 10/04/2000 - Registro Particolare 1976 Registro Generale 3059
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 62/571 del 18/09/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 28/04/2000 - Registro Particolare 2462 Registro Generale 3758
Pubblico ufficiale NAPPI PAOLO Repertorio 2052 del 30/03/2000
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 31/12/2007 - Registro Particolare 9626 Registro Generale 15531
Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 9492/5009 del 27/12/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 31/12/2007 - Registro Particolare 3562 Registro Generale 15532
Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 9493/5010 del 27/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 12/06/2019 - Registro Particolare 4061 Registro Generale 5285
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 949 del 11/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Data 28/11/2019 Ora 16:50:34
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente MGNLSN

Ispezione n. T289802 del 28/11/2019

Nota disponibile in formato elettronico