
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **122/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2016 ore 11:00

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

Custode Giudiziario: **Paolo Del Fiandra**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Tiziana Marrazzo
Codice fiscale: MRRTZN66T67L049L
Studio in: Piazza A. De Gasperi 4 - 54100 Massa
Telefono: 0585-869569
Fax: 0585-869569
Email: tmarrazzo@libero.it
Pec: tiziana.marrazzo@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Lavello n. 13 - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: Unico

Corpo: Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED]
foglio 103, particella 66, subalterno 1, indirizzo Via Lavello n. 3, piano T-1-1S, comune Massa, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 186 mq, rendita € 1.216,26

[REDACTED] foglio 103, particella 66, subalterno 3, indirizzo Via Lavello n.3, piano 1S, comune Massa, categoria C/6, classe 6, consistenza 86 mq, superficie 101 mq, rendita € 270,93

foglio 103, particella 66, subalterno 6, indirizzo Via Lavello n.3, piano T, comune Massa, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 69 mq, rendita € 397,67

foglio 103, particella 66, subalterno 7, indirizzo Via Lavello n. 3, piano T, comune Massa, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 48 mq, rendita € 284,05

sezione censuaria Massafoglio 103, particella 343, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 310 mq, reddito dominicale: € 1,84, reddito agrario: € 1,68,

sezione censuaria Massafoglio 103, particella 83, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 590 mq, reddito dominicale: € 2,89, reddito agrario: € 1,22,

foglio 103, particella 66, subalterno 4, indirizzo Via Lavello n. 3, piano T, comune Massa, categoria B.C.N.C.

2. Stato di possesso

Bene: Via Lavello n. 13 - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: Unico

Corpo: Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.

Possesso: Occupato [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Lavello n. 13 - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: Unico

Corpo: Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti



Bene: Via Lavello n. 13 - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: Unico

Corpo: Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Via Lavello n. 13 - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: Unico

Corpo: Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Bene: Via Lavello n. 13 - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: Unico

Corpo: Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Lavello n. 13 - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: Unico

Corpo: Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.

Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: Via Lavello n. 13 - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: Unico in quanto allo stato attuale, sentiti i tecnici comunali, urbanisticamente non è previsto il frazionamento.

Prezzo da libero: € 622.055,00

Prezzo da occupato: € 497.644,00



Beni in Massa (Massa Carrara)
Località/Frazione
Via Lavello n. 13

Lotto: Unico

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali..

Abitazione in villini [A7] sito in Via Lavello n. 13

Note: Il fabbricato principale risulta censito come categoria A/7, il fabbricato pertinenziale censito con categoria A/2, oltre a terreno limitrofo ai mappali 83 e 343.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] fo-
glio 103, particella 66, subalterno 1, indirizzo Via Lavello n. 3, piano T-1-1S, comune Massa, ca-
tegoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 186 mq, rendita € 1.216,26

Confini: CON RIFERIMENTO AL LOTTO UNICO I CONFINI RISULTANO: Via Lavello a sud, mappali 82 e 413 ad ovest, mappali 296 e 297 a nord, mappale 273 e canale demaniale ad est.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] fo-
glio 103, particella 66, subalterno 3, indirizzo Via Lavello n.3, piano 1S, comune Massa, catego-
ria C/6, classe 6, consistenza 86 mq, superficie 101 mq, rendita € 270,93

Confini: CON RIFERIMENTO AL LOTTO UNICO I CONFINI RISULTANO: Via Lavello a sud, mappali 82 e 413 ad ovest, mappali 296 e 297 a nord, mappale 273 e canale demaniale ad est.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] fo-
glio 103, particella 66, subalterno 6, indirizzo Via Lavello n.3, piano T, comune Massa, categoria
A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 69 mq, rendita € 397,67

Confini: CON RIFERIMENTO AL LOTTO UNICO I CONFINI RISULTANO: Via Lavello a sud, mappali 82 e 413 ad ovest, mappali 296 e 297 a nord, mappale 273 e canale demaniale ad est.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] fo-



glio 103, particella 66, subalterno 7, indirizzo Via Lavello n. 3, piano T, comune Massa, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 48 mq, rendita € 284,05

Confini: CON RIFERIMENTO AL LOTTO UNICO I CONFINI RISULTANO: Via Lavello a sud, mappali 82 e 413 ad ovest, mappali 296 e 297 a nord, mappale 273 e canale demaniale ad est.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Massa, foglio 103, particella 343, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 310 mq, reddito dominicale: € 1,84, reddito agrario: € 1,68

Confini: CON RIFERIMENTO AL LOTTO UNICO I CONFINI RISULTANO: Via Lavello a sud, mappali 82 e 413 ad ovest, mappali 296 e 297 a nord, mappale 273 e canale demaniale ad est.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Massa, foglio 103, particella 83, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 590 mq, reddito dominicale: € 2,89, reddito agrario: € 1,22

Confini: CON RIFERIMENTO AL LOTTO UNICO I CONFINI RISULTANO: Via Lavello a sud, mappali 82 e 413 ad ovest, mappali 296 e 297 a nord, mappale 273 e canale demaniale ad est.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 103, particella 66, subalterno 4, indirizzo Via Lavello n. 3, piano T, comune Massa, categoria B.C.N.C.

Note: 1) si precisa che il subalterno 4 del Foglio 103 del Comune di Massa Mappale 66 B.C.N.C. (corte) a tutti i subalterni non è stato pignorato.

2) Si precisa che nelle Visure Catastali dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Massa-Carrara, gli immobili risultano al seguente indirizzo: VIA LAVELLO N° 3; mentre nel resto della documentazione presa in visione risulta come indirizzo: VIA LAVELLO N° 13.

NEL QUADRO B SI FA PRESENTE CHE IL PIGNORAMENTO NON VIENE TRASCRITTO SULL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI FOSDINOVO, VIA ISOLONE N. 38, DISTINTO AL NCEU AL FOGLIO 55, MAPPALE 513, SUB. 5, DI SPETTANZA DI VTS COSTRUZIONI SRL PER LA QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA', IN QUANTO, DA UN AGGIORNAMENTO DELLE VISURE, RISULTA TRASCRITTO UN PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZI.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PLANIMETRIA SUBALTERNI 1 e 3 (abitazione, cantina e garage), non corrisponde allo stato dei luoghi e ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Massa; PIANO INTERRATO presenza di cucina e camera al posto della cantina, scannafosso realizzato di fatto più piccolo dell'esistente come concessionato, camera, bagno e cantina realizzati al posto del garage con diversa distribuzione degli spazi interni, accesso carrabile non più presente in quanto tamponato per la realizzazione della piscina esterna (dopo l'alluvione del 2011), realizzata sul subalterno 4 B.C.N.C. a tutti i sub. (corte) non oggetto di pignoramento; PIANO TERRA assenza di gradini di accesso al porticato e del marciapiede circostante il fabbricato; PIANO SOTTOTETTO manca il posizionamento di una piccola finestra sul lato ovest, e altezza maggiore interna di circa 20 cm.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale (da presentare dopo la regolarizzazione urbanistica e/o rimozioni).

Descrizione delle opere da sanare: RIPRISTINO della destinazione cantina, cambio d'uso da garage a cantina e diversa distribuzione degli spazi interni al piano interrato, rimozione della cucina e bagno, aggiunta scannafosso.

Presentazione Docfa per variazione catastale per fusione e cambio di destinazione dei sub. 1 e 3, per spese tecniche €1000,00 (oltre IVA e Cassa previdenziale) e diritti erariali € 50,00: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PLANIMETRIA SUBALTERNI 7 (Abitazione): risulta conforme allo stato dei luoghi catastalmente, mentre non si può dire lo stesso per il SUBALTERNI 6 per la presenza di un manufatto in muratura e soprastante infissi con vetrate lungo la parete dell'immobile, a Nord-Ovest. In ogni caso entrambi i subalterni non sono conformi ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Massa, in quanto il fabbricato è autorizzato come unica unità immobiliare e il frazionamento non è possibile.

Regularizzabili mediante: Variazione catastale (da presentare dopo la regolarizzazione urbanistica e/o rimozioni).

Descrizione delle opere da sanare: RIPRISTINO dello stato dei luoghi mediante la messa in comunicazione dei due subalterni e rimozione della seconda cucina e del vano lavanderia posto a nord. DEMOLIZIONE del manufatto posto a nord-ovest.

Presentazione Docfa per variazione catastale, per spese tecniche € 800,00 (oltre IVA e Cassa previdenziale) e diritti erariali € 50,00: € 850,00

Oneri Totali: € 850,00

Note generali: SEGNALAZIONE DELLA PRESENZA DI DIVERSO NUMERO CIVICO: Nelle Visure Catastali dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Massa-Carrara, l'immobile è censito al seguente indirizzo: VIA LAVELLO N° 3; mentre nel resto della documentazione presa in visione risulta come indirizzo: VIA LAVELLO N° 13.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in Comune di Massa, località Partaccia, Via Lavello n. 13. Trattasi di località periferica a destinazione prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Vicinanza a depuratore

Importanti centri limitrofi: Massa.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED]

Note: I SUBALTERNI 1, 3 E 6 sono occupati [REDACTED]. IL SUBALTERNI 7 risulta oggetto di contratto di locazione a favore [REDACTED] fino al 31.05.2017, registrato all'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara il 13.06.2013 al n. 2198.

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 [REDACTED]
[REDACTED] terzo datore di ipoteca; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 180.000; Importo capitale: € 90.000 ; A rogito di notaio De Luca Tommaso in data 23/11/2005 ai nn. 4705/1677; Iscritto/trascritto a Massa in data 26/11/2005 ai nn. 13015/2526 ; Note: LA SUDETTA IPOTECA VOLONTARIA RISULTA GRAVANTE SOLO SUL BENE CENSITO AL FOGLIO 103 MAPPALE 66 SUBALTERNO 1. I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 190.000 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 21/12/2011 ai nn. 453/2011; Iscritto/trascritto a Massa in data 09/01/2012 ai nn. 221/25 ; Note: SI PRECISA CHE IL SUDETTO DECRETO INGIUNTIVO GRAVA SUL DEBITORE PER LA QUOTA DI 1/2, SU TUTTI I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa; Importo ipoteca: € 70.000; Importo capitale: € 50.095,31 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 10/09/2012 ai nn. 2061/2012; Iscritto/trascritto a Massa in data 18/09/2012 ai nn. 7506/894 ; Note: SI PRECISA CHE AL SUDETTA IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUL DEBITORE PER LA QUOTA DI 1/2, SU TUTTI I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i



seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie.

- Ipoteca legale attiva; A favore di [REDACTED]; Derivante da: Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 54.133,72; Importo capitale: € 27.066,86 ; A rogito di Equitalia Centro S.p.A. in data 30/09/2014 ai nn. 173/6614; Iscritto/trascritto a Massa in data 06/10/2014 ai nn. 7920/872 ; Note: SI PRECISA CHE LA SUDETTA IPOTECA LEGALE GRAVA SUL DEBITORE PER LA QUOTA DI 1/2, SU TUTTI I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa; Importo ipoteca: € 65.000; Importo capitale: € 56.007,74 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 28/06/2012 ai nn. 286/2012; Iscritto/trascritto a Massa in data 28/08/2012 ai nn. 7091/835 ; Note: SI PRECISA CHE LA SUDETTA IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUL DEBITORE PER LA QUOTA DI 1/2, SU TUTTI I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. SI PRECISA INOLTRE CHE NELLE PREDETTE NOTE D'ISCRIZIONE L'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO TERRENI NEL FOGLIO 103 MAPPALE 83 E' STATO ERRONEAMENTE INDICATO CON LA PARTICELLA 89. I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa; Importo ipoteca: € 100.000; Importo capitale: € 80.902,97 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 23/08/2012 ai nn. 379/2012; Iscritto/trascritto a Massa in data 30/08/2012 ai nn. 7173/842 ; Note: SI PRECISA CHE LA SUDETTA IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUL DEBITORE PER LA QUOTA DI 1/2, SU TUTTI I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. SI PRECISA INOLTRE CHE NELLE PREDETTE NOTE D'ISCRIZIONE L'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO TERRENI NEL FOGLIO 103 MAPPALE 83 E' STATO ERRONEAMENTE INDICATO CON LA PARTICELLA 89. I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie.



- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Carrara; Importo ipoteca: € 45.000; Importo capitale: € 23.965,32 ; A rogito di Tribunale di Carrara in data 10/01/2013 ai nn. 2; Iscritto/trascritto a Carrara in data 25/03/2013 ai nn. 2338/266 ; Note: SI PRECISA CHE LA SUDETTA IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUL DEBITORE PER LA QUOTA DI 1/2, SU TUTTI I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 18/09/2015 ai nn. 3049/2015 iscritto/trascritto a Massa in data 21/10/2015 ai nn. 8654/6351; SI PRECISA CHE IL SUDETTO PIGNORAMENTO GRAVA SUL DEBITORE PER LA QUOTA DI 1/2, SU TUTTI I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. IL PIGNORAMENTO VIENE ESEGUITO PER IL CREDITO DI € 60.701,96 OLTRE INTERESSI E SPESE. NEL QUADRO B SI FA PRESENTE CHE IL PIGNORAMENTO NON VIENE TRASCritto SULL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI FOSDINOVO, VIA ISOLONE N. 38, DISTINTO AL NCEU AL FOGLIO 55, MAPPALE 513, SUB. 5, DI SPETTANZA DI [REDACTED] PER LA QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA', IN QUANTO, DA UN AGGIORNAMENTO DELLE VISURE, RISULTA TRASCritto UN PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZI. I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie..

- Pignoramento a favore di , [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 27/11/2015 ai nn. 3697 iscritto/trascritto a Massa in data 26/01/2016 ai nn. 620/462; SI PRECISA CHE IL SUDETTO PIGNORAMENTO GRAVA SUL DEBITORE PER LA QUOTA DI 1/4, SU TUTTI I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO TRANNE IL MAPPALE 83. IMPORTO IPOTECA € 213.816,02 OLTRE INTERESSI, ONORARI, DIRITTI E SPESE. I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad. 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie..



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visura del foglio 103 mappale 66 subalterno 4.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Immobile non costituito in condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 07/12/1987 . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio GIO BATTA RICCI , in data 07/12/1987, ai nn. 305.762/21964; trascritto a Massa, in data 24/12/1987, ai nn. 9556/6931.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio G.B. Ricci, in data 07/12/1987, ai nn. 305762; trascritto a Massa, in data 24/12/1987, ai nn. /6931.

Note: [REDACTED]
[REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5326 del 1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: abusivamente realizzati per ampliamento dell'abitazione principale e costruzione di altra piccola casa sullo stesso terreno

Rilascio in data 20/12/1989 al n. di prot. 89-12-72/S

Numero pratica: 342 del 23-12-1988

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Recinzione della proprietà

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/01/1988 al n. di prot. 746

Rilascio in data 23/12/1988 al n. di prot. 342

Numero pratica: 91-12-15 del 4.04.1992

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione e ampliamento fabbricato civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/05/1989 al n. di prot. 15139

Rilascio in data 04/04/1992 al n. di prot. 91-12-15

Numero pratica: 9105054 del 02.12.1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento solaio di copertura

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/05/1991 al n. di prot. 13065

NOTE: Sul frontespizio della tavola grafica 1bis, è annotato a margine: "vedi tavola 4", tavola che però non era presente nella pratica visionata.

Numero pratica: 9503026 del 13.09.1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione e ampliamento fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/03/1995 al n. di prot. 9079

Rilascio in data 13/09/1995 al n. di prot. 9503026

NOTE: Nella pratica visionata in Comune di Massa è stato trovato solo lo stato di progetto.

Numero pratica: 9503083 del 17.10.1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla CE n. 9105054 del 2.12.93 fabbricato Via Lavello per rifacimento tetto.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/03/1995 al n. di prot. 10833

Rilascio in data 17/10/1995 al n. di prot. 9503083

Numero pratica: 9806056 del 18.11.1998



RIPRISTINI: € 3.500,00 bagno e cucina e tamponatura di ripostiglio e garage (vicino scivolo) al PIANO SEMINTERRATO. €18.000,00 per ripristino copertura del vano al PIANO SOTTOTETTO o in alternativa in applicazione Art. 206 LRT 64/2014 (come sopra indicato): € 21.500,00
 Oneri Totali: € 28.400,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PER I SUBALTERNI 6 e 7: frazionamento dell'unità origi

naria in due unità e diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni delle aperture sul prospetto a Sud, modifica del locale caldaia in forno con chiusura della porta esterna. Realizzazione di locale lavanderia a contatto con la parete Nord del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: sanatoria e ripristino

Descrizione delle opere da sanare: RIPRISTINO: del collegamento tra le due unità immobiliari e rimozione di 1 cucina, in quanto le due unità non hanno i "requisiti" per essere autonome, demolizione di locale lavanderia.

SANATORIA: per la diversa distribuzione interna, variazioni prospettiche € 1.400,00 e spese tecniche €3.300,00 + IVA e CNG.: € 4.700,00

RIPRISTINI: lavanderia e collegamento tra i due subalterni €1.900,00: € 1.900,00

Oneri Totali: € 6.600,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale Toscana n. 10603 del 20/10/1980
Zona omogenea:	Parte Artigianale e Parte Allargamento Stradale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 37
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 58 del 24/07/2015
Zona omogenea:	Parte Area di Frangia Urbana e Parte Viabilità Esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Note generali sulla conformità: - S.I.R. (Sito Interesse Regionale) D.M. 312 del 29.10.2013 e D.G.R. 384 del 03.05.2016 - P.I.E. (Pericolo Idraulico Elevato).

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.

Diritti della piena proprietà in ragione di 1/1 con tutti i diritti e pertinenze, servitù attive e passive su Lotto Unico composto da due fabbricati e terreno. Abitazione principale composta da ingresso-soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere, bagno, w.c. e piccolo ripostiglio al piano terra, un vano con terrazzo al piano primo sottotetto. Il piano interrato, autorizzato a cantina e garage, è stato trasformato in parte in unità immobiliare ad uso residenziale, composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e parte a cantina. I piani dell'immobile sono collegati da scala interna in c.a., oltre a scala esterna di collegamento tra piano terra ed interrato. La dipendenza distinta dai sub. 6 e 7, adiacente all'immobile principale, è composta di due unità abitative al piano terra con accesso indipendente. Il subalterno 6 è composto da ingresso-cucina, camera, bagno e porticato. Il subalterno 7 è composto da ingresso-cucina, piccolo forno, camera, bagno e tettoia. Agli immobili si accede direttamente da Via Lavello con passo sui terreni di cui ai mappali 83 e 343 adibiti a giardino. I fabbricati sono circondati anche da giardino di cui al subalterno 4, su cui è stata realizzata piscina al posto dello scivolo che immetteva nel garage dopo l'alluvione del 2011. Il subalterno 4 non è stato pignorato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **[REDACTED]** Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - **[REDACTED]**: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.455,50**

E' posto al piano: terra, primo, interrato per il sub 1 e 3; piano terra per i sub. 6 e 7

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 1 e 3 abitazione principale; sub. 6 e 7 per la dipendenza; ha un'altezza utile interna di circa m. per il sub. 1 piano terra circa mt. H=2,77; sub. 3 seminterrato circa mt. H=2,56; sub.6- 7 circa m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: da normalizzare
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone - Note: Abitazione al sub. 6 e 7 infissi interni in legno tamburato
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone



- Note: Abitazione principale piano terra: cucina in granito, soggiorno, disimpegno, ripostiglio in marmo, bagni ceramica e gress porcellanato; nelle camere e nel vano al piano primo sottotetto parquet; al piano interrato nella parte adibita a cantina ceramica; nella parte adibita ad abitazione cotto e parquet. Terrazzi e pavimentazioni esterne in cotto. Nelle unità al sub. 6-7 pavimenti in ceramica e cotto.

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** conformità: **non si hanno elementi per stabilire la conformità dell'impianto**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **non si hanno elementi per stabilire la conformità dell'impianto**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

sub. 1 Abitazione in villa composta da ingresso-soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere, bagno, w.c. e piccolo ripostiglio al piano terra; un vano e terrazzo a tasca al piano primo. sub. 3 Al piano interrato è stata ricavata unità immobiliare ad uso abitazione (in sostituzione della cantina) composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno. La restante parte del piano interrato è composta di grande vano adibito a cantina e di ripostiglio nel sottoscala. I piani terra e interrato dell'immobile sono collegati sia da scala interna che da scala esterna. Il piano terra e primo sottotetto sono collegati da scala interna in c.a. sub. 6-7 In adiacenza alla villa è il fabbricato di un solo piano fuori terra, composto di due unità abitative con accesso indipendente. Il sub. 6 è composto di vano unico di ingresso-cucina con piccolo forno, camera e bagno, oltre a loggiato sul retro. Il subalterno 7 è composto da vano unico di ingresso-cucina, camera e bagno, oltre a due loggiati, uno sull'ingresso all'immobile e l'altro lateralmente, in prosecuzione del loggiato del sub. 6. sub. 4 B.C.N.C. a tutti i subalterni, corte su cui è stata realizzata piccola piscina ,corte a giardino. Il subalterno 4 non è oggetto di pignoramento. Agli immobili si accede direttamente da Via Lavello attraverso i terreni di cui ai mappali 83 e 343 costituenti la residua porzione di area pertinenziale dei fabbricati ad uso residenziale, ad uso parcheggio auto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	142,00	1,00	142,00
Porticato	sup lorda di pavimento	32,00	0,25	8,00
Piano Primo Sottotetto	sup lorda di pavimento	41,80	0,80	33,44
Terrazzo	sup lorda di pavimento	17,70	0,33	5,84
Cantina/Deposito	sup lorda di pavimento	174,00	0,50	87,00
Fabbricato Pertinenziale	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
Portico	sup lorda di pavimento	48,00	0,25	12,00
Terreni Mappali 83-343	sup reale lorda	900,00	1,00	900,00
		1.455,50		1.288,28



--	--	--	--	--

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento Intorno al 1992

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Caldaia gas metano Potenza Nominale KW 24 e termosifoni

Stato impianto: Normale

Potenza nominale: 24000

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Il sottoscritto dichiara a verbale del 14.09.2016 che tutta la documentazione relativa agli impianti,



ossia Certificati di regolare esecuzione e Libretti delle caldaie, sono andati persi nell'alluvione del 2011. Ogni unità immobiliare è dotata di propria caldaia.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: L'area ricade in ambito Sito Inquinato di competenza della Regione Toscana, ai sensi del D.M. n. 312 del 29.10.2013 (area con suolo non contaminato e falda contaminata oggetto di analisi di rischio sanitario, macro area M2, ai sensi della DGR n. 38 del 03.05.2016.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato per determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, è il valore venale degli stessi.

Il procedimento di stima adottato è sintetico/comparativo. Il cui valore unitario è riferito al parametro tecnico "metro quadrato di superficie commerciale" nel caso di edifici e manufatti, con riferimento alla superficie lorda.

Riferendosi alle offerte e alle richieste di immobili simili in zona, è stato possibile verificare e definire il prezzo al metro quadrato per l'immobile in questione, con riferimento al mq. di superficie lorda, in funzione dell'esposizione, luminosità, panoramicità, viabilità, ubicazione, oltre ai fattori intrinseci, quali tipologia costruttiva e relativa epoca di costruzione, delle rifiniture, dello stato di conservazione e manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	142,00	€ 1.800,00	€ 255.600,00
Porticato	8,00	€ 1.800,00	€ 14.400,00
Piano Primo Sottotetto	33,44	€ 1.800,00	€ 60.192,00
Terrazzo	5,84	€ 1.800,00	€ 10.513,80
Cantina/Deposito	87,00	€ 1.800,00	€ 156.600,00
Fabbricato Pertinenziali	100,00	€ 1.200,00	€ 120.000,00
Portico	12,00	€ 1.200,00	€ 14.400,00
Terreno Mappali 83-343	900,00	€ 35,00	€ 31.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 663.205,80
spese detrazione di € 41150.00			€ -41.150,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00



Valore complessivo diritto e quota

€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.	1.288,28	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 37.350,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si costituisce un lotto unico in quanto allo stato attuale, sentiti i tecnici comunali, urbanisticamente non è previsto il frazionamento.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 622.055,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 497.644,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 622.055,00

Allegati

1. Estratto di mappa
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Documentazione fotografica
- 5-5bis. Grafico stato dei luoghi
6. Titoli abilitativi degli immobili
7. CDU
8. Visure ipotecarie
9. Verbale del 14.09.2016
10. Contratto di locazione
11. Attestazione di aver proceduto all'invio di copia della relazione ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti ed al debitore

Data generazione:

26-09-2016

L'Esperto alla stima
Tiziana Marrazzo



Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **122/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA/Dott. Giovanni Maddaleni**

Custode Giudiziario: **Paolo Del Fiandra**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Tiziana Marrazzo
Codice fiscale: MRRTZN66T67L049L
Studio in: Piazza A. De Gasperi 4 - 54100 Massa
Telefono: 0585-869569
Fax: 0585-869569
Email: tmarrazzo@libero.it
Pec: tiziana.marrazzo@geopec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Lavello n. 13 - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: Unico

Corpo: Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] foglio 103, particella 66, subalterno 1, indirizzo Via Lavello n. 3, piano T-1-1S, comune Massa, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 186 mq, rendita € 1.216,26 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] foglio 103, particella 66, subalterno 3, indirizzo Via Lavello n.3, piano 1S, comune Massa, categoria C/6, classe 6, consistenza 86 mq, superficie 101 mq, rendita € 270,93 foglio 103, particella 66, subalterno 6, indirizzo Via Lavello n.3, piano T, comune Massa, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 69 mq, rendita € 397,67 foglio 103, particella 66, subalterno 7, indirizzo Via Lavello n. 3, piano T, comune Massa, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 48 mq, rendita € 284,05 sezione censuaria Massa foglio 103, particella 343, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 310 mq, reddito dominicale: € 1,84, reddito agrario: € 1,68, sezione censuaria Massa foglio 103, particella 83, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 590 mq, reddito dominicale: € 2,89, reddito agrario: € 1,22, foglio 103, particella 66, subalterno 4, indirizzo Via Lavello n. 3, piano T, comune Massa, categoria B.C.N.C. sezione censuaria massa foglio 103, particella 66, qualità ente urbano, superficie catastale 1093

2. Stato di possesso

Bene: Via Lavello n. 13 - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: Unico

Corpo: Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.

Possesso: Occupato [REDACTED] familiari

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Lavello n. 13 - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: Unico

Corpo: Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti**Bene:** Via Lavello n. 13 - Massa (Massa Carrara) - 54100**Lotto:** Unico**Corpo:** Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.**Creditori Iscritti:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]**5 Comproprietari****Beni:** Via Lavello n. 13 - Massa (Massa Carrara) - 54100**Lotto:** Unico**Corpo:** Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.**Regime Patrimoniale:** [REDACTED]**6 Misure Penali****Beni:** Via Lavello n. 13 - Massa (Massa Carrara) - 54100**Lotto:** Unico**Corpo:** Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.**Misure Penali:** NO**7 Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Lavello n. 13 - Massa (Massa Carrara) - 54100**Lotto:** Unico**Corpo:** Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato**8 Prezzo****Bene:** Via Lavello n. 13 - Massa (Massa Carrara) - 54100**Lotto:** Unico**Prezzo da libero:** € 650.340,80**Prezzo da occupato:** € 520.272,64

Beni in Massa (Massa Carrara)
Località/Frazione
Via Lavello n. 13

Lotto: Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali..

Abitazione in villini [A7] sito in Via Lavello n. 13

Note: Il fabbricato principale risulta censito come categoria A/7, il fabbricato pertinenziale censito con categoria A/2, oltre a terreno limitrofo ai mappali 83 e 343.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio

103, particella 66, subalterno 1, indirizzo Via Lavello n. 3, piano T-1-1S, comune Massa, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 186 mq, rendita € 1.216,26

Confini: CON RIFERIMENTO AL LOTTO UNICO I CONFINI RISULTANO: Via Lavello a sud, mappali 82 e 413 ad ovest, mappali 296 e 297 a nord, mappale 273 e canale demaniale ad est.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio

103, particella 66, subalterno 3, indirizzo Via Lavello n.3, piano 1S, comune Massa, categoria C/6, classe 6, consistenza 86 mq, superficie 101 mq, rendita € 270,93

Confini: CON RIFERIMENTO AL LOTTO UNICO I CONFINI RISULTANO: Via Lavello a sud, mappali 82 e 413 ad ovest, mappali 296 e 297 a nord, mappale 273 e canale demaniale ad est.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio

103, particella 66, subalterno 6, indirizzo Via Lavello n.3, piano T, comune Massa, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 69 mq, rendita € 397,67

Confini: CON RIFERIMENTO AL LOTTO UNICO I CONFINI RISULTANO: Via Lavello a sud, mappali 82 e 413 ad ovest, mappali 296 e 297 a nord, mappale 273 e canale demaniale ad est.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 103, particella 66, subalterno 7, indirizzo Via Lavello n. 3, piano T, comune Massa, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 48 mq, rendita € 284,05

Confini: CON RIFERIMENTO AL LOTTO UNICO I CONFINI RISULTANO: Via Lavello a sud, mappali 82 e 413 ad ovest, mappali 296 e 297 a nord, mappale 273 e canale demaniale ad est.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria Massa, foglio 103, particella 343, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 310 mq, reddito dominicale: € 1,84, reddito agrario: € 1,68

Confini: CON RIFERIMENTO AL LOTTO UNICO I CONFINI RISULTANO: Via Lavello a sud, mappali 82 e 413 ad ovest, mappali 296 e 297 a nord, mappale 273 e canale demaniale ad est.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria Massa, foglio 103, particella 83, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 590 mq, reddito dominicale: € 2,89, reddito agrario: € 1,22

Confini: CON RIFERIMENTO AL LOTTO UNICO I CONFINI RISULTANO: Via Lavello a sud, mappali 82 e 413 ad ovest, mappali 296 e 297 a nord, mappale 273 e canale demaniale ad est.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 103, particella 66, subalterno 4, indirizzo Via Lavello n. 3, piano T, comune Massa, categoria B.C.N.C.

Note: si precisa che il subalterno 4 del Foglio 103 Mappale 66 B.C.N.C. (corte) a tutti i subalterni è stato pignorato con procedura R.G. 64/2017 riunita alla presente.

NEL QUADRO B SI FA PRESENTE IL PIGNORAMENTO NON VIENE TRASCRITTO SULL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI FOSDINOVO, VIA ISOLONE N. 38, DISTINTO AL NCEU AL FOGLIO 55, MAPPALE 513, SUB. 5, DI SPETTANZA DI [REDACTED] PER LA QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA', IN QUANTO, DA UN AGGIORNAMENTO DELLE VISURE, RISULTA TRASCRITTO UN PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZI.

SEGNALAZIONE DELLA PRESENZA DI DIVERSO NUMERO CIVICO:

Nelle Visure Catastali dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Massa-Carrara, l'immobile è censito al seguente indirizzo: VIA LAVELLO N° 3; mentre nel resto della documentazione presa in visione risulta come indirizzo: VIA LAVELLO N° 13.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria massa, foglio 103, particella 66, qualità ente urbano, superficie catastale 1093

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PLANIMETRIA SUBALTERNI 1 e 3 (abitazione, cantina e garage), non corrisponde allo stato dei luoghi e ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Massa;

PIANO INTERRATO presenza di cucina e camera al posto della cantina, scannafosso realizzato di fatto più piccolo dell'esistente come concessionato, camera, bagno e cantina realizzati al posto del garage con diversa distribuzione degli spazi interni, accesso carrabile non più presente in quanto tamponato per la realizzazione della piscina esterna (dopo l'alluvione del 2011), realizzata sul subalterno 4 B.C.N.C. a tutti i sub. (corte) oggetto di pignoramento con procedura RG 64/2017 riunita alla presente;

PIANO TERRA assenza di gradini di accesso al porticato e del marciapiede circostante il fabbricato;

PIANO SOTTOTETTO manca il posizionamento di una piccola finestra sul lato ovest, e altezza maggiore interna di circa 20 cm.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale (da presentare dopo la regolarizzazione urbanistica e/o rimozioni).

Descrizione delle opere da sanare: RIPRISTINO della destinazione cantina, cambio d'uso da garage a cantina e diversa distribuzione degli spazi interni al piano interrato, rimozione della cucina e bagno, aggiunta scannafosso.

RIPRISTINO della piscina mediante il riempimento della stessa con terra fino alla quota attuale del terreno e lasciarla ad aiuola.

Presentazione Docfa per variazione catastale per fusione e cambio di destinazione dei sub. 1 e 3, per spese tecniche €1000,00 (oltre IVA e Cassa previdenziale) e diritti erariali € 50,00: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PLANIMETRIA SUBALTERNI 7 (Abitazione): risulta conforme allo stato dei luoghi catastalmente, mentre non si può dire lo stesso per il SUBALTERNO 6 per la presenza di un manufatto in muratura e soprastante infissi con vetrate lungo la parete dell'immobile, a Nord-Ovest. In ogni caso entrambi i subalterni non sono conformi ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Massa, in quanto il fabbricato è autorizzato come unica unità immobiliare e il frazionamento non è possibile.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale (da presentare dopo la regolarizzazione urbanistica e/o rimozioni).

Descrizione delle opere da sanare: RIPRISTINO dello stato dei luoghi mediante la messa in comunicazione dei due subalterni e rimozione della seconda cucina e del vano lavanderia posto a nord. DEMOLIZIONE del manufatto posto a nord-ovest.

Presentazione Docfa per variazione catastale, per spese tecniche € 800,00 (oltre IVA e Cassa previdenziale) e diritti erariali € 50,00: € 850,00

Oneri Totali: € 850,00

Note generali: SEGNALAZIONE DELLA PRESENZA DI DIVERSO NUMERO CIVICO:

Nelle Visure Catastali dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Massa-Carrara, l'immobile è censito al seguente indirizzo: VIA LAVELLO N° 3; mentre nel resto della documentazione presa in visione risulta come indirizzo: VIA LAVELLO N° 13.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in Comune di Massa, località Partaccia, Via Lavello n. 13. Trattasi di località periferica a destinazione prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Vicinanza a depuratore
Importanti centri limitrofi: Massa.
Attrazioni paesaggistiche: nessuna.
Attrazioni storiche: nessuna.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED]

Note: I SUBALTERNI 1, 3, 4 E 6 sono occupati [REDACTED]
IL SUBALTERNO 7 risulta oggetto di contratto di locazione a favore [REDACTED] con validità fino al 31.05.2017, registrato all'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara il 13.06.2013 al n. 2198. In data 28.10.2017 il Custode Giudiziario, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, ha inviato diniego di rinnovo del contratto di locazione suddetto. In data 28.11.2017 il Custode ha effettuato sopralluogo presso gli immobili, e a verbale [REDACTED] ha dichiarato che il subalterno 7 è libero dal mese di Aprile 2017. In data 28.10.2017 il Custode Dott. Del Fiandra ha comunicato la disdetta del contratto di comodato gratuito [REDACTED], contratto registrato all'Agenzia delle Entrate in data 24.05.2013 al n°1926 avente ad oggetto l'immobile sito in Massa, censito al foglio 103 mappale 66 subalterno 7.

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 [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 180.000; Importo capitale: € 90.000 ; A rogito di notaio De Luca Tommaso in data 23/11/2005 ai nn. 4705/1677; Iscritto/trascritto a Massa in data 26/11/2005 ai nn. 13015/2526 ; Note: LA SUDETTA IPOTECA VOLONTARIA RISULTA GRAVANTE SOLO SUL BENE CENSITO AL FOGLIO 103 MAPPALE 66 SUBALTERNO 1.

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima

i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED]. Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 190.000 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 21/12/2011 ai nn. 453/2011; Iscritto/trascritto a Massa in data 09/01/2012 ai nn. 221/25 ; Note: SI PRECISA CHE IL SUDETTO DECRETO INGIUNTIVO GRAVA SUL DEBITORE PER LA QUOTA DI 1/2, SU TUTTI I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED]. Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa; Importo ipoteca: € 70.000; Importo capitale: € 50.095,31 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 10/09/2012 ai nn. 2061/2012; Iscritto/trascritto a Massa in data 18/09/2012 ai nn. 7506/894 ; Note: SI PRECISA CHE AL SUDETTA IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUL DEBITORE PER LA QUOTA DI 1/2, SU TUTTI I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie.

- Ipoteca legale attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED]. Derivante da: Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 54.133,72; Importo capitale: € 27.066,86 ; A rogito di Equitalia Centro S.p.A. in data 30/09/2014 ai nn. 173/6614; Iscritto/trascritto a Massa in data 06/10/2014 ai nn. 7920/872 ; Note: SI PRECISA CHE LA SUDETTA IPOTECA LEGALE GRAVA SUL DEBITORE PER LA QUOTA DI 1/2, SU TUTTI I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED]. Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa; Importo ipoteca: € 65.000; Importo capitale: € 56.007,74 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 28/06/2012 ai nn. 286/2012; Iscritto/trascritto a Massa in data 28/08/2012 ai nn. 7091/835 ; Note: SI PRECISA CHE LA SUDETTA IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUL [REDACTED] PER LA

QUOTA DI 1/2, SU TUTTI I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

SI PRECISA INOLTRE CHE NELLE PREDETTE NOTE D'ISCRIZIONE L'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO TERRENI NEL FOGLIO 103 MAPPALE 83 E' STATO ERRONEAMENTE INDICATO CON LA PARTICELLA 89.

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED], Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa; Importo ipoteca: € 100.000; Importo capitale: € 80.902,97 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 23/08/2012 ai nn. 379/2012; Iscritto/trascritto a Massa in data 30/08/2012 ai nn. 7173/842 ; Note: SI PRECISA CHE LA SUDETTA IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUL DEBITORE PER LA QUOTA DI 1/2, SU TUTTI I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. SI PRECISA INOLTRE CHE NELLE PREDETTE NOTE D'ISCRIZIONE L'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO TERRENI NEL FOGLIO 103 MAPPALE 83 E' STATO ERRONEAMENTE INDICATO CON LA PARTICELLA 89.

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED], Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Carrara; Importo ipoteca: € 45.000; Importo capitale: € 23.965,32 ; A rogito di Tribunale di Carrara in data 10/01/2013 ai nn. 2; Iscritto/trascritto a Carrara in data 25/03/2013 ai nn. 2338/266 ; Note: SI PRECISA CHE LA SUDETTA IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUL DEBITORE PER LA QUOTA DI 1/2, SU TUTTI I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 18/09/2015 ai nn. 3049/2015 iscritto/trascritto a Massa in data 21/10/2015 ai nn. 8654/6351; SI PRECISA CHE IL SUDETTO PIGNORAMENTO GRAVA SUI DEBITORI PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO, SU TUTTI I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

IL PIGNORAMENTO VIENE ESEGUITO PER IL CREDITO DI € 60.701,96 OLTRE INTERESSI E SPESE.

NEL QUADRO B SI FA PRESENTE CHE IL PIGNORAMENTO NON VIENE TRASCRITTO

SULL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI FOSDINOVO, VIA ISOLONE N. 38, DISTINTO AL NCEU AL FOGLIO 55, MAPPALE 513, SUB. 5, DI SPETTANZA DI VTS COSTRUZIONI SRL PER LA QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA', IN QUANTO, DA UN AGGIORNAMENTO DELLE VISURE, RISULTA TRASCRITTO UN PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI TERZI.

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie..

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 27/11/2015 ai nn. 3697 iscritto/trascritto a Massa in data 26/01/2016 ai nn. 620/462; SI PRECISA CHE IL SUDDETTO PIGNORAMENTO GRAVA SUL DEBITORE PER LA QUOTA DI 1/4, SU TUTTI I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO TRANNE IL MAPPALE 83.

IMPORTO IPOTECA € 213.816,02 OLTRE INTERESSI, ONORARI, DIRITTI E SPESE.
I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie..

- Pignoramento a favore di [REDACTED], SALERNO ROSARIA, PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 03/04/2017 ai nn. 969/2017 iscritto/trascritto a MASSA in data 12/05/2017 ai nn. 4218/2958; L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE VIENE ESEGUITO PER LA CORTE AL FOGLIO 103 MAPPALE 66 SUBALTERNO 4, PER UN CREDITO DI EURO 60.701,96-OLTRE INTERESSI E SPESE.

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Immobile non costituito in condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 07/12/1987 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio GIO BATTÀ RICCI , in data 07/12/1987, ai nn. 305.762/21964; trascritto a Massa, in data 24/12/1987, ai nn. 9556/6931.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

SALERNO ROSARIA dal 07/12/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G.B. Ricci, in data 07/12/1987, ai nn. 305762; trascritto a Massa, in data 24/12/1987, ai nn. /6931.

Note: [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5326 del 1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: abusivamente realizzati per ampliamento dell'abitazione principale e costruzione di altra piccola casa sullo stesso terreno

Rilascio in data 20/12/1989 al n. di prot. 89-12-72/S

Numero pratica: 342 del 23-12-1988

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Recinzione della proprietà

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/01/1988 al n. di prot. 746

Rilascio in data 23/12/1988 al n. di prot. 342

Numero pratica: 91-12-15 del 4.04.1992

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione e ampliamento fabbricato civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/05/1989 al n. di prot. 15139

Rilascio in data 04/04/1992 al n. di prot. 91-12-15

Numero pratica: 9105054 del 02.12.1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento solaio di copertura

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/05/1991 al n. di prot. 13065

NOTE: Sul frontespizio della tavola grafica 1bis, è annotato a margine : "vedi tavola 4", tavola che però non era presente nella pratica visionata.

Numero pratica: 9503026 del 13.09.1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione e ampliamento fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/03/1995 al n. di prot. 9079

Rilascio in data 13/09/1995 al n. di prot. 9503026

NOTE: Nella pratica visionata in Comune di Massa è stato trovato solo lo stato di progetto.

Numero pratica: 9503083 del 17.10.1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla CE n. 9105054 del 2.12.93 fabbricato Via Lavello per rifacimento tetto.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/03/1995 al n. di prot. 10833

Rilascio in data 17/10/1995 al n. di prot. 9503083

Numero pratica: 9806056 del 18.11.1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: completamento lavori e varianti, con demolizione e fedele ricostruzione alla CE . 9503083 del 17.10.97.

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/06/1998 al n. di prot. 211666

Rilascio in data 23/03/1999 al n. di prot. 9806056

Numero pratica: 9912030 del 13.06.2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato di civile abitazione (Variante alla CE n. 9806056 del 18.11.98)

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/12/1999 al n. di prot. 45167

Rilascio in data 13/06/2000 al n. di prot. 9912030

Abitabilità/agibilità in data 15/03/2002 al n. di prot. 11813

Numero pratica: P0831

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: realizzazione di due loggiati esterni oltre a pissolo ripostiglio

Presentazione in data 10/12/3004 al n. di prot. 56658

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 3800,00

NOTE: Il condono edilizio non è allo stato rilasciato perchè manca di tutta la documentazione tecnica necessaria, oltre il pagamento di diritti ecc..

Salvo buon fine per il rilascio delle concessioni in sanatoria.

IMPORTO RESIDUO: €800,00+ (spese tecniche) 3.000,00+IVA e CNG.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PER IL SUBALTERNI 1, 3 E 4:

- PIANO TERRA: opere interne con modifica di una parte della parete tra camera e bagno; opere esterne realizzazione delle scale di accesso al porticato.

PIANO SEMINTERRATO: opere interne con ampliamento e chiusura scivolo del garage (con realizzazione piscina sul Subalterno 4 pignorato), realizzazione di ripostiglio sottostante le scale esterne, diversa distribuzione degli spazi interni oltre a cambio di destinazione d'uso da garage a cantina ed abitazione e da cantina ad abitazione, scannafosso più piccolo.

PIANO SOTTOTETTO: variazione prospettica per realizzazione di una finestra lato Carrara, ampliamento del terrazzo ed aumento dell'altezza di circa 20 cm. del vano sottotetto. La piscina realizzata sulla corte del subalterno 4, senza essere autorizzata, dovrà essere ripristinata mediante il riempimento della stessa con terra fino alla quota attuale del terreno e lasciarla ad aiuola per maggiore permeabilità del suolo, data la zona a destinazione artigianale e saturazione B4, soggetta a P.I.E e S.I.R.

Regolarizzabili mediante: ripristino delle opere e/o sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: RIPRISTINI: tamponatura del ripostiglio sottoscala e dell'ampliamento del garage, e rimozione della cucina e del bagno, al piano seminterrato. Ripristino della piscina mediante riempimento della stessa con terra fino alla quota attuale del terreno. SANATORIE: modifica parete tra camera e bagno e scale di accesso al porticato al piano terra, diversa distribuzione per il piano seminterrato; scannafosso leggermente più grande. Al piano sottotetto variazione prospettica per finestra e ampliamento del terrazzo. La maggior altezza del piano sottotetto potrà essere risolta o con la demolizione e ricostruzione per il ripristino dell'altezza preesistente, oppure ai sensi della L.R.T.

65/2014 Art.206 e successive modificazioni, qualora la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'importo del valore venale dell'immobile (da valutare mediante verifica strutturale e perizia giurata da parte di tecnico abilitato).

SANATORIE: € 1.400,00 circa oltre € 5.500,00 circa (oltre IVA e CNG) spese tecniche, per diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento terrazzo, variazioni prospettiche, scalini di accesso al porticato. : € 6.900,00

RIPRISTINI: € 3.500,00circa bagno e cucina e tamponatura di ripostiglio e garage (vicino scivolo) al PIANO SEMINTERRATO.

€18.000,00circa per ripristino copertura del vano al PIANO SOTTOTETTO o in alternativa in applicazione Art. 206 LRT 64/2014 (come sopra indicato). RIPRISTINO piscina €2.500,00 circa.: € 24.000,00

Oneri Totali: € 30.900,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PER I SUBALTERNI 6 E 7: frazionamento dell'unità originaria in due unità e diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni delle aperture sul prospetto a Sud, modifica del locale caldaia in forno con chiusura della porta esterna. Realizzazione di locale

lavanderia a contatto con la parete Nord del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: sanatoria e ripristino

Descrizione delle opere da sanare: RIPRISTINO: del collegamento tra le due unità immobiliari e rimozione di 1 cucina, in quanto le due unità non hanno i "requisiti" per essere autonome, demolizione di locale lavanderia.

SANATORIA: per la diversa distribuzione interna, variazioni prospettiche € 1.400,00circa e spese tecniche €3.300,00circa + IVA e CNG.: € 4.700,00

RIPRISTINI: lavanderia e collegamento tra i due subalterni €1.900,00circa: € 1.900,00

Oneri Totali: € 6.600,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale Toscana n. 10603 del 20/10/1980
Zona omogenea:	Parte Artigianale e Parte Allargamento Stradale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 37
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 58 del 24/07/2015
Zona omogenea:	Parte Area di Frangia Urbana e Parte Viabilità Esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: - S.I.R. (Sito Interesse Regionale) D.M. 312 del 29.10.2013 e D.G.R. 384 del 03.05.2016

- P.I.E. (Pericolo Idraulico Elevato).

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.

Diritti della piena proprietà in ragione di 1/1 con tutti i diritti e pertinenze, servitù attive e passive su Lotto Unico composto da due fabbricati e terreno. Abitazione principale composta da ingresso-soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere, bagno, w.c. e piccolo ripostiglio al piano terra, un vano con terrazzo al piano primo sottotetto. Il piano interrato, autorizzato a cantina e garage, è stato trasformato in parte in unità immobiliare ad uso residenziale, composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e parte a cantina. I piani dell'immobile sono collegati da scala interna in c.a., oltre a scala esterna di collegamento tra piano terra ed interrato. La dipendenza distinta dai sub. 6 e 7, adiacente all'immobile principale, è composta di due unità abitative al piano terra con accesso indipendente. Il subalterno 6 è composto da ingresso-cucina, camera, bagno e porticato. Il subalterno 7 è composto da ingresso-cucina, piccolo forno, camera, bagno e tettoia. Agli immobili si accede direttamente da Via Lavello con passo sui terreni di cui ai mappali 83 e 343 adibiti a giardino. I fabbricati sono circondati anche da giardino di cui al subalterno 4, su cui è stata realizzata piscina al posto dello scivolo che immetteva nel garage dopo l'alluvione del 2011. Il subalterno 4 è stato pignorato con la procedura 64/2017 riunita alla presente e rappresenta la corte comune a tutti i subalterni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **[REDACTED]** Piena proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2.226,50**

E' posto al piano: terra, primo, interrato per il sub 1 e 3; piano terra per i sub. 6 e 7

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 1 e 3 abitazione principale; sub. 6 e 7 per la dipendenza; ha un'altezza utile interna di circa m. per il sub. 1 piano terra circa mt. H=2,77; sub. 3 seminterrato circa mt. H=2,56; sub.6- 7 circa m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: Metallo apertura: elettrica condizioni: da normalizzare
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone - Note: Abitazione al sub. 6 e 7 infissi interni in legno tamburato
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone - Note: Abitazione principale piano terra: cucina in granito, soggiorno, disimpegno, ripostiglio in marmo, bagni ceramica e gress porcellanato; nelle camere e nel vano al piano primo sottotetto parquet; al piano interrato nella parte adibita a cantina ceramica; nella parte adibita a abitazione cotto e parquet. Terrazzi e pavimentazioni esterne in cotto. Nelle unità al sub. 6-7 pavimenti in ceramica e cotto.

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** conformità: **non si hanno elementi per stabilire la conformità dell'impianto**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **non si hanno elementi per stabilire la conformità dell'impianto****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Intorno al 1992
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia gas metano Potenza Nominale KW 24 e termosifoni
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	24000
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: [redacted] dichiara a verbale del 14.09.2016 che tutta la documentazione relativa agli impianti, ossia Certificati di regolare esecuzione e Libretti delle caldaie, sono andati persi nell'alluvione del 2011. Ogni unità immobiliare è dotata di propria caldaia.

Varie:

SISTEMA COSTRUTTIVO: Strutture in murature portanti con inserzione di parti in c.a. ad adeguare sismicamente la costruzione, con solai in latero cemento, muri in mattoni semipieni tipo poroton, copertura in latero-cemento con tegole in cotto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

sub. 1 Abitazione in villa composta da ingresso-soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere, bagno, w.c. e piccolo ripostiglio al piano terra; un vano e terrazzo a tasca al piano primo.

sub. 3 Al piano interrato è stata ricavata unità immobiliare ad uso abitazione (in sostituzione della cantina) composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno. La restante parte del piano interrato è composta di grande vano adibito a cantina e di ripostiglio nel sottoscala.

I piani terra e interrato dell'immobile sono collegati sia da scala interna che da scala esterna. Il piano terra e primo sottotetto sono collegati da scala interna in c.a.

sub. 6-7 In adiacenza alla villa è il fabbricato di un solo piano fuori terra, composto di due unità abitative con accesso indipendente. Il sub. 6 è composto di vano unico di ingresso-cucina con piccolo forno, camera e bagno, oltre a loggiato sul retro. Il subalterno 7 è composto da vano unico di ingresso-cucina, camera e bagno, oltre a due loggiati, uno sull'ingresso all'immobile e l'altro lateralmente, in prosecuzione del loggiato del sub. 6.

sub. 4 B.C.N.C. a tutti i subalterni, corte su cui è stata realizzata piccola piscina, corte a giardino. Il subalterno 4 è oggetto di pignoramento con la procedura 64/2017 riunita alla presente.

Agli immobili si accede direttamente da Via Lavello attraverso i terreni di cui ai mappali 83 e 343 costituenti la residua porzione di area pertinenziale dei fabbricati ad uso residenziale, ad uso parcheggio auto.

La superficie totale dei terreni che costituiscono corte e parcheggio delle unità immobiliari urbane presenti sul lotto sono superfici catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	142,00	1,00	142,00
Porticato	sup lorda di pavimento	32,00	0,25	8,00
Piano Primo Sottotetto	sup lorda di pavimento	41,80	0,80	33,44
Terrazzo	sup lorda di pavimento	17,70	0,33	5,84
Cantina/Deposito	sup lorda di pavimento	174,00	0,50	87,00
Fabbricato Pertinenziale	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
Portico	sup lorda di pavimento	48,00	0,25	12,00
Terreno Mappali 83-343	sup reale lorda	900,00	1,00	900,00
Corte comune (sub.4)	sup reale lorda	771,00	1,00	771,00
		2.226,50		2.059,28

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: L'area ricade in ambito Sito Inquinato di competenza della Regione Toscana, ai sensi del D.M. n. 312 del 29.10.2013 (area con suolo non contaminato e falda contaminata oggetto di analisi di rischio sa

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato per determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, è il valore venale degli stessi. Il procedimento di stima adottato è sintetico/comparativo. Il cui valore unitario è riferito al parametro tecnico "metro quadrato di superficie commerciale" nel caso di edifici e manufatti, con riferimento alla superficie lorda. Riferendosi alle offerte e alle richieste di immobili simili in zona, è stato possibile verificare e definire il prezzo al metro quadrato per l'immobile in questione, con riferimento al mq. di superficie lorda, in funzione dell'esposizione, luminosità, panoramicità, viabilità, ubicazione, oltre ai fattori intrinseci, quali tipologia costruttiva e relativa epoca di costruzione, delle rifiniture, dello stato di conservazione e manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	142,00	€ 1.800,00	€ 255.600,00
Porticato	8,00	€ 1.800,00	€ 14.400,00
Piano Primo Sottotetto	33,44	€ 1.800,00	€ 60.192,00
Terrazzo	5,84	€ 1.800,00	€ 10.513,80
Cantina/Deposito	87,00	€ 1.800,00	€ 156.600,00
Fabbricato	100,00	€ 1.200,00	€ 120.000,00
Pertinenziale			
Portico	12,00	€ 1.200,00	€ 14.400,00
Terreno Mappali 83-343	900,00	€ 35,00	€ 31.500,00
Corte comune (sub.4)	771,00	€ 35,00	€ 26.985,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 690.190,80
spese detrazione di € 39850.00			€ -39.850,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

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

Abitazione in villa con cantina il fabbricato principale (A7), con fabbricato (A2) e terreno pertinenziali.	Abitazione in villini [A7]	2.059,28	€ 0,00	€ 0,00
---	----------------------------	----------	--------	--------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 39.850,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si costituisce un lotto unico in quanto allo stato attuale, sentiti i tecnici comunali, urbanisticamente non è previsto il frazionamento.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 650.340,80

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 520.272,64

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 650.340,80

Allegati

1. Estratto di mappa
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Documentazione fotografica
- 5-5bis. Grafico stato dei luoghi
6. Titoli abilitativi degli immobili
7. CDU8. Visure ipotecarie
9. Verbale del 14.09.201610.
- Contratto di locazione
11. Attestazione di aver proceduto all'invio di copia della relazione ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti ed al debitore

Data generazione:

11-12-2017

L'Esperto alla stima
Tiziana Marrazzo